Årsredovisning

för

HSB Fastigheter i Önnered AB

556441-0719

Räkenskapsåret

2023

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2024-04-22.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till behandling av ansamlad förlust.
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
2024-04-27

Styrelsen för HSB Fastigheter i Önnered AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har bolaget avyttrat sina andelar i KB Styrbjörn, org nr 916849-3345 till HSB Komplementär i Göteborg AB, org nr 556866-1895 inom HSB Göteborg-koncernen. Avytringen har inte påverkat bolagets ställning.

Ägarförhållanden

Bolaget är helägt dotterbolag till HSB Fastigheter i Väst AB, org.nr 556642-7083, med säte i Göteborg och ingår i underkoncern till HSB Göteborg Ek. för, org.nr 757200-8766, där koncernredovisning upprättas.

Flerårsöversikt (Kkr)	**2023**	**2022**	**2021**	**2020**	**2019**
Resultat efter finansiella poster	-17	12	10	9	-3
Balansomslutning	107	2 669	2 672	2 703	2 694

Förändringar i eget kapital

	Aktie-kapital	**Reserv-fond**	**Balanserat resultat**	**Årets resultat**	**Totalt**
Belopp vid årets ingång	100 000	304	2 571 711	-8 328	**2 663 687**
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning			-2 563 383		**-2 563 383**
Balanseras i ny räkning			-8 328	8 328	**0**
Årets resultat				-1 742	**-1 742**
Belopp vid årets utgång	**100 000**	**304**	**0**	**-1 742**	**98 562**

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

årets förlust	-1 742
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 742
	-1 742

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

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning		0	0
		0	**0**
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-17 400	-7 375
		-17 400	**-7 375**
Rörelseresultat		**-17 400**	**-7 375**
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	2	0	19 305
		0	**19 305**
Resultat efter finansiella poster		**-17 400**	**11 930**
Bokslutsdispositioner	3	17 400	-22 419
Resultat före skatt		**0**	**-10 489**
Skatt på årets resultat	4	-1 742	2 161
Årets resultat		**-1 742**	**-8 328**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	0	2 508 079
		0	**2 508 079**
Summa anläggningstillgångar		**0**	**2 508 079**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		107 462	161 241
Summa omsättningstillgångar		**107 462**	**161 241**
SUMMA TILLGÅNGAR		**107 462**	**2 669 320**

Balansräkning

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		100 000	100 000
Reservfond		304	304
		100 304	**100 304**
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		0	2 571 711
Årets resultat		-1 742	-8 328
		-1 742	**2 563 383**
Summa eget kapital		**98 562**	**2 663 687**
Avsättningar	6		
Uppskjuten skatteskuld		0	-1 742
Summa avsättningar		**0**	**-1 742**
Kortfristiga skulder			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		8 900	7 375
Summa kortfristiga skulder		**8 900**	**7 375**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**107 462**	**2 669 320**

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Finansiella instrument

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

Kortfristiga fordringar

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.

Personal

Bolaget har inte haft några anställda. Löner och ersättningar har inte utbetalats.

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

	2023	2022
Resultatandel från KB Styrbjörn	0	19 305
	0	**19 305**

Not 3 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	0	-22 419
Mottagna koncernbidrag	17 400	0
	17 400	**-22 419**

Not 4 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 742	2 161
Totalt redovisad skatt	**1 742**	**2 161**

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 508 079	2 488 774
Resultatandel	0	19 305
Uttag	-2 508 079	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**0**	**2 508 079**
Utgående redovisat värde	**0**	**2 508 079**

Not 6 Avsättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	-1 742	419
Årets avsättningar	1 742	-2 161
	0	**-1 742**

Not 7 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Komplementäransvar i kommanditbolag	0	64 623
	0	**64 623**

Göteborg 2024-04-16

Lars Göran Andersson
Lars Göran Andersson
Ordförande

Rebecca Brorström
Rebecca Brorström

Kristian Isberg
Kristian Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Fastigheter i Önnered AB, org.nr 556441-0719

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Fastigheter i Önnered AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Fastigheter i Önnered ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för HSB Fastigheter i Önnered 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 Önnered 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 Önnered AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Fastigheter i Önnered 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 17 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

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 2023. 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 75 179 medlemmar, varav 74 902 enskilda medlemmar.

VERKSAMHETEN

HSB Göteborg verkar i västra Sverige med huvudkontor i Göteborg. Verksamheten bedrivs i moderföreningen och i ett flertal dotterföretag.

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 moderföreningen och 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 dotterbolaget HSB Produktion i Göteborg HB, vilket ägs till lika delar av HSB Göteborg och det nationella produktionsbolaget HSB ProjektPartner AB. Målet för affärsområdet är att kunna påbörja byggnation av i genomsnitt 300 lägenheter per år.

Under 2023 färdigställdes 81 lägenheter (197) och ett projekt om 34 lägenheter produktionsstartade. Av projekt under försäljning har 42 procent (56) sålts till bosparare/medlem-

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 2 of 30.

TeamEngine E-Signing

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20230307074

mar. Markinnehav för framtida exploatering finns i Göteborg, Partille, Härryda, Lerum, Kungsbacka och Kungälv. Målsättningen är att markportföljen och utvecklingen av nya projekt ska spegla medlemmarnas och bospararnas efterfrågan på bostäder.

Aktuella projekt	Antal lgh	Fas 2023	Planerad inflyttning
Brf Ramselyckan, Öjersjö Partille	81	Inflyttad	2023
Brf Spanjoletten, Majorna Göteborg	141	Produktion	2025
Brf Fotografen, Hovås Göteborg	34	Produktion	2025
Brf Signum, Mölnlycke Härryda	48	Projektering	2026

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 och 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 9–33.

Forskning och utveckling

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

Inom koncernen drivs sedan 2016 bostadsforskningsprojektet 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 AffärsstödAB.

För att motverka kompetensbristen inom bygg- och fastighetssektorn samarbetar HSB Göteborg med flera aktörer bland annat med utbildning inom fastighetsakademin.

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 Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Göteborg att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. 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 (specialinlåning). 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 räntebärande konto i bank.

Finanspolicy och placeringsreglemente styr placeringsportföljens sammansättning.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter samt belåningsutrymme i förvaltnings-

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 3 of 30.

TeamEngine E-Signing

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

fastigheter upp till 65% av fastigheternas marknadsvärde. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Året har präglats av stora ekonomiska utmaningar med hög inflation, snabbt stigande räntor och en mycket svag bostadsmarknad för nyproduktion.

