Årsredovisning

för

HSB Fastigheter i Väst AB

556642-7083

Räkenskapsåret

2024

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2025-04-28.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Rebecca Brorström, Styrelseledamot
2025-05-12

Styrelsen för HSB Fastigheter i Väst AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolagets verksamhet består av att äga och förvalta fast och lös egendom.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag och underkoncern till HSB Göteborg Ekonomisk förening, 757200-8766, där koncernredovisning upprättas.

Koncernen

I koncernen ingår följande helägda fastighetsbolag:

HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075	
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223	
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455	
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276	
HSB Komplementär i Göteborg AB	556866-1895	
HB Välås 4:6	969665-2297	
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271	Vilande
Kv Kålltorp 61:1 AB	556801-8088	
Hovåsberget AB	556906-1079	
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326	
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334	
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647	
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612	
HSB Fastigheter Jörlanda AB	559375-8575	
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	559375-8583	
HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297	
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305	

Flerårsöversikt (Kkr)	**2024**	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**
Resultat efter finansiella poster	-1 336	3 671	-42	130 250	-21
Balansomslutning	1 785 907	1 650 020	1 646 279	1 458 129	1 050 684

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	1 646 178 550	3 723 280	**1 650 001 830**
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		3 723 280	-3 723 280	**0**
Erhållna aktieägartillskott		137 200 000		**137 200 000**
Årets resultat			-1 306 847	**-1 306 847**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**1 787 101 830**	**-1 306 847**	**1 785 894 983**

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 787 101 830
årets förlust	-1 306 847
	1 785 794 983
disponeras så att	
i ny räkning överföres	1 785 794 983
	1 785 794 983

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-19 008	-34 575
		-19 008	**-34 575**
Rörelseresultat		**-19 008**	**-34 575**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	-1 317 644	3 705 880
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 066	0
		-1 316 578	**3 705 880**
Resultat efter finansiella poster		**-1 335 586**	**3 671 305**
Bokslutsdispositioner	3	28 739	51 975
Årets resultat		**-1 306 847**	**3 723 280**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	1 785 580 621	1 649 308 115
		1 785 580 621	**1 649 308 115**
Summa anläggningstillgångar		**1 785 580 621**	**1 649 308 115**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		68 604	711 415
Övriga fordringar		257 916	0
		326 520	**711 415**
Summa omsättningstillgångar		**326 520**	**711 415**
SUMMA TILLGÅNGAR		**1 785 907 141**	**1 650 019 530**

Balansräkning

	Not	2024-12-31	2023-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
		100 000	**100 000**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		1 787 101 830	1 646 178 550
Årets resultat		-1 306 847	3 723 280
		1 785 794 983	**1 649 901 830**
Summa eget kapital		**1 785 894 983**	**1 650 001 830**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 158	17 700
Summa kortfristiga skulder		**12 158**	**17 700**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**1 785 907 141**	**1 650 019 530**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument
Samtliga finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärden i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar
Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder
Låneskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Inkomstskatter
Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt
Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt
Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Personal
Bolaget har inte haft några anställda. Löner och ersättningar har inte utbetalts.

Koncernbidrag
Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Koncernförhållanden
Företaget är moderföretag men med hänvisning till undantagsreglerna i årsredovisningslagen 7 kap 2§ upprättas ingen egen koncernredovisning. Det överordnade moderföretaget HSB Göteborg Ekonomisk förening, organisationsnummer 757200-8766 med säte i Göteborg upprättar koncernredovisning.

Not 2 Resultat från andelar i koncernföretag

	2024	2023
Resultatandel från HB Välås 4:6	-9 731	-17 400
Utdelning på aktier och andelar i koncernföretag	2 229 000	42 408 839
Nedskrivningar av aktier och andelar i koncernföretag	-3 507 662	-38 685 559
Resultat vid avyttringar av andelar i koncernföretag	-29 251	0
	-1 317 644	**3 705 880**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	28 739	47 238 829
Lämnade koncernbidrag	0	-47 186 854
	28 739	**51 975**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 687 993 674	1 645 686 074
Förvärv	140 072 250	42 325 000
Försäljningar	-282 351	0
Resultat från HB	-9 731	-17 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 827 773 842**	**1 687 993 674**
Ingående nedskrivningar	-38 685 559	0
Årets nedskrivningar	-3 507 662	-38 685 559
Utgående ackumulerade nedskrivningar	**-42 193 221**	**-38 685 559**
Utgående redovisat värde	**1 785 580 621**	**1 649 308 115**

Göteborg 2025-04-09

Lars Göran Andersson
Lars Göran Andersson
Ordförande

Rebecca Brorström
Rebecca Brorström

Kristian Isberg
Kristian Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-09

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

20250514086628

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Fastigheter i Väst AB, org.nr 556642-7083

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Fastigheter i Väst AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Fastigheter i Väst ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 för HSB Fastigheter i Väst AB.

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 Fastigheter i Väst 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. 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Fastigheter i Väst AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 Fastigheter i Väst 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-04-09 13:57:37 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER MARGARETA KOLLBERG

Inger Kollberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

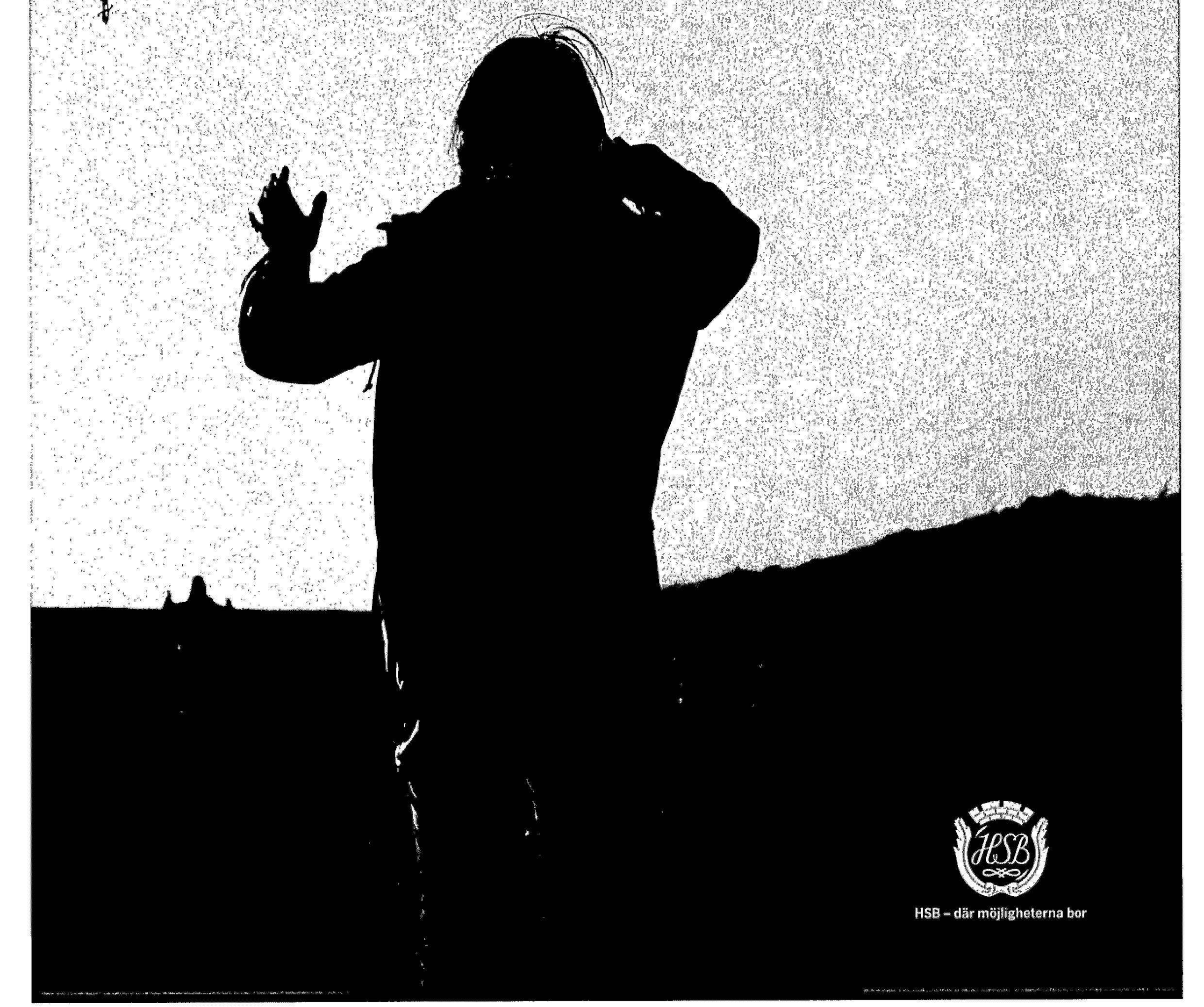
20250514086629

TeamEngine E-Signing

20250514

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

HSB GÖTEBORG



HSB – där möjligheterna bor

TeamEngine E-Signing

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Göteborg ekonomisk förening, org. nr. 757200-8766, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2024. Om inte annat anges redovisas alla belopp i tusentals kronor, tkr. Belopp inom parentes avser föregående år.

