

# ÅRSREDOVISNING

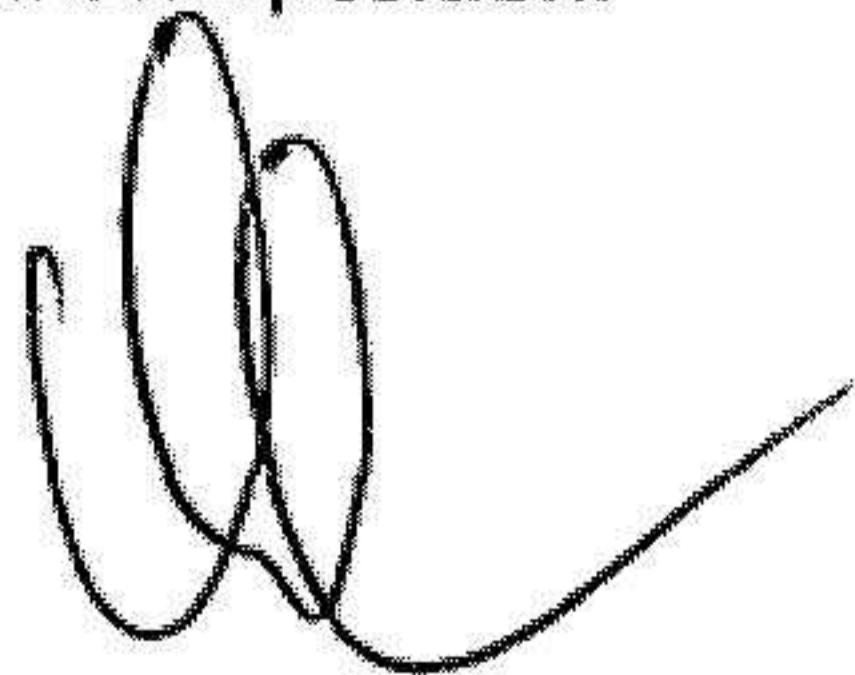
## 2024

**DALTYRA HOLDING AB**

**Org.nr. 556794-9044**

**Fastställandeintyg**

Undertecknad styrelseledamot i Daltyra Holding AB intygar härmed att en med denna fotokopia likalydande resultat- och balansräkning fastställts på ordinarie stämma den 9 april 2025. Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.



Mats Persson  
Stockholm 25 maj 2025

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Daltyra Holding AB, med säte i Stockholm, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

### Verksamheten

Bolagets verksamhet är att äga och förvalta aktier och andelar.

### Ägare

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

### Resultat

Resultatet före skatt uppgår till 0 kr (föregående år 0 kr).

### Flerårsöversikt

Flerårsöversikt saknas då den inte tillför någon ytterligare information än vad som framgår av räkningarna och tillhörande noter.

### Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel på 0 kr överföres i ny räkning.

### Övrigt

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

**Daltyra Holding AB**  
Org.nr. 556794-9044  
c/o HSB Bostad AB  
Box 1387  
171 27 SOLNA  
Tel 010 - 442 02 00

## Resultaträkningar

(kronor)	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning		–	–
Kostnader för produktion		–	–
<b>Bruttoresultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		–	–
Övriga rörelseintäkter		–	–
Övriga rörelsekostnader		–	–
<b>Rörelseresultat</b>	<b>1</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Ränteintäkter		–	–
Räntekostnader		–	–
<b>Resultat före skatt</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Skatter	<b>2</b>	–	–
<b>Årets resultat</b>		<b>0</b>	<b>0</b>



## Balansräkningar

## Tillgångar

<i>(kronor)</i>	<i>Not</i>	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	3	25 000	25 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>25 000</b>	<b>25 000</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Fordringar hos koncernföretag		75 000	75 000
		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
Kassa och bank		–	–
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>75 000</b>	<b>75 000</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## Balansräkningar

## Eget kapital och skulder

(kronor)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital		100 000	100 000
		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		–	–
Årets resultat		–	–
		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>100 000</b>	<b>100 000</b>

## Förändringar Eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100 000	–	–	100 000
Omföring av fg. års resultat	–	–	–	0
Årets resultat	–	–	–	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>100 000</b>

## Noter till årsredovisningen

*Belopp i kr om inget annat anges*

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Koncernredovisning har inte upprättats med hänvisning till undantagsregeln i ÅRL 7 kap, §2.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Skatt har beräknats med 20,6 %.