Försäljningen av lägenheter i nyproduktion har legat på låga nivåer under hela året. Trots den svaga konjunkturen byggstartades koncernens tredje projekt i Nya Hovås, Brf Fotografen, under hösten.

Förvaltningsverksamheten har i ett ansträngt marknadsläge förbättrat sitt resultat och nya tjänster har tagits fram, bland annat Ombyggnad Komplett som innebär att HSB Göteborg erbjuder en tjänst som totalentreprenör i bostadsrättsföreningars ombyggnadsprojekt.

I juni beslutade styrelserna i HSB Göteborg och HSB Malmö att påbörja planeringen för en fusion av föreningarna.

KONCERNEN

Omsättning och resultat

Koncernens nettoomsättning uppgick till 795 477 tkr (1 021 266) Den lägre omsättningen jämfört med 2022 avser i huvudsak koncernens nyproduktion. 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.

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelser inför de systembyten som planeras de närmaste åren, ökade pensionskostnader, nedskrivning av immateriella tillgångar som avser utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem, nedskrivning av förvaltningsfastigheter samt lägre resultat från nyproduktion främst kopplat till högre finansierings- och entreprenadkostnader.

Koncernens resultat efter skatt uppgick till -91 391 tkr (-20 336).

Eget kapital och soliditet

Det egna kapitalet uppgick till 942 948 tkr (1 063 187) för koncernen och soliditeten uppgick till 28 procent (28). Justerad soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning uppgick till 49 procent (54).

Likviditet och finansiering

Koncernens disponibla likvida medel uppgick på bokslutsdagen till 885 933 tkr (1 223 279). HSB Göteborg har även en kontokredit i svensk bank om 350 000 tkr (350 000) och övriga kreditfaciliteter om 200 000 tkr (150 000) som kan lyftas omgående. På bokslutsdagen uppgick koncernens låneportfölj hos kreditinstitut till 397 286 tkr (549 520).

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 240 procent (269). Den totala inlåningen från bostadsrättsföreningar uppgick på bokslutsdagen till 1 625 092 tkr (1 735 189) varav 674 310 tkr (591 500) avsåg fastränteplaceringar. I beloppet ingår inlåning från byggande bostadsrättsföreningar. Koncernen säkerställer finansiering av byggande bostadsrättsföreningars produktionskostnader genom borgensåtagande för byggnadskreditiv. På bokslutsdagen uppgick dessa åtaganden till 800 000 tkr (997 200).

Nyttjade kreditiv uppgick till 557 326 tkr (776 083). 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 Göteborg-koncernen 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 risk-

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 4 of 30.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

20240509709725

exponering. Huvuddelen av årets investeringar avser planerat underhåll av förvaltningsfastigheter.

Koncernens investeringar i materiella anläggningstillgångar uppgick till 26 212 tkr (24 777) varav 25 827 tkr (23 870) avser förvaltningsfastigheter.

Fastighetsbestånd och fastighetsvärdering
Koncernens fastighetsbestånd består i huvudsak av bostadsfastigheter.

Enligt värdering uppgick marknadsvärdet för koncernens fastigheter till 2 596 947 tkr (3 044 134) på bokslutsdagen. Sex av koncernens fastigheter har värderats av extern fastighetsvärderare.

MODERFÖRENINGEN HSB GÖTEBORG EKONOMISK FÖRENING

Omsättning och resultat
Nettoomsättningen för perioden uppgick till 331 630 tkr (333 504), varav hyresintäkterna utgör 7 079 tkr (13 942).

Årets resultat har påverkats negativt av utvecklingskostnader och förberedelserna inför de systembyten som planeras de närmaste åren, ökade pensionskostnader samt nedskrivning av immateriella tillgångar som avser utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssystem.

Resultat efter skatt uppgick till -51 043 tkr (-101 443).

Eget kapital och soliditet
Det egna kapitalet uppgick till 432 867 tkr (484 240) och soliditeten till 13 procent (13,5) för moderföreningen. Skulder till kreditinstitut uppgick på bokslutsdagen till 135 014 tkr (265 407).

Investeringar
Investeringar i materiella anläggningstillgångar under perioden uppgick till 385 tkr (907).

MEDARBETARE OCH STYRELSE
Samtliga medarbetare i koncernen är anställda i moderföreningen. Medelantalet årsarbetare uppgick till 288 (321).

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 25 april 2023. Styrelsen består efter årets stämma av åtta 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 vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka koncernens räntekostnad med 4 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: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 5 of 30.

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	405 517 405 kr
Årets resultat	-51 043 151 kr
Summa fritt eget kapital	354 474 254 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	0 kr
I ny balansräkning	354 474 254 kr
Summa	354 474 254 kr

TeamEngine E-Signing

KONCERNEN 5 ÅR I SAMMANDRAG

20240507097726

Resultaträkning i sammandrag, tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	795 477	1 021 266	1 028 052	792 454	872 197
Rörelsekostnader	-813 554	-973 089	-953 331	-756 251	-836 887
Administrationskostnader	-74 687	-65 129	-44 660	-56 305	-39 936
Övriga rörelseintäkter/-kostnader	5 538	2 003	22 166	15 552	19 666
Rörelseresultat	**-87 226**	**-14 949**	**52 227**	**-4 550**	**15 040**
Finansnetto	-2 437	-5 370	-5 803	-7 555	-5 375
Resultat efter finansiella poster	**-89 663**	**-20 319**	**46 424**	**-12 105**	**9 665**
Skatt	-1 728	-17	-45		-57
Årets resultat	**-91 391**	**-20 336**	**46 379**	**-12 105**	**9 608**
Koncernens andel av årets resultat	-113 774	-51 179	955	-23 457	62
Balansräkning i sammandrag					
Anläggningstillgångar	1 955 705	2 017 391	2 034 696	2 036 038	2 133 267
Övriga omsättningstillgångar	528 378	532 300	441 974	601 245	839 968
Likvida medel	885 933	1 223 279	1 242 845	1 104 231	1 238 998
Summa tillgångar	**3 370 016**	**3 772 970**	**3 719 515**	**3 741 514**	**4 212 233**
Eget kapital *	942 948	1 063 187	1 030 772	992 141	1 029 137
Långfristiga skulder, avsättningar	185 552	401 640	439 101	494 782	542 127
Kortfristiga skulder	2 241 516	2 308 143	2 249 642	2 254 591	2 640 969
Summa eget kapital och skulder	**3 370 016**	**3 772 970**	**3 719 515**	**3 741 514**	**4 212 233**
Beviljad checkräkningskredit	550 000	500 000	500 000	500 000	500 000