ÄGARFÖRHÅLLANDEN

HSB Göteborg är en ekonomisk förening som ägs av 75 337 medlemmar, varav 75 047 enskilda medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Göteborg verkar i västra Sverige med huvudkontor i Göteborg. Verksamheten bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotter- och intresseföretag.

HSB Göteborg arbetar mot visionen "Ett hållbart boende i världsklass" genom att skapa vackra, trygga, funktionella och hållbara bostäder och boendemiljöer. Föreningen erbjuder värdeskapande tjänster som ger god ekonomisk framförhållning och trygghet för bostadsrättsföreningar och medlemmar.

Koncernen är organiserad i affärsområdena Förvaltning, Medlem, Hyresfastigheter och Nyproduktion samt en koncerngemensam stabsfunktion som ansvarar för ledning, styrning, HR, marknad, IT, utvecklingsarbete och finansverksamhet.

Koncernens förvaltningskunder finns i Göteborg, Kungsbacka, Ale, Partille, Lerum, Härryda, Alingsås, Vårgårda, Kungälv, Stenungsund, Tjörn, Orust, Lysekil och Öckerö.

Koncernens hyresfastigheter finns i Göteborg, Alingsås, Kungälv, Partille, Kungsbacka och Stenungsund.

Affärsområde Förvaltning

HSB Göteborg bedriver förvaltningsverksamhet i moderföreningen. I första hand riktar sig tjänsterna till medlemmar men kundkretsen består även av andra bostadsrättsföreningar och samfälligheter.

I tjänsteutbudet ingår såväl administrativa som tekniska förvaltnings- och konsulttjänster. HSB Göteborg förvaltar cirka 36 000 lägenheter i bostadsrättsföreningar.

Affärsområde Medlem

HSB Göteborgs medlemmar utgörs både av bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

Till varje medlemsförenings styrelse utses en HSB-ledamot. HSB-ledamoten är en unik medlemsförmån och ger de boende medlemmarna en oberoende resurs i styrelsearbetet.

Inom ramen för medlemsverksamheten bedriver HSB Göteborg även utbildnings-, fritids- och kulturverksamhet som syftar till att skapa gemenskap i boendet.

Medlemmar erbjuds förmånligt bosparande som innebär förtur till nyproducerade bostadsrätter och lediga hyresrätter. Av de enskilda medlemmarna ingår cirka en fjärdedel i bospargruppen. Bosparandet organiseras gemensamt för samtliga HSB-föreningar genom HSB Riksförbund.

Affärsområde Hyresfastigheter

Fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling bedrivs i ett flertal dotterföretag. Målet för affärsområdet är att inneha ett växande bestånd av hyreslägenheter som i första hand attraherar unga bosparare. Koncernen förvärvar och förädlar bostadsfastigheter och planerar även för nyproduktion av hyresfastigheter. Innehavet av hyresfastigheter syftar i första hand till att tillgodose medlemmarnas efterfrågan på hyreslägenheter men bidrar också till värdeutveckling av föreningens kapital.

Affärsområde Nyproduktion

Nyproduktion av bostäder bedrivs i intresseföretaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till lika delar av HSB Göteborg och det nationella produktionsbolaget HSB ProjektPartner AB. Under 2024 har produktion pågått i två projekt, HSB brf Spanjoletten och HSB brf Fotografen med totalt 175 lägenheter. För båda projekten sker inflyttning under 2025. Av projekt under försäljning har 37 procent (42) sålts till bosparare/medlemmar. Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungsbacka och Kungälv. Målsättningen är att

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 2 of 31.

TeamEngine E-Signing

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20250514086631

markportföljen och utvecklingen av nya projekt ska spegla medlemmarnas och bosparamas efterfrågan på bostäder.

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2023	Planerad inflyttning
HSB brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	141	Produktion	2024/2025
HSB brf Fotografen, Hovås Göteborg	34	Produktion	2025
HSB brf Lignum, Mölnlycke Härryda	48	Projektering	2027

Hållbarhet

HSB Göteborgs hållbarhetsarbete handlar om att förbättra HSB som organisation och att bidra till en hållbar omvärld genom att ta ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar i alla led.

Föreningen är sedan våren 2013 verifierad enligt ISO 26000, en internationell standard för socialt ansvarstagande. Standarden beskriver vad företag och organisationer kan göra för att bidra till en hållbar framtid. Arbetet sker genom ett ansvarsfullt, transparent och etiskt beteende med respekt för mänskliga rättigheter, internationella uppförandenormer samt rättsstaters och intressenternas intressen. Koncernen har en nollvision om klimatpåverkande utsläpp i den egna verksamheten.

HSB Göteborg har i enlighet med ÅRL 6 kap 11§ valt att upprätta den lagstadgade hållbarhetsrapporten som en från årsredovisningen avskild rapport.

Hållbarhetsrapporten finns på sidorna 17–41.

Forskning och utveckling

HSB Göteborg är en innovativ samhällsbyggare med ambition att ständigt utveckla produkter och tjänster för boende.

Inom koncernen drivs sedan 2016 bostadsforsknings-projektet HSB Living Lab som består av 29 lägenheter där de boende lever i en ständigt föränderlig och utvärderad miljö. Forskningen sker i samarbete med ett flertal aktörer inom områden som teknik, material och resursoptimering med syfte att utveckla hållbara produkter och tjänster för framtidens boende.

För utveckling av tjänsteutbud, digital utveckling och IT-stöd samverkar föreningen nationellt med HSB Affärsstöd AB.

Finansverksamhet

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilka det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att ombesörja betalningar för kunders räkning.

Betaltjänstverksamhet

Sedan 2018 är föreningen ombud till HSB Finansstöd AB som är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd från Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänster.

Inlåningsverksamhet

Föreningen är sedan 2008-05-26 registrerad hos Finans-inspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Göteborg att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättnings-garantin. Inlåningsföretag står inte under FI:s tillsyn men FI kontrollerar lämpligheten hos ägare och ledning.

Föreningen lämnar årligen uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten. Därutöver rapporterar föreningen om riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt och finansiering av terrorism (AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska rapportera periodiskt till Finansinspektionen avseende AML-åtgärder. Detta ger Finansinspektionen större insyn hos finansiella företag och blir även ett verktyg för tillsyn.

Mottagna inlåningsmedel är placerade både som avistamedel och i form av bundna placeringar (special-inlåning). De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år. Inlåningen används i föreningens verksamhet och placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på ränte-bärande konto i bank.

Finanspolicy och placeringsreglemente styr placerings-portföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avista-medel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltnings-fastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärde. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 3 of 31.

TeamEngine E-Signing

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Under hösten 2024 säljstartade koncernens tredje projekt i Nya Hovås, HSB brf Fotografen. Projektet produktionsstartade 2023 och inflyttningar är planerade till våren 2025.

Förvaltningsverksamheten har i ett ansträngt marknadsläge förbättrat sitt resultat även 2024 och flera nya tjänster har lanserats. Den nya tjänsten Ombyggnad Komplett, som innebär att HSB Göteborg är totalentreprenör i bostadsrättsföreningars ombyggnadsprojekt, har mött ett stort intresse.

I juni 2023 beslutade styrelserna i HSB Göteborg och HSB Malmö att påbörja planeringen för en fusion av föreningarna. Sedan sommaren 2023 pågår ett förberedande arbete som bland annat omfattar förslag på processer och arbetssätt, plan för systembyten och framtida organisationsstruktur.

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 605 777 tkr (621 525). Koncernen redovisar resultat från nyproduktion enligt principerna för successiv vinstavräkning vilket innebär att omsättningen redovisas i takt med försäljningsgrad och utförandegrad och varierar därför över tid beroende på försäljningen och produktionens omfattning. Även resultat från Ombyggnad Kompletts ombyggnadsprojekt redovisas successivt i takt med entreprenadens färdigställande.

Årets resultat har påverkats negativt av nedskrivning av förvaltningsfastigheter och projektkostnader samt fusionskostnader, utvecklingskostnader och förberedelser inför de systembyten som planeras de närmaste åren.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till - 54 582 tkr (-113 774).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 547 027 tkr (601 525) för koncernen och soliditeten uppgick till 19 procent (19). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 40 procent (42).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 649 592 tkr (885 933). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 200 000 tkr (200 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 397 286 tkr (397 286).