### Koncern tillhörighet

Närmast överordnade moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är HSB Bostad AB (org. nr. 556520-6165) med säte i Solna.

ank=20250616;2025061708453

**Not 1 - Löner och ersättningar**

Bolaget saknar anställd personal och några löner och ersättningar har inte utbetalats. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

**Not 2 - Skatt**

	2024	2023
Uppskjuten skatt	–	–
Aktuell skatt	–	–
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Not 3 - Andelar i koncernföretag**

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	25 000	–
Nyanskaffningar	–	25 000
Försäljningar/likvidation	–	–
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>25 000</b>	<b>25 000</b>

Specifikation av innehav	Säte	Kap.andel	Ant. andelar	Bokf. värde
Jubileumshuset Mark AB, 559415-0855	Stockholm	100 %	250 st	25 000
				25 000



Datum enligt signeringsverifikat

Jonas Erkenborn  
*Ordförande*

Mats Persson

Leif Lindqvist

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

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*



# Verifikat

Transaktion 09222115557541898257

## Dokument

2024 1021 Daltyra Holding AB Årsredovisning 241231  
Huvuddokument  
8 sidor  
Startades 2025-03-18 15:39:38 CET (+0100) av Martin  
Hansson (MH)  
Färdigställt 2025-03-20 16:28:27 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"MATS PERSSON"  
Signerade 2025-03-18 19:49:32 CET (+0100)

Jonas Erkenborn (JE)  
Personnummer 631003-1353  
jonas.erkenborn@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Mikael Erkenborn"  
Signerade 2025-03-18 20:15:26 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF  
LINDQVIST"  
Signerade 2025-03-19 11:02:57 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2025-03-20 16:28:27 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557541898257

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i Daltry Holding AB, org.nr 556794-9044

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Daltry Holding AB för år 2024-01-01-2024-12-31.

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

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Daltry Holding AB enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Daltyra Holding AB för år 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till Daltyra Holding AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 15:51:09 UTC



anik=20250616;2025061708459

Penneo dokumentnyckel: H4ZFC-X0MGO-8L3JT-WP24H-RSCFK-NBLK

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försedd med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

# ÅRSREDOVISNING

## 2024

### HSB BOSTAD AB



HSB – där möjligheterna bor



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Bostad AB, org.nr. 556520-6165, får härmed avge redovisning för verksamheten i moderbolaget och koncernen för år 2024.

### Verksamheten

HSB Bostads verksamhet är inriktad på nyproduktion av bostäder. Verksamhetsområdet är Stockholms och Gotlands län. Bolagets säte är Stockholm. Bostäder produceras med upplåtelseformerna bostads-, ägande eller hyresrätt, där de flesta utvecklingsprojekten avser bostadsrätt som avyttras till av ägarna bildade bostadsrättsföreningar. Projektverksamheten omfattar idéarbete, förvärv, planarbete, projektering, produktion och försäljning.

### Koncernstruktur

I koncernen är bostadsproduktionen koncentrerad till HSB Bostad AB medan ägande och förvaltning av fastigheter är koncentrerad till helägda fastighets- och markbolag. Bolaget är hälftenägare i fyra verksamma joint ventures, Ekelund Pampas Exploatering AB, Nacka Exploatering AB, Villamarken Exploatering i Stockholm AB och Fastigheten Missionsskolan Holding AB.