*) Eget kapital inkl minoritetens andel

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020	2019
Omsättning	795 477	1 021 266	1 028 052	792 454	872 197
- varav omsättning produktion	346 529	586 817	603 258	392 218	490 941
Avkastning eget kapital	neg	neg	4%	neg	1%
Avkastning totalt kapital	neg	neg	6%	neg	2%
Soliditet	28%	28%	28%	26%	24%
Justerad soliditet enl HSB Kod	49%	54%	56%	50%	46%
Skuldsättningsgrad, ggr	1,2	0,9	1,1	0,8	0,9
Räntetäckningsgrad, ggr	-2,1	-0,4	5,2	-0,1	1,7
Avräkningslikviditet	240%	269%	147%	143%	157%
Antal medarbetare	321	334	327	320	321
Bostadsrättslägenheter under byggnation	175	357	278	257	409
Antal inflyttade lägenheter **	216	62	122	264	130
Antal hyreslägenheter	1 628	1 629	1 629	1 614	1 614
Lägenhetsyta	102 127	102 084	102 165	101 572	101 572
Lokalyta	8 491	8 534	8 461	8 642	8 642
Totalyta	110 618	110 618	110 626	110 214	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. Ny definition av nyckeltalet infört fr o m 2023. Jämförelseåret 2022 omräknat enligt nya definitionen medan åren 2019-2021 beräknats enligt tidigare definition där belåningsutrymme inte ingick.

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 7 of 30.

TeamEngine E-Signing

FASTIGHETSBESTÅND

Ägare	Fastighet	Kommun	Antal lgh	Lägenhetsyta	Lokalyta	Total yta
KB Silverknappen nr 14	Olivedal 12:14	Göteborg	85	7 654	789	8 443
KB Gradmansplatsen 3	Gårda 69:2	Göteborg	49	2 577	68	2 645
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Frölich 15	Kungälv	8	545	420	965
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Komministerängen 4	Kungälv	6	469	424	893
HSB Fastigheter i Kungälv AB	Stenbock 7	Kungälv	18	1 174		1 174
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 23:1	Göteborg	132	5 815	290	6 105
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 18:2	Göteborg	20	985		985
HSB Fastigheter i Kviberg AB	Kviberg 16:3	Göteborg	20	1 038	573	1 611
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 i Centrum AB	Johanneberg 48:5	Göteborg	59	3 391		3 391
HSB Fastigheter i Centrum AB	Bagaregården 32:6	Göteborg	26	1 499		1 499
HSB Fastigheter i Centrum AB	Heden 28:11	Göteborg	31	1 351		1 351
HSB Fastigheter i Centrum AB	Majorna 402:8	Göteborg	33	1 909	523	2 432
HSB Fastigheter i Centrum AB	Stampen 15:19	Göteborg	21	1 403	225	1 628
HSB Fastigheter i Centrum AB	Torp 34:2	Göteborg	20	1 040	30	1 070
HSB Fastigheter i Centrum AB	Tynnered 42:5	Göteborg	45	3 263		3 263
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
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lunden 32:5	Göteborg	18	1 097	60	1 157
HSB Fastigheter i Centrum AB	Lindholmen 735:368	Göteborg	26	953		953
HSB Fastigheter i Gamlestaden AB	Gamlestaden 51:2	Göteborg	48	2 230	87	2 317
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 140:1	Göteborg	63	4 794		4 794
HSB Fastigheter i Kortedala AB	Kortedala 141:4	Göteborg	35	2 730		2 730
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Tuve 132:2	Göteborg	51	2 614		2 614
Hyresfastigheter i HSB Göteborg AB	Sävenäs 131:7	Göteborg	35	1 908		1 908
KV Kålltorp 61:1 AB	Kålltorp 61:1	Göteborg	14	648	195	843
KV Kålltorp 61:1 AB	Bagargården 42:2	Göteborg	15	754	461	1 215
KV Kålltorp 61:1 AB	Lunden 16:5-6	Göteborg	27	1 409	159	1 568
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
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 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	125	2 258
HSB Hyresfastigheter på Strandvägen i Stenungsund AB	Stenung 102:1	Stenungsund	18	1 272	435	1 706
HSB Levande Lab Utveckling HB	Johanneberg 31:9	Göteborg	29	681	48	729
KB Kransen 3	Bagaregården 32:5	Göteborg	22	1 343		1 343
HSB Afzeliiparkens Fastighets AB	Afzeliiskolan 6	Alingsås	24	1 608	67	1 675
HSB Kvarnbacken 46 i Alingsås HB	Kvarnberget 6	Alingsås	31	2 145		2 145
HSB Kvarnbacken 48 i Alingsås HB	Kvarnberget 7	Alingsås	39	2 804		2 804
HSB Lövskogsgatan 1-13 i Alingsås HB	Pumpan 1	Alingsås	20	3 202	128	3 330
HSB Lövskogsgatan 6-18 i Alingsås HB	Russinet 1	Alingsås	24	2 188		2 188
KB Krokslätt 23:15	Krokslätt 23:15	Göteborg	3	260	86	346
KB Styrbjörn	Önnered 84:3	Göteborg	0	0	525	525
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 23:14	Göteborg	3	264	18	282
HSB Göteborg ek förening	Krokslätt 109:9	Göteborg	1	79		79
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Staren 10	Kungsbacka	48	2 783	376	3 159
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB	Ärlan 11	Kungsbacka	38	2 139	230	2 369
HSB Bostäder i Torslanda AB	Torslanda 36:19	Göteborg	0	0	306	306
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	Centrum 1	Kungälv	23	1 759	1 110	2 868
HSB Fastigheter Jörlanda AB	Kyrkeby 3:53	Stenungsund	66	4 587		4 587
Summa			**1 628**	**102 127**	**8 491**	**110 618**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 8 of 30.