Koncernen finansierar sin verksamhet genom lån i kreditinstitut, inlåning av medel från förvaltningskunder i form av fastränteplaceringar och inlåning på avräkningskonto (avistamedel). Säkerhet för skulder till kreditinstitut utgörs i första hand av pantbrev i fastigheter.

Förvaltningskunders medel som är tillgängliga för utbetalning ska, enligt HSBs kod för företagsstyrning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltningsfastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärde. HSB Göteborgs avräkningslikviditet, som mäter denna skuldtäckning, uppgick på bokslutsdagen till 228 procent (240). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 510 254 tkr (1 581 517) varav 650 860 tkr (674 310) avsåg fastränteplaceringar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 800 000 tkr (800 000).

Nyttjade kreditiv uppgick till 673 614 tkr (557 326). Koncernen har ett åtagande att förvärva osålda lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar i samband med inflyttning. Ansvaret för de gemensamma byggprojekten delas med HSB ProjektPartner AB.

Investeringar och placeringar

HSB Göteborgkoncernen utvecklar verksamheten genom investeringar i fastigheter och mark, finansiering av bostadsrättsprojekt samt placering av överskottslikviditet i finansiella tillgångar med hållbarhetsinriktning. Koncernens finanspolicy styr placeringsportföljens sammansättning och riskexponering. Huvuddelen av årets investeringar avser planerat underhåll av förvaltningsfastigheter.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 65 704 tkr (26 212) varav 65 161 tkr (25 827) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering

Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 4 of 31.

TeamEngine E-Signing

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20250514086632

Enligt värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 2 626 388 tkr (2 596 947) på bokslutsdagen. Elva av koncernens fastigheter har värderats av extern fastighetsvärderare.

Ändrad redovisningsprincip
De bolag inom affärsområde nyproduktion som samägs till 50% med HSB ProjektPartner eller HSB Mölndal redovisas från och med 2024 enligt klyvningsmetoden. Bolagen konsoliderades tidigare som dotterföretag och HSB ProjektPartners och HSB Mölndals andelar av bolagens resultat och nettotillgångar redovisades som minoritetsintresse. Jämförelsesiffror för 2023 har omräknats efter den nya principen.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat
Nettoomsättningen för perioden uppgick till 330 169 tkr (331 630), varav hyresintäkterna utgör 7 229 tkr (7 079).

Årets resultat har påverkats negativt av nedskrivning av aktier i dotterbolag och projektkostnader samt fusionskostnader, utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren.

Resultat efter skatt uppgick till -18 973 tkr (-51 043).

Eget kapital och soliditet
Det egna kapitalet uppgick till 413 972 tkr (432 865) och soliditeten till 13 procent (13) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 217 014 tkr (135 014).

Investeringar
Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 543 tkr (385).

MEDARBETARE OCH STYRELSE
Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 249 (288).

HSB Göteborgs målsättning är att vara en attraktiv arbetsgivare med ett sunt arbetsklimat där kompetens tillvaratas och utvecklas och där personalen känner stort engagemang. I föreningens jämställdhets- och mångfaldspolicy slås bland annat fast att föreningen ska tillvarata och värdesätta alla medarbetares kompetenser, egenskaper och erfarenheter.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 18 april 2024. Styrelsen består efter årets stämma av sju ordinarie ledamöter och två arbetstagarrepresentanter samt två arbetstagarsuppleanter. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva ledamöter.

FINANSIELLA RISKER
Finanspolicyn reglerar finansverksamheten för HSB Göteborg och fastställs årligen av styrelsen. Policyn omfattar koncernens regler, riktlinjer och limiter för hanteringen av likviditetsförvaltning, placeringar, kreditgivning och skuldförvaltning. De finansiella risker som HSB Göteborg är utsatt för utgörs främst av finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader.

Likviditetsrisk definieras som risken att inte ha tillgång till likvida medel eller kreditutrymme för täckande av betalningsåtaganden. Föreningen utsätts för en framtida likviditetsrisk i samband med byggstart av nyproduktion i och med att byggstart sker innan projektet är slutsålt.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på koncernens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att koncernen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- en procentenhet skulle påverka koncernens årliga nettoränta med 5 mnkr.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, endast delvis eller inte alls, infriar sina betalningsförpliktelser mot föreningen på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Göteborgs kunder är i huvudsak bostadsrättsföreningar, köpare av nyproducerade bostäder och hyresgäster i egna fastigheter. Kreditriskerna bedöms som begränsade.

I syfte att minska finansiella risker avseende nyproduktion produceras samtliga projekt i gemensamt ägda bolag med HSB ProjektPartner AB.

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 5 of 31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Koncernen har ett starkt eget kapital och är väl rustat för framtiden. Resultaten för de kommande åren är i hög grad beroende av hur konjunkturen och bostadsmarknaden utvecklas. De närmaste åren fortsätter omställningsarbetet med satsningar i IT-utveckling och digitalisering vilket kräver implementering av nya arbetssätt och effektiviseringar.

Det planerade samgåendet med HSB Malmö innebär att föreningen får en mer ändamålsenlig och effektiv organisation med goda möjligheter att öka utvecklingstakten kring framtida tjänster till bostadsrättsföreningar.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserat resultat	354 474 254 kr
Årets resultat	-18 973 346 kr
Summa fritt eget kapital	335 500 908 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	0 kr
I ny balansräkning	335 500 908 kr
Summa	335 500 908 kr

TeamEngine E-Signing

20250514086633

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	605 777	621 525	1 021 266	1 028 052	792 454
Rörelsekostnader	-620 992	-656 621	-973 089	-953 331	-756 251
Administrationskostnader	-25 857	-74 687	-65 129	-44 660	-56 305
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	3 484	5 538	2 003	22 166	15 552
Rörelseresultat	**-37 588**	**-104 245**	**-14 949**	**52 227**	**-4 550**
Finansnetto	-16 309	-8 665	-5 370	-5 803	-7 555
Resultat efter finansiella poster	**-53 897**	**-112 910**	**-20 319**	**46 424**	**-12 105**
Skatt	-685	-864	-17	-45	
Årets resultat	**-54 582**	**-113 774**	**-20 336**	**46 379**	**-12 105**
Koncernens andel av årets resultat	-54 582	-113 774	-51 179	955	-23 457
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	1 923 230	1 898 846	2 017 391	2 034 696	2 036 038
Övriga omsättningstillgångar	351 047	374 960	532 300	441 974	601 245
Likvida medel	649 592	885 933	1 223 279	1 242 845	1 104 231
Summa tillgångar	**2 923 869**	**3 159 739**	**3 772 970**	**3 719 515**	**3 741 514**
Eget kapital *	547 027	601 525	1 063 187	1 030 772	992 141
Långfristiga skulder, avsättningar	233 695	178 329	401 640	439 101	494 782
Kortfristiga skulder	2 143 147	2 379 885	2 308 143	2 249 642	2 254 591
Summa eget kapital och skulder	**2 923 869**	**3 159 739**	**3 772 970**	**3 719 515**	**3 741 514**
Beviljad checkräkningskredit	550 000	500 000	500 000	500 000	500 000

Redovisningsprinciper ändrade 2024 (se avsnitt Ändrad redovisningsprincip sid 55). Resultat- och balansräkning för 2023 justerats enligt de nya principerna medan åren 2020-2022 redovisas enligt tidigare principer.

*) Eget kapital inkl minoritetens andel. Eget kapital 2024 och 2023 redovisas enligt nya redovisningsprinciper.

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021	2020
Omsättning	605 777	621 525	1 021 266	1 028 052	792 454
- varav omsättning produktion	130 789	173 255	586 817	603 258	392 218
Avkastning eget kapital	neg	neg	neg	4%	neg
Avkastning totalt kapital	neg	neg	neg	6%	neg
Soliditet	19%	19%	28%	28%	26%
Justerad soliditet enl HSB Kod	40%	42%	54%	56%	50%
Skuldsättningsgrad, ggr	2,3	1,8	0,9	1,1	0,8
Räntetäckningsgrad, ggr	-0,3	-1,4	-0,4	5,2	-0,1
Avräkningslikviditet	228%	240%	269%	147%	143%
Medelantal anställda	249	288	321	327	320
Bostadsrättslägenheter under byggnation	175	175	357	278	257
Antal inflyttade lägenheter **		118	62	122	264
Antal hyreslägenheter	1 634	1 628	1 629	1 629	1 614
Lägenhetsyta	101 833	102 127	102 084	102 165	101 572
Lokalyta	8 667	8 491	8 534	8 461	8 642
Totalyta	110 500	110 618	110 618	110 626	110 214

**) Redovisas i samband med slutförd inflyttning

Definitioner.
Likvida medel: Kassa och bank, kortfristiga placeringar. **Avkastning på eget kapital:** Resultat efter finansiella poster dividerat med genomsnittligt eget kapital. **Avkastning på totalt kapital:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med genomsnittlig balansomslutning. **Soliditet:** Eget kapital dividerat med balansomslutning. **Justerad soliditet enligt HSBs kod:** Eget kapital plus övervärde efter skatt, dividerat med balansomslutning plus övervärde minus likvida medel. **Skuldsättningsgrad:** Räntebärande skulder minus likvida medel, dividerat med eget kapital. **Räntetäckningsgrad:** Resultat efter finansiella poster plus finansiella kostnader, dividerat med finansiella kostnader. **Avräkningslikviditet**: Summan av likvida medel, outnyttjade kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltningsfastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärden dividerat med inlånade avistamedel från bostadsrättsföreningarna.