### Ägare

HSB Bostad AB ägs av HSB Stockholm ek för (53,79% av aktierna), HSB Produktion AB (41,01%), HSB Södertörn ek för (5,20%).

### Marknad och bostadsproduktion

Bostadsproduktion i stockholmsregionen är konjunkturkänslig och hårt konkurrensutsatt. HSB Bostad är särskilt exponerat på grund av vår smala verksamhet med bostadsutveckling för bostadsrätter. Det nya marknadsläget med kraftigt ökade ränte- och byggkostnader har påverkat bolaget och branschens möjligheter att byggstarta nya projekt. Året har följaktligen kännetecknats av att fullfölja vår pågående produktion med kvalitet och att vårda vår likviditet. Det finns en differentierad och svårbedömd efterfrågan av nyproducerade bostadsrätter i Stockholmsmarknaden. Att sälja bostäder på ritning har varit svårt de senaste åren. Med fallande byggstartsvolymer har bolaget en målsättning att positionera sig för att långsiktigt klara fastlagda mål om att årligen byggstarta 300 lägenheter.

Antal sålda lägenheter uppgick under året till 102 (föregående år 52). Inga lägenheter har byggstartats under året (0).

### Exploateringsfastigheter

Bolaget har säkrat mark för 4 913 byggrätter (6 707) fördelade på i stort sett alla kommuner i länen, dessa avses i huvudsak att uppföras som bostadsrätter. Exploateringsfastigheterna behandlas som omsättnings-tillgångar i balansräkningen då de ej är avsedda för långsiktigt innehav.

Extern bokslutsvärdering av koncernens fastigheter har genomförts av fastighetsvärderingsföretaget Svefa. Fastigheternas bedömda marknadsvärde uppgick till 3 196 Mkr (3 164). Byggrätter som ännu inte tillträtts har ej tagits med i värdeeringen.

## Risker

Bolaget är exponerat för ett flertal risker. Att inventera och hantera riskerna är en viktig framgångsfaktor för bolaget. Bolaget har identifierat följande risker:

Den politiska risken/myndighetsrisken kan innebära negativa konsekvenser genom förändringar av lagar, regleringar, planfrågor och infrastruktur. HSB har lång erfarenhet som aktiv part inom bostadspolitik.

Med motpart/varumärkesrisk avses risk för att en säljare/köpare inte är seriös och inte agerar enligt kutym i branschen. Varumärkesrisken hanteras genom utförande av en övergripande legal säljarkontroll samt en desktopundersökning via internet och sociala medier.

För en hållbar markportfölj ska risker kopplade till klimatförändringar, klimatrisker, och påverkan på värdefulla naturvärden inklusive skyddsvärda arter identifieras.

Med hållbarhet/varumärkesrisk avses risk för att en framtida exploaterings och dess inverkan på platsen uppfattas negativ av allmänheten och medlemmar ur ett hållbarhetsperspektiv.

Varumärkesrisken hanteras genom utförande av en övergripande kartläggning och värdering av av klimatrisker, platsens förutsättningar och opinion.

Med utvecklingsrisk avses att omfattningen av projekt i idéfas och förstudie uppgår till sådana volymer att bolagets exploateringsfastighetsportfölj inte kan säkerställas på lång sikt eller att portföljen blir för stor så att den tär på bolagets likviditet. Risken hanteras genom att arbeta aktivt med projektportföljen.

Med planrisk menas risk för avvikelse från förväntad produktionsvolym, när byggstart kan ske och vad som kan byggas. Risken hanteras genom ett strukturerat och gott samarbete med kommunen och berörda parter inom verksamhetsområdet.

Med finansiell risk avses finansieringsrisk, likviditetsrisk och ränterisk. Regler finns framtagna om att finansiering ska vara ordnad inför förvärv av exploateringsfastighet och inför ett projekts byggstart. Bolaget är starkt beroende av att det finns en fungerande kreditmarknad både för finansiering av bolagets verksamhet och för finansiering av kundernas behov. Bolaget upprättar likviditetsplaner löpande och likviditeten bedöms som tillräcklig. Ränterisken hanteras genom definierade ränterisknormer.