TeamEngine E-Signing

20240307093727

RESULTATRÄKNING

	Not	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Nettoomsättning	3	795 477	1 021 266	331 630	333 504
Resultat från handels- och kommanditbolag	4			11 741	-39 273
Kostnad för sålda varor och tjänster		-813 554	-973 089	-393 404	-379 759
Bruttoresultat		**-18 077**	**48 177**	**-50 033**	**-85 528**
Administrationskostnader		-74 687	-65 129	-74 687	-65 129
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		910	-26		
Övriga rörelseintäkter		4 628	2 029	4 536	2 005
Rörelseresultat	**5,6,7,8,9,10,11**	**-87 226**	**-14 949**	**-120 184**	**-148 652**
Resultat från finansiella anläggningstillgångar	12	-772	-738	37 011	11 956
Ränteintäkter	13	21 637	5 178	21 519	4 111
Resultat från kortfristiga placeringar	14	5 443	3 757	5 443	3 757
Räntekostnader och liknande resultatposter	15	-28 745	-13 567	-41 290	-12 949
Resultat från finansiella poster		**-2 437**	**-5 370**	**22 683**	**6 875**
Resultat efter finansiella poster		**-89 663**	**-20 319**	**-97 501**	**-141 777**
Koncernbidrag				47 609	31 854
Skatt på årets resultat	16	-1 728	-17	-1 151	8 480
Årets resultat		**-91 391**	**-20 336**	**-51 043**	**-101 443**
Resultat hänförligt till					
- Moderföreningens andelsägare		-113 774	-51 179		
- Minoritetsintresse		22 383	30 843		

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 9 of 30.

TeamEngine E-Signing

BALANSRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Tillgångar	**Not**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Förskott nyttjanderätt	17	0	28 416	0	28 416
		0	**28 416**	**0**	**28 416**
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 693 611	1 732 847	8 225	8 308
Maskiner och inventarier	19	2 171	2 747	2 171	2 747
		1 695 782	**1 735 594**	**10 396**	**11 055**
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	20			1 951 938	1 937 251
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	50 820	49 910	6 575	5 665
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag	22	11 969	11 969	11 969	11 969
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	197 134	191 502	154 607	151 735
Uppskjuten skattefordran	28			54 933	56 084
		259 923	**253 381**	**2 180 022**	**2 162 704**
Summa anläggningstillgångar		**1 955 705**	**2 017 391**	**2 190 418**	**2 202 175**
Omsättningstillgångar					
Exploateringsfastigheter och lager m m					
Exploateringsfastigheter	24	240 859	266 488	51 397	43 844
Bostadsrätter i lager		11 370	19 055	-	2 690
Lager och förråd		-	788	-	788
		252 229	**286 331**	**51 397**	**47 322**
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		121 754	102 143	74 098	66 738
Fordringar hos koncernföretag				45 337	19 518
Avräkning förvaltade företag		10 145	16 972	10 145	16 972
Övriga fordringar		67 614	27 548	50 444	1 768
Fordran beställare	25	26	49 635		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	76 610	49 671	16 116	18 310
		276 149	**245 969**	**196 140**	**123 306**
Kortfristiga placeringar	27	175 120	194 088	175 120	194 088
Kassa och bank					
Kassa och bank		710 813	1 029 191	710 813	1 029 164
Summa omsättningstillgångar		**1 414 311**	**1 755 579**	**1 133 470**	**1 393 880**
Summa tillgångar		**3 370 016**	**3 772 970**	**3 323 888**	**3 596 055**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 10 of 30.

TeamEngine E-Signing

BALANSRÄKNING

20240307090728

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Eget kapital och skulder	**Not**	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Eget kapital					
Koncernen					
Inbetalda insatser		38 157	38 487		
Annat bundet eget kapital		40 253	40 253		
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		523 117	636 891		
Eget kapital hänförligt till moderföreningens medlemmar		601 527	715 631		
Minoritetsintresse		341 421	347 556		
Moderföreningen					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser				38 157	38 487
Reservfond				40 233	40 233
				78 390	78 720
Fritt eget kapital					
Fritt eget kapital inklusive årets resultat				354 477	405 520
Summa eget kapital		**942 948**	**1 063 187**	**432 867**	**484 240**
Avsättningar	28				
Avsättningar för garantier		17 618	14 481	-	-
Övriga avsättningar		2 982		2 982	
Uppskjuten skatteskuld		4 861	4 861	-	-
		25 461	**19 342**	**2 982**	**0**
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	30	159 366	381 310	111 514	119 038
Övriga skulder		725	988	725	989
		160 091	**382 298**	**112 239**	**120 027**
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	30	237 920	168 210	23 500	146 369
Leverantörsskulder		65 466	55 542	24 182	20 906
Skulder till koncernföretag				962 654	976 633
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		7 048	6 874	7 048	6 874
Avräkning förvaltade företag		950 782	1 143 689	950 782	1 143 689
Fastränteplaceringar förvaltade företag	30	674 310	591 500	674 310	591 500
Skuld till beställare	25	107 366	117 600	843	
Övriga kortfristiga skulder		59 523	83 544	38 647	21 255
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	139 101	141 184	93 834	84 562
		2 241 516	**2 308 143**	**2 775 800**	**2 991 788**
Summa eget kapital och skulder		**3 370 016**	**3 772 970**	**3 323 888**	**3 596 055**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 11 of 30.

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	**38 487**	**40 253**	**636 891**	**347 556**	**1 063 187**
Nettoförändring av andelar	-330				-330
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Aktieägartillskott och förvärv av aktier				22 525	22 525
Aktieutdelning och avyttring av bolag				-51 043	-51 043
Årets resultat			-113 774	22 383	-91 391
Belopp vid årets utgång	**38 157**	**40 253**	**523 117**	**341 421**	**942 948**

	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital	Årets resultat	
MODERFÖRENINGEN					
Belopp vid årets ingång	**38 487**	**40 233**	**405 520**		**484 240**
Nettoförändring av andelar	-330				-330
Disposition enligt beslut av föreningsstämma					0
Årets resultat				- 51 043	-51 043
Belopp vid årets utgång	**38 157**	**40 233**	**405 520**	**-51 043**	**432 867**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 12 of 30.