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 7 of 31.

TeamEngine E-Signing

FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Afzeliiskolan 6	Alingsås	24	1 608	67	1 675
KB Kransen 3	Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Fastigheter i Centrum AB	Bagaregården 32:6	Göteborg	26	1 499		1 499
KV Kålltorp 61:1 AB	Bagaregården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 068	2 827
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	965
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	170	2 400
KB Gradmansplatsen 3	Gårda 69:2	Göteborg	49	2 577	66	2 643
HSB Fastigheter i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	31	1 351		1 351
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	633	48	681
HSB Fastigheter i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 393		3 393
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 140:1	Göteborg	64	4 824		4 824
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 109:9	Göteborg	1	79		79
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 23:14	Göteborg	3	264	18	282
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	346
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	Kvarnberget 6	Alingsås	24	2 145		2 145
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	Kvarnberget 7	Alingsås	31	2 795	9	2 804
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	541	1 579
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	391	6 206
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:5	Göteborg	24	1 556	175	1 731
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 8:8	Göteborg	16	1 046	84	1 130
HSB Fastigheter Jörlanda AB	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
KV Kålltorp 61:1 AB	Kålltorp 61:1	Göteborg	14	648	135	783
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:1	Göteborg	21	1 348		1 348
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 14:9	Göteborg	15	840		840
KV Kålltorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1 409	159	1 568
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	18	1 068	60	1 128
HSB Fastigheter i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	2 432
KB Silverknappen Nr 14	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	783	8 437
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:3	Partille	68	4 504	64	4 568
KB Parallellvägen 7-15	Partille 102:4	Partille	34	2 253		2 253
KB Parallellvägen 7-15	Partille 104:2	Partille	68	4 511		4 511
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	Pumpan 1	Alingsås	44	3 309		3 309
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	Rambergsstaden 40:4	Göteborg	21	1 182	68	1 250
KB Rambergsstaden 40:4 och 40:5	Rambergsstaden 40:5	Göteborg	21	1 182	70	1 252
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Russinet 1	Alingsås	20	1 834	354	2 188
HSB Fastigheter i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	361	3 144
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	434	1 706
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:111, 3:135	Stenungsund	10	798	273	1 071
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:30	Stenungsund	6	412		412
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 3:70	Stenungsund	30	2 133		2 133
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		1 908
HSB Fastigheter i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	20	1 040	30	1 070
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg	0	0	306	306
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		2 614
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	45	3 268		3 268
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Ärlan 11	Kungsbacka	38	2 139	269	2 408
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0	0	525	525
Summa			**1 634**	**101 833**	**8 667**	**110 500**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 8 of 31.

TeamEngine E-Signing

20250514086634

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Nettoomsättning	3	605 777	621 525	330 169	331 630
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			1 741	11 741
Kostnad för sålda varor och tjänster		-620 992	-656 621	-383 224	-393 404
Bruttoresultat		**-15 215**	**-35 096**	**-51 314**	**-50 033**
Administrationskostnader		-25 857	-74 687	-25 857	-74 687
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		67	910		
Övriga rörelseintäkter		3 417	4 628	3 380	4 536
Rörelseresultat	**5,6,7,8,9,10,11**	**-37 588**	**-104 245**	**-73 791**	**-120 184**
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	-140	-728	23 380	37 011
Ränteintäkter	13	14 569	21 581	14 447	21 519
Resultat från kortfristiga placeringar	14	10 003	5 443	10 003	5 443
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-40 741	-34 961	-47 061	-41 290
Resultat från finansiella poster		**-16 309**	**-8 665**	**769**	**22 683**
Resultat efter finansiella poster		**-53 897**	**-112 910**	**-73 022**	**-97 501**
Koncernbidrag				55 271	47 609
Skatt på årets resultat	16	-685	-864	-1 222	-1 151
Årets resultat		**-54 582**	**-113 774**	**-18 973**	**-51 043**
Resultat hänförligt till					
Moderföreningens andelsägare		-54 582		-18 973	
Minoritetsintresse		0		0	

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 9 of 31.

TeamEngine E-Signing

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Tillgångar	**Not**	**2024**	**2023**	**2024**	**2023**
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Nyttjanderätt	17	2 423	0	2 423	0
		2 423	**0**	**2 423**	**0**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 688 981	1 673 597	8 144	8 225
Maskiner och inventarier	19	1 725	2 171	1 725	2 171
		1 690 706	**1 675 768**	**9 869**	**10 396**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			1 835 077	1 710 375
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	34 141	34 002	263 192	248 138
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	11 956	11 969	11 956	11 969
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	184 004	177 107	156 286	154 607
Uppskjuten skattefordran	28			53 711	54 933
		230 101	**223 078**	**2 320 222**	**2 180 022**
Summa anläggningstillgångar		**1 923 230**	**1 898 846**	**2 332 514**	**2 190 418**
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	24	136 367	149 634	34 319	51 397
Bostadsrätter i lager		5 685	5 685		
		142 052	**155 319**	**34 319**	**51 397**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		78 251	99 324	75 700	74 098
Fordringar hos koncernföretag				44 039	45 337
Avräkning förvaltade företag		8 602	10 145	8 602	10 145
Övriga fordringar		94 397	59 656	77 990	50 444
Fordran beställare	25	1 106			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	26 639	50 516	15 026	16 116
		208 995	**219 641**	**221 357**	**196 140**
Kortfristiga placeringar	27	196 316	175 120	196 316	175 120
Kassa och bank					
Kassa och bank		453 276	710 813	453 251	710 813
Summa omsättningstillgångar		**1 000 639**	**1 260 893**	**905 243**	**1 133 470**
Summa tillgångar		**2 923 869**	**3 159 739**	**3 237 757**	**3 323 888**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 10 of 31.

TeamEngine E-Signing

BALANSRÄKNING

20250514086635

Eget kapital och skulder	Not	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		38 237	38 157		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		468 533	523 115		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		547 023	601 525		
Minoritetsintresse		4			
Moderföreningen					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser				38 237	38 157
Reservfond				40 233	40 233
				78 470	78 390
Fritt eget kapital					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				335 502	354 475
				335 502	354 475
Summa eget kapital		**547 027**	**601 525**	**413 972**	**432 865**
Avsättningar	28				
Avsättningar för garantier		7 805	10 395	113	-
Övriga avsättningar		2 982	2 982	2 982	2 982
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		15 648	**18 238**	**3 095**	**2 982**
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	30	217 014	159 366	217 014	111 514
Övriga skulder		1 033	725	1 033	725
		218 047	**160 091**	**218 047**	**112 239**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	30	180 272	237 920	0	23 500
Leverantörsskulder		45 749	51 449	24 772	24 182
Skulder till koncernföretag				502 141	962 654
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		222 317	235 680	437 467	7 048
Avräkning förvaltade företag		859 904	950 782	859 904	950 782
Fastränteplaceringar förvaltade företag	30	650 860	674 310	650 860	674 310
Skuld till beställare	25	32 407	54 445	4 917	843
Övriga kortfristiga skulder		38 776	51 276	34 629	38 649
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	112 862	124 023	87 953	93 834
		2 143 147	**2 379 885**	**2 602 643**	**2 775 802**
Summa eget kapital och skulder		**2 923 869**	**3 159 739**	**3 237 757**	**3 323 888**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 11 of 31.