Den största risken uppstår då lägenheterna inte går att sälja och benämns försäljningsrisk. Försäljningsrisken hanteras genom regelbundna avstämningar i syfte att bedöma hur stor del av bolagets kapital som riskerar att bindas upp för inköp av lägenheter. För det fall att sådan risk uppstår begränsas bolagets utrymme för att genomföra nya markförvärv och att byggstarta projekt.

Att ett projekt inte kan genomföras till kalkylerade kostnader innebär en genomföranderisk, som kan indelas i exploateringsrisk avseende begränsningar i markens utnyttjande i form av avtal eller i form av markens fysiska förutsättningar, samt entreprenadrisk, som avser byggnadstekniska svårigheter.

## Resultat

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till -140 249 tkr (-192 802 tkr). Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgår till -153 252 tkr (-167 870 tkr).

## Vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att ansamlad förlust -94 190 424 kr överförs i ny räkning.

## Övrigt

Beträffande koncernens och moderbolagets resultat och ställning hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser och kommentarer.

För lagstadgad hållbarhetsrapport i enlighet med ÅRL 6 kap 11§ hänvisas till bolagets moderbolag HSB Stockholm ek för, org.nr. 702000-9333.

ank=20250616;2025061708463



ank=20250616;2025061708464

Fem år i sammandrag

KONCERNEN	2024	2023	2022	2021	2020
<b>NYCKELTAL (MKR &amp; %)</b>					
Nettoomsättning	407	594	1133	736	890
Bruttoresultat	-49	-45	-10	149	180
Balansomslutning	3 221	3 328	3 682	4 209	4 447
Nettomarginal	neg	neg	neg	12%	8%
Avkastning på eget kapital	neg	neg	neg	5%	5%
Soliditet	35%	38%	40%	39%	37%
Sålda bostäder i pågående produktion	58%	44%	46%	59%	52%

PERSONAL (st)	2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda i medeltal	31	51	54	52	71
varav kvinnor	12	22	23	29	34

BOSTADSPRODUKTION (st)	2024	2023	2022	2021	2020
Byggstartade bostäder under året	0	0	217	189	77
Sålda bostäder under året	102	52	112	350	341
Bostäder produktion 31 dec	217	369	483	446	498
Återköpta bostäder 31 dec	58	5	5	16	106
Byggrättsportfölj 31 dec	4 913	6 707	6 836	7 141	7 575
varav villkorade förvärv (ej i BR)	340	1 744	1 948	2 007	1 984

MODERBOLAGET	2024	2023	2022	2021	2020
<b>NYCKELTAL (MKR &amp; %)</b>					
Nettoomsättning	481	438	888	1066	1682
Bruttoresultat	-15	-64	-53	23	-65
Balansomslutning	2 875	2 867	3 109	3 626	4 067
Nettomarginal	neg	neg	neg	neg	neg
Avkastning på eget kapital	neg	neg	neg	neg	neg
Soliditet	39%	44%	46%	48%	44%
Sålda bostäder i pågående produktion	58%	44%	46%	59%	52%

PERSONAL (st)	2024	2023	2022	2021	2020
Antal anställda i medeltal	31	51	54	52	71
varav kvinnor	12	22	23	29	34

BOSTADSPRODUKTION (st)	2024	2023	2022	2021	2020
Byggstartade bostäder under året	0	0	217	189	77
Sålda bostäder under året	102	52	112	350	341
Bostäder produktion 31 dec	217	369	483	446	498
Återköpta bostäder 31 dec	58	5	5	16	106
Byggrättsportfölj 31 dec	4 913	6 707	6 836	7 141	7 575
varav villkorade förvärv (ej i BR)	340	1 744	1 948	2 007	1 984