TeamEngine E-Signing

KASSAFLÖDESANALYS

20240307090729

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	Not	2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-87 226	-14 949	-120 184	-148 652
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	31 133	-42 397	17 218	50 315
		-56 093	**-57 346**	**-102 966**	**-98 337**
Erhållen ränta		24 078	5 647	23 960	4 580
Erhållen utdelning		1 444	1 021	52 744	23 248
Erlagd ränta		-28 745	-13 567	-41 290	-12 949
Betald skatt		-1 728	-17	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-61 044**	**-64 262**	**-67 552**	**-83 458**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning(-)/Minskning(+) av lager och bostadsrätter		8 473	-7 344	3 478	-2 819
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-30 181	-8 514	-72 487	31 582
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-136 600	53 984	-46 122	-264 193
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-219 352**	**-26 136**	**-182 683**	**-318 888**
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 212	-24 777	-385	-907
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		3 946	543	3 483	89 722
Investeringar i exploateringsfastigheter		-19	-166 812	-7 553	-12 461
Avyttring av exploateringsfastigheter		91 129	175 445		
Investeringar i finansiella tillgångar (exkl fordringar)		11 437	-24 009	-5 605	-23 690
Avyttring av finansiella tillgångar (exkl fordringar)		1 775		5 115	153 172
Förändring finansiella fordringar		-	-	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**82 056**	**-39 610**	**-4 945**	**205 836**
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning(-) av andelskapital		-330	364	-330	364
Förändring av låneskulder		-152 234	-27 131	-130 393	40 681
Erhållna och lämnade koncernbidrag					31 854
Ägartillskott (+)/Utdelning (-) minoritetsägare		-28 518	52 387		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-181 082**	**25 620**	**-130 723**	**72 899**
Årets kassaflöde		**-318 378**	**-40 126**	**-318 351**	**-40 153**
Likvida medel vid årets början		1 029 191	1 069 317	1 029 164	1 069 317
Likvida medel vid årets slut		710 813	1 029 191	710 813	1 029 164

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 13 of 30.

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.

Immateriella anläggningstillgångar. Immateriella anläggningstillgångar 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 leasegivaren till leasetagaren. 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 omsättningstillgångar 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.

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 14 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20240507097730

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.

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 attt 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. Aktieinnehav i 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: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 15 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Delägda dotterföretag. I dotterföretagen HSB Produktion i Göteborg HB, HSB Mark i Majorna AB, HSB Markproduktion i Göteborg AB, HSB Bostadsutveckling Holding AB, HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB, HSB Bostadsutveckling AB, HSB Bostadsutveckling Öjersjö AB, HSB Levande Lab Utveckling HB och HSB Produktion i Lindome HB uppgår koncernens innehav till 50%. Koncernen har möjlighet att utforma de finansiella och operativa strategierna i dessa bolag och har därmed ett bestämmande inflytande. Bolagen redovisas därför som dotterföretag i koncernen.

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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Förvaltning	252 327	239 295	263 499	251 980
Medlemsverksamhet	30 624	32 593	30 750	32 593
Produktion	346 529	586 817	16 669	18 844
Förvaltningsfastigheter	154 993	149 971	7 079	13 942
Övrigt	11 004	12 590	13 633	16 145
Summa nettoomsättning	**795 477**	**1 021 266**	**331 630**	**333 504**

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	
	2023	**2022**
Resultat från handelsbolag som bedriver entreprenadverksamhet	11 741	-39 273
	11 741	**-39 273**

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 utveckling av systemstöd.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	MODERFÖRENINGEN	
	2023	**2022**
Inköp	2 173	2 050
Försäljning	20 799	16 383

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: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 16 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20230907090731

Not 7 Personal	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Medeltalet årsanställda	288	321	288	321
Varav				
Kvinnor	136	137	136	137
Män	152	184	152	184
Könsfördelning ledningsgrupp				
Kvinnor	4	4	4	4
Män	3	3	3	3
Könsfördelning styrelse				
Kvinnor	5	5	5	5
Män	5	5	5	5

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Löner och ersättningar				
Styrelse	1 432	1 222	1 432	1 222
Verkställande direktör	2 184	2 124	2 184	2 124
Övriga anställda	166 030	171 024	166 030	171 024
	169 646	**174 370**	**169 646**	**174 370**
Sociala kostnader	**95 742**	**79 885**	**95 742**	**79 885**
– varav pensionskostnader	41 651	25 271	41 651	25 271
– varav pensionskostnader vd	860	1 220	860	1 220

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: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 17 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 9 Arvode och kostnadsersättning till revisorer	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB				
Revisionsuppdrag	1 217	1 145	436	415
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	39	31	39	24
Skatterådgivning	41	73	41	73
Andra uppdrag				0
	1 297	**1 249**	**516**	**512**

Not 10 Operationell leasing	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Hyresavtal fastigheter där företaget är hyresvärd				
Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal				
Inom ett år	44 313	44 033	1 965	691
Mellan ett och fem år	15 948	10 964	372	344
Senare än fem år	1 587	2 212		
Leasingavtal där företaget är leasetagare				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	5 128	5 128	5 128	5 128
Mellan ett och fem år	2 564	7 692	2 564	7 692
Senare än fem år				
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	24 756	24 038	24 756	24 038

Not 11 Avskrivningar och nedskrivningar	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Planenliga avskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Maskiner och inventarier	484	408	484	408
Förvaltningsfastigheter	38 336	37 986	78	1 511
Nedskrivningar ingående i kostnad för sålda varor och tjänster				
Förvaltningsfastigheter	26 260		–	
Planenliga avskrivningar ingående i administrationskostnader				
Maskiner och inventarier	482	493	482	493
Nedskrivningar ingående i administrationskostnader				
Förskott nyttjanderätt	28 416	8 326	28 416	8 326
	93 978	**47 213**	**29 460**	**10 738**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 18 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20240307090732

Not 12 Resultat från finansiella anläggningstillgångar	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Resultat från andelar i koncernföretag				
Realisationsresultat			-5	66
Aktieutdelning			51 300	22 227
Nedskrivning aktier			-13 600	-9 787
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag				
Realisationsresultat			-60	
Nedskrivning aktier	-50	-50	-50	-50
Resultat från andra långfristiga värdepappersinnehav				
Realisationsresultat	-148			
Nedskrivning aktieägartillskott och andelar	-574	-688	-574	-500
	-772	**-738**	**37 011**	**11 956**

Not 13 Ränteintäkter	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Ränteintäkter, koncernföretag			116	
Ränteintäkter, övriga	21 637	5 178	21 403	4 111
	21 637	**5 178**	**21 519**	**4 111**

Not 14 Resultat från kortfristiga placeringar	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Utdelningar	1 444	1 021	1 444	1 021
Ränteintäkter byggnadskreditiv	396		396	
Ränteintäkter	2 045	469	2 045	469
Realisationsresultat	1 558	2 267	1 558	2 267
	5 443	**3 757**	**5 443**	**3 757**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 19 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 15 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Räntekostnader, koncernföretag			19 079	4 673
Räntekostnader, övriga	28 745	13 567	22 211	8 276
	28 745	**13 567**	**41 290**	**12 949**