TeamEngine E-Signing

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

	Andels-kapital	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital inkl årets resultat	Minoritets-intresse	Totalt eget kapital
KONCERNEN					
Belopp vid årets ingång	**38 157**	**40 253**	**523 115**	**341 421**	**942 946**
Justering redovisningsprincip, se tilläggs-upplysningar redovisningsprinciper				-341 421	-341 421
Belopp vid årets ingång justerad i enlighet med ny redovisningsprincip	**38 157**	**40 253**	**523 115**	**0**	**601 525**
Nettoförändring av andelar	80				80
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Förvärv av dotterföretag				4	4
Årets resultat			-54 582	0	-54 582
Belopp vid årets utgång	**38 237**	**40 253**	**468 533**	**4**	**547 027**

	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	**38 157**	**40 233**	**354 475**		**432 865**
Nettoförändring av andelar	80				80
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Årets resultat				-18 973	-18 973
Belopp vid årets utgång	**38 237**	**40 233**	**354 475**	**-18 973**	**413 972**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 12 of 31.

TeamEngine E-Signing

20250514086636

KASSAFLÖDESANALYS

	Not	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-37 588	-104 245	-73 791	-120 184
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	23 393	52 090	-2 696	17 218
		-14 195	**-52 155**	**-76 487**	**-102 966**
Erhållen ränta		19 717	24 022	19 595	23 960
Erhållen utdelning		1 384	1 444	37 384	52 744
Erlagd ränta		-40 741	-34 961	-47 061	-41 290
Betald skatt		-685	-864	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-34 520**	**-62 514**	**-66 569**	**-67 552**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		0	14 158	0	3 478
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		10 646	26 328	-25 286	-72 487
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-178 782	-180 246	-94 010	-46 122
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-202 656**	**-202 274**	**-185 865**	**-182 683**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-2 596		-2 596	
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-65 704	-26 212	-543	-385
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		2 311	3 946	2 311	3 483
Investeringar i exploateringsfastigheter		-1 500	-9	17 078	-7 553
Avyttring av exploateringsfastigheter		37 414	44 098		
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		-26 364	13 724	-170 040	-5 605
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		1 463	913	-	5 115
Förändring finansiella fordringar		13	-	13	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-54 963**	**36 460**	**-153 777**	**-4 945**
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		80	-330	80	-330
Förändring av låneskulder			-152 234	82 000	-130 393
Erhållna och lämnade koncernbidrag					
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**80**	**-152 564**	**82 080**	**-130 723**
Årets kassaflöde		**-257 539**	**-318 378**	**-257 562**	**-318 351**
Likvida medel vid årets början		710 813	1 029 191	710 813	1029 164
Likvida medel vid årets slut		453 274	710 813	453 251	710 813

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 13 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 1 Redovisnings- och Allmänt om redovisningsprinciper

Allmänt om redovisningsprinciper. Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Ändrad redovisningsprincip. Bolag inom affärsområdet nyproduktion som samägs till 50% med HSB ProjektPartner eller HSB Mölndal redovisas enligt klyvningsmetoden i koncernredovisningen fr o m 2024. Jämförelsesiffror för 2023 har omräknats efter den nya principen. Bolagen konsoliderades tidigare som dotterföretag och HSB ProjektPartners och HSB Mölndals andelar av bolagens resultat och nettotillgångar redovisades som minoritetsintresse. Effekterna av bytet av redovisningsprincip på 2023 års resultat- och balansräkning för koncernen framgår nedan:

Resultaträkning	Justerade belopp	Tidigare belopp	Justering
Nettoomsättning	621 525	795 477	-173 952
Kostad för sålda varor och tjänster	-656 621	-813 554	156 933
Administrationskostnader	-74 687	-74 687	
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	910	910	
Övriga rörelseintäkter	4 628	4 628	
Rörelseresultat	**-104 245**	**-87 226**	
Finansnetto	-8 665	-2 437	-6 228
Resultat efter finansiella poster	**-112 910**	**-89 663**	
Skatt på årets resultat	-864	-1 728	864
Moderföreningens andel av resultatet	**-113 774**	**-113 774**	
Minoritetens andel av resultatet		**22 383**	**-22 383**

Balansräkning	Justerade belopp	Tidigare belopp	Justering
Materiella anläggningstillgångar	1 675 768	1 695 782	-20 014
Finansiella anläggningstillgångar	223 078	259 923	-36 845
Summa anläggningstillgångar	1 898 846	1 955 705	-56 859
Exploateringsfastigheter och lager m m	155 319	252 229	-96 910
Kortfristiga fordringar	**219 641**	**276 149**	**-56 508**
Kortfristiga placeringar	175 120	175 120	
Kassa och bank	710 813	710 813	
Summa omsättningstillgångar	**1 260 893**	**1 414 311**	**-153 418**
Summa tillgångar	**3 159 739**	**3 370 016**	**-210 277**
Eget kapital			
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar	601 525	601 525	
Minoritetsintresse	-	341 421	341 421
Summa eget kapital	**601 525**	**942 946**	**341 421**
Avsättningar och skulder			
Avsättningar	18 238	25 461	7 223
Långfristiga skulder	160 091	160 091	
Kortfristiga skulder	2 379 885	2 241 518	-138 367
Summa avsättningar och skulder	2 558 214	2 427 070	-131 144
Summa eget kapital och skulder	**3 159 739**	**3 370 016**	**210 277**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 14 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20230514086637

Immateriella anläggningstillgångar. *Immateriella anläggnings*tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivning görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden.

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

För koncernens och moderföreningens förvaltningsfastigheter har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Avskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen. Hänsyn har i förekommande fall tagits till beräknat restvärde vid fastställande av tillgångarnas avskrivningsbara belopp.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvaltningsfastigheter:	
Stomme och grund	120 år
Stomkompletteringar	60 år
Fasad och fönster	50 år
Yttertak	40 år
Tekniska installationer	30 år
Inre ytskikt	20 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Markanläggningar	20 år
HSB Living Lab (tidsbegränsat bygglov på arrenderad mark)	9–20 år

Övriga materiella anläggningstillgångar:	
Maskiner och inventarier	5 år
Datorer och datautrustning	3 år

Nedskrivningar – immateriella och materiella anläggningstillgångar, exploateringsfastigheter samt andelar i koncernföretag. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas värdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras.

Leasing. Alla leasingavtal klassificeras som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal medför att rättigheter och skyldigheter redovisas som tillgång respektive skuld i balansräkningen. För operationella leasingavtal redovisas betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, som kostnad linjärt över leasingperioden.

Exploateringsfastigheter. Fastigheter som innehas för exploatering samt kostnader för utveckling av dessa fastigheter redovisas som exploateringsfastigheter.

Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet. Beräkning av verkligt värde görs utifrån fastighetens bedömda aktuella marknadsvärde. Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till nedlagda kostnader för utveckling av fastigheten räknas in i tillgångens anskaffningsvärde.

Varulager. Varulager är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

Finansiella instrument. Finansiella instrument värderas och redovisas utifrån anskaffningsvärdet i enlighet med reglerna i kapitel 11 i BFNAR 2012:1.

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstill*gångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.*

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

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

Värdering av finansiella skulder. Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Ersättningar till anställda. *Kortfristiga ersättningar.* Kortfristiga ersättningar i företaget utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Pensioner. Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgifterna är betalda.

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

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 15 of 31.

TeamEngine E-Signing

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

Avsättningar. En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Intäkter. Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt när väsentliga risker och fördelar övergått till köparen i enlighet med försäljningsvillkoren. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter. Intäkter från hyror redovisas i den period uthyrningen avser.

Försäljning av varor. Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Försäljning av fastigheter. Vid försäljning av fastigheter redovisas intäkten vid tillträdesdagen förutom för fastigheter som anges nedan. Vid försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncenen även ingått entreprendadavtal med redovisas intäkten i samma takt som entreprendadavtalet vinstavräknas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal - fast pris. Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Ett uppdrags färdigställande bestäms genom att väga samman upparbetningsgrad med försäljningsgrad. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som en kostnad.

Ränta och utdelning. Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Kassaflödesanalys. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod och har anpassats till HSB Göteborgs verksamhet. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut.

Koncernredovisning. *Dotterföretag*. Dotterföretag är företag i vilket moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet och alla tillgångar och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets samtliga intäker och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Intresseföretag och gemensamt styrda företag. Gemensamt styrda företag som ägs till 50% tillsammans med andra HSB-föreningar redovisas enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att koncernens andel av det gemensamt styrda företagets tillgångar, avsättningar och skulder redovisas i koncernbalansräkningen samt att koncernens andel av det gemensamt styrda företagets intäkter och kostnader redovisas i koncernresultaträkningen.

Aktieinnehav i övriga intresseföretag och gemensamt styrda företag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag och gemensamt styrda företag motsvaras av koncernens andel i det delägda företagets egna kapital..

Redovisningsprinciper i moderföretaget. Redovisningsprinciperna i moderföretaget överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

Leasing. Finansiella leasingavtal redovisas alltid som operationella leasingavtal i moderföretaget.

Andelar i dotterföretag samt intresseföretag och andra gemensamt styrda företag. Andelar i dotterföretag och intresseföretag och andra gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade nedskrivningar.

Koncernbidrag och aktieägartillskott. Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen och påverkar företagets aktuella skatt.

Lämnade aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde. Återbetalning av aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 16 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20230514086638

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Avsättning för garantier. För samtliga entreprenaduppdrag görs garantiavsättningar med utgångspunkt från projektens storlek och komplexitet. Nivån på avsättningen utvärderas löpande.

Exploateringsfastigheter. Fastigheternas värde är beroende av framtida exploatering och att detaljplaner och andra myndighetsbeslut vinner laga kraft. Befarade förluster och nedskrivningar redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal till fast pris samt försäljning av fastigheter till bostadsrättsförening. Koncernen redovisar intäkter och kostnader för entreprenaduppdrag i takt med färdigställande. Färdigställandegraden beräknas utifrån en bedömning av kvarstående arbete och sålda lägenheter. Samma princip gäller för redovisning av intäkter från försäljning av obebyggda fastigheter till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med. Befarade förluster för entreprenaduppdrag redovisas som kostnad så fort de identifieras.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Förvaltning	269 912	252 581	262 033	263 499
Medlemsverksamhet	29 338	30 624	29 338	30 750
Produktion	130 789	173 255	15 210	16 669
Förvaltningsfastigheter	160 741	152 702	7 229	7 079
Övrigt	14 997	12 363	16 359	13 633
Summa nettoomsättning	**605 777**	**621 525**	**330 169**	**331 630**

I koncernens nettoomsättning för produktion ingår intäkter från försäljning av obebyggd fastighet till bostadsrättsförening som koncernen ingått entreprenadavtal med.

Not 4 Resultat från handels- och kommanditbolag

	MODERFÖRENINGEN	
	2024	**2023**
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	1 741	11 741
	1 741	**11 741**

Not 5 Rörelsens kostnader

I kostnad för sålda varor och tjänster ingår samtliga kostnader för förvaltningstjänster, fastighetsförvaltning och nyproduktion.
I administrationskostnader ingår koncern- och företagsövergripande kostnader för bland annat staber samt kostnader för utvecklilng av systemstöd.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	MODERFÖRENINGEN	
	2024	**2023**
Inköp	431	2 173
Försäljning	17 398	20 799

Moderföreningens inköp och försäljning avser lokalhyror och förvaltningstjänster från dotterföretag. Vid inköp och försäljning mellan koncernföretag tillämpas samma principer för prissättning som vid transaktioner med externa parter. Transaktioner med övriga närstående har även dessa skett på marknadsmässiga villkor.

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 17 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 7 Personal

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Medeltalet årsanställda	249	288	249	288
Varav				
Kvinnor	118	136	118	136
Män	131	152	131	152
Könsfördelning ledningsgrupp				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	3	3	3	3
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	4	5	4	5

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Löner och ersättningar				
Styrelse	1 047	1 432	1 047	1 432
Verkställande direktör	2 220	2 184	2 220	2 184
Övriga anställda	148 390	166 030	148 390	166 030
	151 657	**169 646**	**151 657**	**169 646**
Sociala kostnader	**64 935**	**95 742**	**64 935**	**95 742**
- varav pensionskostnader	16 851	41 651	16 851	41 651
- varav pensionskostnader vd	206	860	206	860

Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om 24 månader. Vid uppsägning från verkställande direktörens sida föreligger en uppsägningstid om 6 månader. Något avtal om avgångsvederlag finns inte.

Ersättningar till övriga ledamöter i koncernledningen utgörs av fast lön utan rörlig ersättning.

I löner och ersättningar för övriga anställda ingår arvoden till HSB-ledamöter.

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 18 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20250514086639

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1 142	1 054	490	436
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget		39		39
Skatterådgivning	291	41	291	41
	1 433	**1 134**	**781**	**516**

Not 10 Operationell leasing	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd				
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal				
Inom ett år	47 028	44 313	534	1 965
Mellan ett och fem år	14 239	15 948	654	372
Senare än fem år	451	1 587		
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	4 404	5 128	4 404	5 128
Mellan ett och fem år	6 973	2 564	6 973	2 564
Senare än fem år				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	19 657	24 756	19 657	24 756

Not 11 Avskrivningar och nedskrivningar	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Nyttjanderätt	173		173	
Maskiner och inventarier	445	484	445	484
Förvaltningsfastigheter	36 509	36 087	78	78
Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Förvaltningsfastigheter	13 266	26 260		
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	460	482	460	482
Förvaltningsfastigheter	3		3	
Nedskrivningar ingående i administrationskostnader				
Förskott nyttjanderätt		28 416		28 416
	50 856	**91 729**	**1 159**	**29 460**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 19 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 12 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Resultat från andelar i koncernföretag				
Realisationsresultat				-5
Aktieutdelning			36 000	51 300
Nedskrivning aktier			-12 496	-13 600
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Realisationsresultat				-60
Nedskrivning aktier		-50		-50
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav				
Realisationsresultat	-16	-104		
Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-124	-574	-124	-574
	-140	**-728**	**23 380**	**37 011**

Not 13 Ränteintäkter	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Ränteintäkter, koncernföretag				116
Ränteintäkter, övriga	14 569	21 581	14 447	21 403
	14 569	**21 581**	**14 447**	**21 519**

Not 14 Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Utdelningar	1 384	1 444	1 384	1 444
Ränteintäkter byggnadskreditiv	2 718	396	2 718	396
Ränteintäkter	2 430	2 045	2 430	2 045
Realisationsresultat	3 470	1 558	3 470	1 558
	10 002	**5 443**	**10 002**	**5 443**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 20 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20250514086440

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Räntekostnader, koncernföretag			3 414	19 079
Räntekostnader, övriga	40 741	34 961	43 647	22 211
	40 741	**34 961**	**47 061**	**41 290**

Av koncernens lånekostnader har 0 tkr (0) aktiverats i anskaffningsvärdet för exploateringsfastigheter och pågående produktionsprojekt.

Not 16 Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Aktuell skattekostnad		-685	-864		
Uppskjuten skatt		0		-1 222	-1 151
		-685	**-864**	**-1 222**	**-1 151**
Avstämning av effektiv skatt					
Resultat före skatt		-53 897	-112 910	-17 751	-49 892
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	11 103	23 259	3 657	10 278
Ej avdragsgilla kostnader		-10 407	-11 883	-8 901	-7 100
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		4 687	8 958	7 419	10 586
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		67	124		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-4 901	-19 594	-2 163	-14 915
Minskning av aktiverat underskottsavdrag		-1 234		-1 234	
Redovisad effektiv skatt		-685	864	-1 222	-1 151

Not 17 Nyttjanderätt/Förskott nyttjanderätt	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Ingående anskaffningsvärde	36 742	36 742	36 742	36 742
Investeringar	2 596	-	2 596	-
Utgående anskaffningsvärde	**39 338**	**36 742**	**39 338**	**36 742**
Ingående avskrivningar	-			
Årets avskrivningar	-173		-173	
Utgående avskrivningar	**-173**		**-173**	
Ingående nedskrivningar	-36 742	-8 326	-36 742	-8 326
Årets nedskrivningar		-28 416		-28 416
Utgående nedskrivningar	**-36 742**	**-36 742**	**-36 742**	**-36 742**
Utgående planenligt restvärde	**2 423**	**0**	**2 423**	**0**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 21 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 18 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 756 166	1 740 510	4 531	4 531
Inköp	43 374	6 171		
Omklassificering	21 989	9 485		
Försäljning/utrangering				
Utgående anskaffningsvärde	**1 821 529**	**1 756 166**	**4 531**	**4 531**
Ingående avskrivningar	-403 507	-368 661	-956	-873
Försäljning/utrangering				
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-35 270	-34 846	-81	-83
Utgående avskrivningar	**-438 777**	**-403 507**	**-1 037**	**-956**
Ingående nedskrivningar	-47 054	-20 794		
Årets nedskrivningar	-13 266	**-26 260**		
Utgående nedskrivningar	**-60 320**	**-47 054**		
Utgående planenligt restvärde	**1 322 432**	**1 305 605**	**3 494**	**3 575**
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	23 781	14 073	0	
Inköp	17 787	19 656		
Utrangering				
Omklassificering	-22 597	-9 948		
Utgående anskaffningsvärde	**18 971**	**23 781**	**0**	**0**
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	327 302	327 302	4 650	4 650
Inköp	4 000			
Omklassificering				
Försäljning				
Utgående anskaffningsvärde	**331 302**	**327 302**	**4 650**	**4 650**
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	25 395	25 395	0	
Inköp				
Omklassificering	608			
Utrangeringar				
Utgående anskaffningsvärde	**26 003**	**25 395**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-8 486	-7 241	0	
Årets avskrivningar	-1 241	-1 245		
Omklassificering				
Utrangeringar				
Utgående avskrivningar	**-9 727**	**-8 486**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**16 276**	**16 909**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**1 688 981**	**1 673 597**	**8 144**	**8 225**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 22 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20250514086641

Not 18. Förvaltningsfastigheter (forts.)