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

Not 16 Skatt på årets resultat	Procent	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Aktuell skattekostnad		-1 728	-17		
Uppskjuten skatt			0	-1 151	8 480
		-1 728	**-17**	**-1 151**	**8 480**
Avstämning av effektiv skatt					
Resultat före skatt		-89 663	-20 319	-49 892	-109 923
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	18 471	4 186	10 278	22 644
Ej avdragsgilla kostnader		-11 883	-4 322	-7 100	-4 397
Ej skattepliktiga intäkter/realisationsvinster		13 530	17 110	10 586	4 594
Utnyttjande av tidigare ej aktiverat underskott		124	196		
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt		-19 594	-15 373	-14 915	-14 361
Resultat som beskattas av minoritetsägare i delägda HB		-2 376	-1 814		
Redovisad effektiv skatt		-1 728	-17	-1 151	8 480

Not 17 Förskott nyttjanderätt	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Ingående anskaffningsvärde	36 742	36 742	36 742	36 742
Investeringar		-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**36 742**	**36 742**	**36 742**	**36 742**
Ingående nedskrivningar	**-8 326**	-	**-8 326**	-
Årets nedskrivningar	-28 416	-8 326	-28 416	-8 326
Utgående nedskrivningar	**-36 742**	**-8 326**	**-36 742**	**-8 326**
Utgående planenligt restvärde	**0**	**28 416**	**0**	**28 416**

Avser ersättning till HSB Affärsstöd AB för utvecklingskostnader av digitala tjänster och affärssytem. Investeringens värde är svårbedömt och nedskrivning har därför gjorts under 2023.

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 20 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20240507091733

Not 18 Förvaltningsfastigheter	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Byggnader				
Ingående anskaffningsvärde	1 777 555	1 761 571	4 531	113 107
Inköp	6 171	7 433		
Omklassificering	9 485	8 551		
Försäljning/utrangering				-108 576
Utgående anskaffningsvärde	**1 793 211**	**1 777 555**	**4 531**	**4 531**
Ingående avskrivningar	-383 443	-346 705	-873	-35 170
Försäljning/utrangering				35 766
Omklassificering				
Årets avskrivningar	-37 095	-36 738	-83	-1 469
Utgående avskrivningar	**-420 538**	**-383 443**	**-956**	**-873**
Ingående nedskrivningar	-20 794	-20 794		
Årets nedskrivningar	-26 260			
Utgående nedskrivningar	**-47 054**	**-20 794**		
Utgående planenligt restvärde	**1 325 619**	**1 373 318**	**3 575**	**3 658**
Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	14 073	8 543	0	
Inköp	19 656	14 081		
Utrangering				
Omklassificering	-9 948	-8 551		
Utgående anskaffningsvärde	**23 781**	**14 073**	**0**	**0**
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	327 302	324 946	4 650	21 016
Inköp		2 356		
Omklassificering				
Försäljning				-16 366
Utgående anskaffningsvärde	**327 302**	**327 302**	**4 650**	**4 650**
Markanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	25 395	25 395	0	1 118
Inköp				
Omklassificering				
Utrangeringar				-1 118
Utgående anskaffningsvärde	**25 395**	**25 395**	**0**	**0**
Ingående avskrivningar	-7 241	-5 993	0	-262
Årets avskrivningar	-1 245	-1 248		-42
Omklassificering				
Utrangeringar				304
Utgående avskrivningar	**-8 486**	**-7 241**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde	**16 909**	**18 154**	**0**	**0**
Utgående planenligt restvärde förvaltningsfastigheter	**1 693 611**	**1 732 847**	**8 225**	**8 308**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 21 of 30.

TeamEngine E-Signing

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 2023 har sex fastigheter även värderats av extern fastighetsvärderare. På grund av värdenedgångar har nedskrivningar gjorts av värdet på fem fastigheter med totalt 26 260 tkr.

Koncernens fastigheter värderades inför årsbokslutet till 2 596 947 tkr (3 044 134 tkr). Moderföreningens fastigheter värderades till 8 225 tkr (8 308 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 2,9 -5,75 % (2,3–5,3).

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Not 19 Maskiner och inventarier	**2023**	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	37 047	36 413	37 047	36 413
Inköp	385	907	385	907
Försäljningar/Utrangeringar	-1 574	-273	-1 574	-273
Utgående anskaffningsvärde	**35 858**	**37 047**	**35 858**	**37 047**
Ingående avskrivningar	-34 300	-33 637	-34 300	-33 637
Försäljningar/Utrangeringar	1 574	238	1 574	238
Årets avskrivningar	-961	-901	-961	-901
Utgående avskrivningar	**-33 687**	**-34 300**	**-33 687**	**-34 300**
Utgående planenligt restvärde	**2 171**	**2 747**	**2 171**	**2 747**

	MODERFÖRENINGEN	
Not 20 Andelar i koncernföretag	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	1 937 251	1 872 886
Ägartillskott och resultatandel handelsbolag	33 357	227 208
Förvärv		50
Avyttring	-5 070	-153 106
Nedskrivning p g a aktieutdelning	-13 600	-9 787
Utgående anskaffningsvärde	**1 951 938**	**1 937 251**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 22 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20240530709734

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
HSB Kommanditdelägare i Göteborg AB	556490-0107	100%	2 500	6 640	6 640
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	50%	250	20 025	20 025
HSB Bostadsutveckling Majorna AB	559328-2345	100%	250	25	25
HSB Mark i Lindome Holding AB *	559383-3279	100%	500	-	5 050
HSB Fastigheter i Väst AB	556642-7083	100%	10	1 642 791	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%			
HSB Holding i Rambergsstaden AB	556868-8591				
KB Rambergsstaden 40:4-5	969665-1141				
HSB Fastigheter i Önnered AB	556441-0719				
KB Styrbjörn	916849-3345				
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				
Bagarehöjden AB	556312-1937				
Forever Fastighets AB	556311-1649				
KB Kransen 3	916561-3606				
HSB Fastigheter i Jörlanda AB	559375-8575				
HSB Fastigheter Torggatan i Kungälv AB	559375-8583				

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 23 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 20. Andelar i koncernföretag (forts.)