Förvaltningsfastigheterna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Årligen görs en värdering för att bedöma fastigheternas verkliga värde vilket i huvudsak baseras på en intern värdering. Under 2024 har elva fastigheter även värderats av extern fastighetsvärderare.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 626 388 tkr (2 596 947 tkr).

Moderföreningens fastigheter värderades till 8 173 tkr (8 225 tkr).

Vid internvärderingen har verkliga värdet beräknats utifrån diskonterade kassaflödesprognoser som utgår från fastigheternas verkliga intäkter med avdrag för en schablonkostnad per kvadratmeter. Kalkylränta härleds ur de transaktioner som noteras på marknaden och uppgår till 3,30-6,30 % (2,9-5,75).

Not 19 Maskiner och inventarier	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Ingående anskaffningsvärde	35 858	37 047	35 858	37 047
Inköp	543	385	543	385
Försäljningar/Utrangeringar	-452	-1 574	-452	-1 574
Utgående anskaffningsvärde	**35 949**	**35 858**	**35 949**	**35 858**
Ingående avskrivningar	-33 687	-34 300	-33 687	-34 300
Försäljningar/Utrangeringar	368	1 574	368	1 574
Årets avskrivningar	-905	-961	-905	-961
Utgående avskrivningar	**-34 224**	**-33 687**	**-34 224**	**-33 687**
Utgående planenligt restvärde	**1 725**	**2 171**	**1 725**	**2 171**

Not 20 Andelar i koncernföretag	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Ingående anskaffningsvärde	1 710 375	1 937 251
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	137 200	33 357
Avyttring		-5 070
Nedskrivning	-12 498	-13 600
Omklassificering p g a ändrad redovisningsprincip		-241 563
Utgående anskaffningsvärde	**1 835 077**	**1 710 375**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 23 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	6 640	6 640
HSB Bostadsutveckling Majorna AB	559328-2345	100%	250	25	25
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10	1 779 991	1 642 791
HSB Fastigheter i Kungälv AB	556642-7075				
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	556712-5223				
HSB Fastigheter i Kortedala AB	556722-4455				
Kv Kålltorp 61:1 AB	556801-8088				
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	556737-4276				
HSB Fastigheter i Stenungsund AB	556648-5271				
HSB Fastigheter i Centrum AB	556648-5305				
HSB Fastigheter i Kviberg AB	556648-5297				
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	556928-0612				
HSB Komplementär i Göteborg AB	556866-1895				
KB Parallelvägen 7-15	969627-9513				
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	969673-7106				
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	969674-4300				
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	969674-3831				
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	969674-3849				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	969621-5210				
KB Gradmansplatsen 3	969683-4325	99%	99		
KB Silverknappen nr 14	916446-8432	99%	99		
KB Krokslätt 23:15	916442-4112	99%			
KB Rambergsstaden 40:4-5 *	969665-1141				
KB Styrbjörn *	916849-3345				
KB Kransen 3 *	916561-3606				
HSB Holding i Rambergsstaden AB **	556868-8591				
HSB Fastigheter i Önnered AB **	556441-0719				
Bagarehöjden AB **	556312-1937				
Forever Fastighets AB **	556311-1649				
HB Välås 4:6	969665-2297				
Hovåsberget AB	556906-1079				
Nya Brottkärr Holding 1 AB	556925-0326				
Nya Brottkärr Holding 2 AB	556925-0334				
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	559030-4647				
HSB Fastigheter i Jörlanda AB	559375-8575				
Lagerbringsgatan Holding AB	559507-2975	85%			

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 24 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20250514086642

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2024	Redovisat värde 2023
HSB Mark i Hovås Holding AB	559002-7693	100%		34 274	34 273
Tuve 11:5 AB	559090-6144				
HSB Bostäder i Torslanda AB	559090-6219				
HSB Fastigheter i Kungsbacka AB	559282-8700				
HSB Bostadsutveckling AB ***	559141-2027	50%	250	-	-
HSB Produktion i Göteborg HB ***	969740-2940	50%		-	-
HSB Produktion i Lindome HB ***	969794-3570	50%		-	-
HSB Mark i Lindome Holding AB	559383-3279				-
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB ***	556986-7020	50%		-	-
HSB Markproduktion Göteborg AB ***	556866-1903	50%	250	-	-
HSB Mark i Majorna AB ***	556894-8458	50%	25 000	-	-
HSB Bostadsutveckling Holding AB ***	556977-7765	50%	500	-	-
Wendelstrand nr 3 AB	559246-4126				
Wendelstrand nr 10 AB	559246-4191				
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB ***	556986-6584	50%	500	-	-
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100%	1 000	26 645	26 645
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856	50%			
				1 847 575	**1 710 375**

* Bolagen sålda koncerninternt under 2024
** Bolagen avyttrade till extern köpare under 2024.
*** Bolagen omklassificerade till intressebolag 2024

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	34 002	49 910	248 138	5 665
Avyttring/likvidation				910
Resultatandel handelsbolag	67	910	1 741	
Kapitaltillskott handelsbolag	72		13 313	
Omklassificering p g a ändrad redovisningsprincip				241 563
Effekter av ändrad redovisningsprincip		-16 818		
Utgående anskaffningsvärde	**34 141**	**34 002**	**263 192**	**248 138**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 25 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 21. Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag (forts.)

KONCERNEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*	**Org. nr**	**Andel**	**Redovisat värde 2024**	**Redovisat värde 2023**
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	79	56
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%	40	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50%	1 613	1 613
Bua Exploaterings AB *	556710-8021	25%	14 996	14 996
Fixfabriken Holding AB *	556949-3702	25%	868	868
Nya Hovås Moder AB *	556937-1049	33%	955	955
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	3 232	3 156
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	10 088	10 088
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33%	520	520
			34 141	**34 002**
MODERFÖRENINGEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	3 232	3 156
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	79	56
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%	40	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50%	1 613	1 613
HSB Bostadsutveckling AB *	559141-2027	50%	20 025	20 025
HSB Produktion i Göteborg HB *	969740-2940	50%	79 964	78 269
HSB Produktion i Lindome HB *	969794-3570	50%	15 713	2 493
HSB Mark i Lindome Holding AB	559383-3279			
HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB *	556986-7020	50%	103	103
HSB Markproduktion Göteborg AB *	556866-1903	50%	26 652	26 652
HSB Mark i Majorna AB *	556894-8458	50%	23 591	23 591
HSB Bostadsutveckling Holding AB *	556977-7765	50%	90 405	90 405
Wendelstrand nr 3 AB	559246-4126			
Wendelstrand nr 10 AB	559246-4191			
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB *	556986-6584	50%	25	25
			263 192	**248 138**

* Bolagen omklassificerade till intresseföretag som konsolideras i koncernen genom klyvningsmetoden.

Samtliga intresseföretag har säte i Göteborg förutom HSB Levande Lab ekonomisk förening med säte i Stockholm.

Not 22 **Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag**	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Ingående anskaffningsvärde	11 969	11 969	11 969	11 969
Årets förändring	-13	-	-13	-
Utgående anskaffningsvärde	**11 956**	**11 969**	**11 956**	**11 969**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 26 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20250514086643

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav		KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Ingående anskaffningsvärde		177 107	191 502	154 607	151 735
Förvärv		7 558	7 554	861	2 982
Avyttring		-1 479	-1 922		-110
Omklassificering		818		818	
Effekter av ändrad redovisningsprincip			-20 027		
Utgående anskaffningsvärde		184 004	177 107	156 286	154 607
Specifikation värdepappersinnehav	*Org. nr*				
HSB Riksförbund	769606-4760	146 832	146 832	146 832	146 832
HSB Solpark ekonomisk förening	769638-9399	4 792	4 792	4 792	4 792
HSB Bostadsrättsförening Blanka i Göteborg *	769627-0995	16 162	17 642		
HSB Bostadsrättsförening Ramselyckan i Partille *	769627-6604	2 386	2 386		
HSB Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg	769636-1653	7 048	350		
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122		
Brf Gullholmsbaden	757202-8095	1 679		1 679	
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1	1
Kapitalförsäkring		2 982	2 982	2 982	2 982
		184 004	**177 107**	**156 286**	**154 607**

Andelar i bostadsrättsföreningarna Blanka, Ramselyckan och Spanjoletten avser samägande av bostadsrätter genom ägarmodellen HSB Dela.
* Intresseföretagen konsolideras i koncernen genom klyvningsmetoden

Not 24 Exploateringsfastigheter	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	93 394	105 022	6 376	6 376
Inköp/investeringar	1 501	9		
Försäljning		-11 637		
Utgående anskaffningsvärde	**94 895**	**93 394**	**6 376**	**6 376**
Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	56 240	53 649	45 021	37 468
Årets förändring	-14 768	2 591	-17 078	7 553
Utgående anskaffningsvärde	**41 472**	**56 240**	**27 943**	**45 021**
Redovisat värde exploateringsfastigheter	**136 367**	**149 634**	**34 319**	**51 397**

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom delägande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 40 873 tkr (40 873).
I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 0 tkr (0).

Not 25 Fordran/skuld till beställare	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Fordran beställare				
Upparbetade intäkter	46 009		-	-
Fakturerat belopp	-44 903		-	-
	1 106	0	-	-
Skuld till beställare				
Upparbetade intäkter	257 922	175 516	11 071	38
Fakturerat belopp	-290 329	-229 961	-15 988	-881
	-32 407	**-54 445**	**-4 917**	-843

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 27 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Upplupna intäkter	3 723	30 372	3 723	5 514
Förutbetalda kostnader	22 916	20 144	11 303	10 602
	26 639	**50 516**	**15 026**	**16 116**

Not 27 Kortfristiga placeringar	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Aktier och andelar i andra företag	-	818	-	818
Obligationer	10 296	22 413	10 296	22 413
Företagscertifikat	122 466	65 622	122 466	65 622
Värdepapper	63 554	86 267	63 554	86 267
	196 316	**175 120**	**196 316**	**175 120**

Not 28 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Garantier				
Avsatt för garantier	7 805	10 395	113	
Avsättning för pensioner				
Avsättning utanför tryggandelagens regelverk	2 982	2 982	2 982	2 982
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-53 800	-55 034	-53 800	-55 034
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	58 661	59 895	89	101
Redovisas som uppskjuten skattefordran			53 711	54 933
	4 861	**4 861**	**0**	**0**

För skattemässiga underskottsavdrag som bedöms kunna utnyttjas har uppskjuten skattefordran redovisats och kvittats mot uppskjutna skatteskulder. Efter kvittning redovisar koncernen en uppskjuten skatteskuld och moderföreningen en uppskjuten skattefordran. Avsättning för pensioner avser pensionsutfästelse som är säkerställd med kapitalförsäkring. Försäkringen redovisas som finansiell anläggningstillgång.

Not 29 Långfristiga skulder	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	218 047	160 091	218 047	112 239
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen				
	218 047	**160 091**	**218 047**	**112 239**
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt				
1-5 år från balansdagen	-	-	-	-
Kulturfonden	591	641	591	641
	591	**641**	**591**	**641**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 28 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20250514086644

Not 30 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	217 014	159 366	217 014	111 514
Kortfristiga skulder	180 272	237 920		23 500
	397 286	**397 286**	**217 014**	**135 014**
Fastränteplaceringar förvaltade företag				
Långfristiga skulder				
Kortfristiga skulder	650 860	674 310	650 860	674 310
	650 860	**674 310**	**650 860**	**674 310**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Upplupna räntekostnader	83	91	38	15
Upplupna semesterlöner	22 997	24 214	22 997	24 214
Upplupna sociala kostnader	7 247	7 604	7 247	7 604
Övriga upplupna kostnader	21 353	32 410	9 622	13 855
Förutbetalda intäkter	61 182	59 704	48 049	48 146
	112 862	**124 023**	**87 953**	**93 834**

Not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	923 839	1 002 149	-	-
Kapitalförsäkring	2 982	2 982	2 982	2 982
	926 821	**1 005 131**	**2 982**	**2 982**
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	800 000	803 145	800 000	803 145
Fastigo	2 876	3 182	2 876	3 182
KP Pension och Försäkring	3 145	2 996	3 145	2 996
KB Parallellvägen 7-15, borgensförbindelse			132 420	132 420
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5, borgensförbindelse				
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB, borgensförbindelse			47 853	47 853
HSB Produktion i Kvarnby HB, ansvar bolagsman	234	372	234	372
HSB Produktion i Göteborg HB, ansvar bolagsman	39 003	64 584	78 007	129 167
HSB Produktion i Lindome HB, ansvar bolagsman	8	14	16	27
Lerum Aspedalen 5:10 HB, ansvar bolagsman	9 926	9 521	9 926	9 521
HB Ramselyckan, ansvar bolagsman	19	19	19	19
HB Björlanda 2:7, ansvar bolagsman	5 183	5 141	5 183	5 141
	860 394	**888 974**	**1 079 679**	**1 133 843**

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 29 of 31.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN 2024	KONCERNEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2024	MODERFÖRENINGEN 2023
Av- och nedskrivningar av tillgångar	50 856	91 729	1 159	29 460
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag			-1 741	-11 741
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av maskiner	-2 227	-3 483	-2 227	-3 483
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	-2 590	-1 104	113	2 982
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-22 646	-35 052		
	23 393	**52 090**	**-2 696**	**17 218**

Not 34 Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	354 475
Årets resultat	-18 973
Summa fritt eget kapital	335 502
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	-
I ny räkning balanseras	335 502

Not 35 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Försäkran

Härmed försäkras att koncernredovisningen och årsredovisningen är upprättad i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1, årsredovisningslagen och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens och moderföreningens ställning och resultat och att inget av väsentlig betydelse har utelämnats som skulle kunna påverka bilden av koncernen och moderföreningen.

Göteborg den 4 mars 2025

Lena Carlberg, *ordf*

Lennart Löfgren, *vice ordf*

Jens Axelsson

Carina Andersson

Lars Göran Andersson, *vd*

Anna-Karin Norrman

Haris Huric

Maria Lindqvist
Personalrepresentant Unionen

Ingrid Bexell Hultén

Lars Hoonk
Personalrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 4 mars 2025.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: 5A1EB0AB-32E7-4183-B258-C7243A7D5705. Page 30 of 31.

20250514086645

Jens Axelsson
Jens Axelsson
Date: 2025-03-04 14:07 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: jens.axelsson@white.se

Maria Lindqvist
Maria Lindqvist
Date: 2025-03-04 14:07 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Uthyrare bostad/lokal
Signed via account: maria.lindqvist@hsb.se

Carina Andersson
Carina Andersson
Date: 2025-03-04 14:07 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: chandersson1@hotmail.com

Haris Huric
Haris Huric
Date: 2025-03-04 14:07 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: harishuric@hotmail.com

Lena Carlberg
Lena Carlberg
Date: 2025-03-04 14:08 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: lena.carlberg@hsb.se

Lennart Löfgren
Lennart Löfgren
Date: 2025-03-04 14:08 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: lofgren.lennart@telia.com

Lars Göran Andersson
Lars Göran Andersson
Date: 2025-03-04 14:08 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: larsgoran.andersson@hsb.se

Anna-Karin Norrman
Anna-Karin Norrman
Date: 2025-03-04 14:08 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: anna-karin.norrman@outlook.com

Lars Hoonk
Lars Hoonk
Date: 2025-03-04 14:08 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Fastighetsanställdas ordinarie representant
Signed via account: lars.hoonk@hsb.se

Ingrid Bexell Hultén
Ingrid Bexell Hultén
Date: 2025-03-04 14:12 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: ingrid.bexell@resonkommunikation.s

Inger Kollberg
Inger Kollberg
Date: 2025-03-04 14:12 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: inger.kollberg@pwc.com

20250514086646

pwc

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Göteborg ekonomisk förening, org.nr 757200-8766

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 42-71 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen 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 moderföreningen 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.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Den tryckta versionen av detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-40 samt 74-84. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

✓ Signerat 2025-03-04 13:06:43 UTC Oneflow ID 10052609 Sida 1 / 5

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen 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 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 föreningens 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 föreningen, 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 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. 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 föreningens 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens 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

✔ Signerat 2025-03-04 13:06:43 UTC Oneflow ID 10052609 Sida 2 / 5

20250514086647

inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Göteborg ekonomisk förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens 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 föreningens 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 föreningen, eller

✔ Signerat 2025-03-04 13:06:43 UTC Oneflow ID 10052609 Sida 3 / 5

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 föreningens 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 föreningens 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 föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

✔ **Signerat** 2025-03-04 13:06:43 UTC **Oneflow ID** 10052609 **Sida** 4 / 5

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2025-03-04 13:06:43 UTC*

Undertecknare — Datum

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER MARGARETA KOLLBERG

Inger Kollberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

20250514086648