Dotterföretag	Org. nr	Andel	Antal andelar	Redovisat värde 2023	Redovisat värde 2022
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	50%		78 269	67 406
HSB Produktion i Lindome HB	969794-3570	50%		2 493	
HSB Mark i Lindome Holding AB *	559383-3279				
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 Öjersjö AB	556986-7020	50%		103	103
HSB Markproduktion Göteborg AB	556866-1903	50%	250	26 652	40 252
Origo Hovås nr 7 AB **	556906-6649				
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	50%	25 000	23 591	23 591
Bostäder i Sandarna Holding AB **	559090-6201				
HSB Mark i Örgryte Torp AB **	556985-6254	50%	250	-	20
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	50%	500	90 405	70 405
Göteborg LMHM AB **	559304-5437				
Wendelstrand nr 3 AB	559246-4126				
Wendelstrand nr 10 AB	559246-4191				
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB	556986-6584	50%	500	25	25
HSB Living Lab Göteborg AB	556962-0031	100%	1 000	26 645	26 645
HSB Levande Lab Utveckling HB	969766-7856	50%			
				1 951 938	**1 937 251**

* Bolaget överlåtet till dotterbolaget HSB Produktion i Lindome HB under 2023..
** Bolagen avyttrade till extern köpare under 2023.

Samtliga dotterföretag har säte i Göteborg

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	49 910	49 936	5 665	5 691
Avyttring/likvidation				
Resultatandel handelsbolag	910	-26	910	-26
Ägaruttag handelsbolag				
Utgående anskaffningsvärde	**50 820**	**49 910**	**6 575**	**5 665**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 24 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20240307090735

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

KONCERNEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*	**Org. nr**	**Andel**	**Redovisat värde 2023**	**Redovisat värde 2022**
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	56	126
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%	0	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%	29 993	29 993
Fixfabriken Holding AB	556949-3702	25%	1 735	1 735
Nya Hovås Moder AB	556937-1049	33%	1 909	1 909
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	3 156	2 176
Nya Hovås II AB	559006-1999	33%	10 088	10 088
Nya Hovås Stadsutveckling AB	559141-8784	33%	520	520
			50 820	**49 910**
MODERFÖRENINGEN *Intresseföretag och gemensamt styrda företag*				
HSB Levande Lab ekonomisk förening	769627-8030	50%	50	50
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	45%	3 156	2 176
KB Sjöbergen	916851-8455	50%	1 700	1 700
HB Ramselyckan	969692-8028	50%	56	126
HB Björlanda 2:7	969708-1702	50%	0	0
HB Lerum Aspedalen 5:10	969719-5254	50%	0	0
Allriksberg AB	556746-8441	50%	1 613	1 613
			6 575	**5 665**

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	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	11 969	11 969	11 969	11 969
Årets förändring	-	-	-	-
Utgående anskaffningsvärde	**11 969**	**11 969**	**11 969**	**11 969**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 25 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Ingående anskaffningsvärde	191 502	186 310	151 735	146 943
Förvärv	7 554	5 192	2 982	4 792
Avyttring	-1 922		-110	
Utgående anskaffningsvärde	197 134	191 502	154 607	151 735
Specifikation värdepappersinnehav	*Org. nr*			
HSBs 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
Johanneberg Science Park AB	556790-3108	-	90	-	90
HSB Gemensam IT ek för	769620-5942	-	20	-	20
HSB Bostadsrättsförening Blanka i Göteborg	769627-0995	35 283	37 095		
HSB Bostadsrättsförening Ramselyckan i Partille	769627-6604	4 772	200		
HSB Bostadsrättsförening Spanjoletten i Göteborg	769636-1653	350	350		
Landeriets samfällighetsförening	716409-2822	2 122	2 122		
Kreditgarantiföreningen Social Ekonomi VGR	769613-7848	1	1	1	1
Kapitalförsäkring		2 982		2 982	
		197 134	**191 502**	**154 607**	**151 735**

Andelar i bostadsrättsföreningar avser samägande av bostadsrätter genom ägarmodellen HSB Dela.

Not 24 Exploateringsfastigheter	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	196 659	89 241	6 376	6 376
Inköp/investeringar	19	166 813		
Försäljning	-23 273	-59 395		
Utgående anskaffningsvärde	**173 405**	**196 659**	**6 376**	**6 376**
Kostnader för utveckling av exploateringsfastigheter				
Ingående anskaffningsvärde	69 829	102 591	37 468	25 007
Årets förändring	-2 375	-32 762	7 553	12 461
Utgående anskaffningsvärde	**67 454**	**69 829**	**45 021**	**37 468**
Redovisat värde exploateringsfastigheter	**240 859**	**266 488**	**51 397**	**43 844**

Koncernen och moderföreningen innehar även exploateringsfastigheter genom delägande av intresseföretag. Koncernens och moderföreningens andel av intressebolagens redovisade värden på exploateringsfastigheter uppgår till 55 869 tkr (55 869).
I koncernens anskaffningsvärde ingår aktiverade räntor med 0 tkr (0).

Not 25 Fordran/skuld till beställare	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Fordran beställare				
Upparbetade intäkter	16 238	351 156	-	-
Fakturerat belopp	-16 212	-301 521	-	-
	26	**49 635**	-	-
Skuld till beställare				
Upparbetade intäkter	334 395	339 020	38	-
Fakturerat belopp	-441 761	-456 620	-881	-
	-107 366	**-117 600**	**-843**	-

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 26 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

20240507097336

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Upplupna intäkter	55 328	26 511	5 514	2 953
Förutbetalda kostnader	21 282	23 160	10 602	15 357
	76 610	**49 671**	**16 116**	**18 310**

Not 27 Kortfristiga placeringar	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Aktier och andelar i andra företag	818	818	818	818
Obligationer	22 413	22 413	22 413	22 413
Företagscertifikat	65 622	88 046	65 622	88 046
Värdepapper	86 267	82 811	86 267	82 811
	175 120	**194 088**	**175 120**	**194 088**

Not 28 Uppskjuten skattefordran/Avsättningar	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Garantier				
Avsatt för garantier	17 618	14 481		
Avsättning för pensioner				
Avsättning utanför tryggandelagens regelverk	2 982		2 982	
Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt hänförlig till underskottsavdrag	-55 034	-56 196	-55 034	-56 196
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden byggnader	59 895	61 057	101	112
Redovisas som uppskjuten skattefordran			54 933	56 084
	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 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Långfristiga skulders förfallotider				
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	160 091	382 298	112 239	120 027
Förfallotidpunkt, senare än 5 år från balansdagen				
	160 091	**382 298**	**112 239**	**120 027**
Varav				
Fastränteplaceringar från bostadsrättsföreningar, förfallotidpunkt				
1-5 år från balansdagen	-	-	-	-
Kulturfonden	641	671	641	671
	641	**671**	**641**	**671**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 27 of 30.

TeamEngine E-Signing

NOTER

Not 30 Skulder som avser flera poster	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Skulder till kreditinstitut				
Långfristiga skulder	159 366	381 310	111 514	119 038
Kortfristiga skulder	237 920	168 210	23 500	146 369
	397 286	**549 520**	**135 014**	**265 407**
Fastränteplaceringar förvaltade företag				
Långfristiga skulder				
Kortfristiga skulder	674 310	591 500	674 310	591 500
	674 310	**591 500**	**674 310**	**591 500**

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Upplupna räntekostnader	136	146	15	35
Upplupna semesterlöner	24 214	23 659	24 214	23 659
Upplupna sociala kostnader	7 604	7 350	7 604	7 350
Övriga upplupna kostnader	47 182	52 826	13 855	8 540
Förutbetalda intäkter	59 965	57 203	48 146	44 978
	139 101	**141 184**	**93 834**	**84 562**

Not 32 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Ställda säkerheter				
Fastighetsinteckningar	1 002 149	1 030 949	-	-
Kapitalförsäkring	2 982		2 982	
	1 005 131	**1 030 949**	**2 982**	**-**
Eventualförpliktelser				
Garantiförbindelser för nyproduktion	803 145	1 001 117	803 145	1 001 117
Fastigo	3 182	3 260	3 182	3 260
KP Pension och Försäkring	2 996	2 765	2 996	2 765
KB Parallellvägen 7-15, borgensförbindelse			132 420	132 420
KB Rambergsstaden 40:4, 40:5, borgensförbindelse				21 841
HSB Ärlan och Staren i Kungsbacka KB, borgensförbindelse			47 853	47 853
HSB Produktion i Kvarnby HB, ansvar bolagsman	372	3 021	372	3 021
HSB Produktion i Göteborg HB, ansvar bolagsman			129 167	146 195
HSB Produktion i Lindome HB, ansvar bolagsman			27	-
Lerum Aspedalen 5:10 HB, ansvar bolagsman	9 521	9 537	9 521	9 537
HB Ramselyckan, ansvar bolagsman	19	37	19	37
HB Björlanda 2:7, ansvar bolagsman	5 141	5 151	5 141	5 151
	824 376	**1 024 888**	**1 133 843**	**1 373 197**

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 28 of 30.

NOTER

20240305090737

Not 33 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	KONCERNEN 2023	KONCERNEN 2022	MODERFÖRENINGEN 2023	MODERFÖRENINGEN 2022
Av- och nedskrivningar av tillgångar	93 978	47 213	29 460	10 738
Resultatandelar från handels- och kommanditbolag			-11 741	39 273
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av maskiner	-3 483	-508	-3 483	-508
Avsättning/upplösning av garantiavsättning	6 119	-5 812	2 982	
Realisationsresultat vid försäljning av exploateringsfastigheter	-65 481	-83 290		
Realisationsresultat vid försäljning och utrangering av förvaltningsfastigheter				812
	31 133	**-42 397**	**17 218**	**50 315**

Not 34 Resultatdisposition	
Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:	
Balanserat resultat	405 520
Årets resultat	-51 043
Summa fritt eget kapital	354 477
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:	
Till reservfond avsätta	-
I ny räkning balansera	354 477

Not 35 Händelser efter räkenskapsårets utgång

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

Försäkran

Härmed försäkras att koncernedovisningen 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 5 mars 2024

Lena Carlberg, *ordf*

Lennart Löfgren, *vice ordf*

Jens Axelsson

Carina Andersson

Lars Göran Andersson, *vd*

Anna-Karin Norrman

Haris Huric

Lars Ivarson

Ingrid Bexell Hultén

Maria Lindqvist
Personalrepresentant Unionen

Lars Hoonk
Personalrepresentant
Fastighetsanställdas Förbund

Vår revisionsberättelse avseende denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 5 mars 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg
Auktoriserad revisor

TeamEngine Document E-Sign ID: A967E99D-D745-44EC-8F8B-68D4361D474A. Page 29 of 30.

Haris Huric
Haris Huric
Date: 2024-03-05 13:53 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: harishuric@hotmail.com

Maria Lindqvist
Maria Lindqvist
Date: 2024-03-05 13:53 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Uthyrare bostad/lokal
Signed via account: maria.lindqvist@hsb.se

Lars Göran Andersson
Lars Göran Andersson
Date: 2024-03-05 13:54 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: larsgoran.andersson@hsb.se

Jens Axelsson
Jens Axelsson
Date: 2024-03-05 13:54 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: jens.axelsson@white.se

Lennart Löfgren
Lennart Löfgren
Date: 2024-03-05 13:54 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: lofgren.lennart@telia.com

Lena Carlberg
Lena Carlberg
Date: 2024-03-05 13:54 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ordförande
Signed via account: lena.carlberg@hsb.se

Lars Ivarsson
Lars Ivarsson
Date: 2024-03-05 13:55 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: lars.t.ivarson@gmail.com

Ingrid Bexell Hultén
Ingrid Bexell Hultén
Date: 2024-03-05 13:55 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Ledamot
Signed via account: ingrid.bexell@resonkommunikation.s

Anna-Karin Norrman
Anna-Karin Norrman
Date: 2024-03-05 13:56 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: anna-karin.norrman@outlook.com

Lars Hoonk
Lars Hoonk
Date: 2024-03-05 14:00 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Fastighetsanställdas ordinarie representant
Signed via account: lars.hoonk@hsb.se

Carina Andersson
Carina Andersson
Date: 2024-03-05 14:47 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Styrelseledamot
Signed via account: chandersson1@hotmail.com

Inger Kollberg
Inger Kollberg
Date: 2024-03-05 15:11 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: inger.kollberg@pwc.com

20240507097738

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 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 34-62 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 2023 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 föreningen 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 1-33 och 65-72. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen.

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.

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 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 2023 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.

✔ Signerat 2024-03-05 14:06:36 UTC Oneflow ID 6813909 Sida 2 / 4

20240307090739

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
- 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 2024-03-05 14:06:36 UTC Oneflow ID 6813909 Sida 3 / 4

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID — *2024-03-05 14:06:36 UTC*

Namn returnerat från Svenskt BankID: INGER MARGARETA KOLLBERG — Datum

Inger Kollberg

Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post