Se definitioner under noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer.



ank=20250616;2025061708465

Resultaträkning - koncernen

(tkr)	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning	1	407 393	593 687
Kostnader för produktion		-456 441	-638 745
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-49 048</b>	<b>-45 058</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-79 720	-131 658
Resultat från fastighetsförsäljningar		-4 682	—
Övriga rörelseintäkter		914	2 575
<b>Rörelseresultat</b>	2-6	<b>-132 536</b>	<b>-174 141</b>
Ränteintäkter		1 291	1 993
Räntekostnader		-9 004	-20 654
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-140 249</b>	<b>-192 802</b>
Skatt	7	-6 815	-9 470
<b>Årets resultat</b>		<b>-147 064</b>	<b>-202 272</b>



ank=20250616;2025061708466

Balansräkning - koncernen

Tillgångar

(tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Exploateringsfastigheter	8	2 605 476	2 577 298
Bostads- och äganderätter	9	173 474	13 090
		<b>2 778 950</b>	<b>2 590 388</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 840	33 229
Upparbetad ej fakturerad intäkt	10	–	124 123
Skattefordringar		13 570	10 783
Övriga fordringar		97 678	208 605
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter	11	2 695	2 441
		<b>130 783</b>	<b>379 181</b>
Kassa och bank	12	310 901	358 796
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 220 634</b>	<b>3 328 365</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>3 220 634</b>	<b>3 328 365</b>



ank=20250616;2025061708467

Balansräkning - koncernen

Eget kapital och skulder

(tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
Aktiekapital	13	1 110 000	1 110 000
Övrigt tillskjutet kapital		99 997	99 997
Annat eget kapital inklusive årets resultat		-68 804	38 939
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 141 193</b>	<b>1 248 936</b>
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	14	214 668	212 565
Tilläggsköpeskillingar	15	386 160	386 160
<b>Summa avsättningar</b>		<b>600 828</b>	<b>598 725</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Långfristiga låneskulder	12	836 349	493 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>836 349</b>	<b>493 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga låneskulder	12	309 801	572 640
Leverantörsskulder		45 691	68 771
Fakturerad ej upparbetad intäkt	16	42 103	–
Övriga skulder		125 414	212 563
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter	17	119 255	133 730
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>642 264</b>	<b>987 704</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>3 220 634</b>	<b>3 328 365</b>

Förändring eget kapital

	Aktiekapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 110 000	99 997	38 939	1 248 936
Aktieägartillskott	–	–	39 321	39 321
Årets resultat	–	–	-147 064	-147 064
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 110 000</b>	<b>99 997</b>	<b>-68 804</b>	<b>1 141 193</b>



ank=20250616;2025061708468

Kassaflödesanalys - koncernen

(tkr)	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	-140 249	-192 802
Just. för poster som ej ingår i kassaflödet:		
Successiv vinst	-	-17 789
Förändringar i avsättningar	-	-100 000
Betald skatt	-7 499	-967
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-147 748</b>	<b>-311 558</b>
Ökning/minskning expl.fastigheter	-28 178	-127 344
Ökning/minskning varulager m.m.	-176 860	7 740
Ökning/minskning fordringar	255 492	49 923
Ökning/minskning kortfristiga skulder	-70 432	-66 939
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-167 726</b>	<b>-448 178</b>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-	-
Upptagna lån	80 510	22 791
Ovillkorat aktieägartillskott	39 321	-
Utbetald utdelning	-	-15 025
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>119 831</b>	<b>7 766</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-47 895</b>	<b>-440 412</b>
Likvida medel vid årets ingång	358 796	799 208
Likvida medel vid årets slut	310 901	358 796



ank=20250616;2025061708469

Resultaträkning - moderbolaget

(tkr)	Not	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Nettoomsättning	1	480 592	438 369
Kostnader för produktion		-495 749	-502 849
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-15 157</b>	<b>-64 480</b>
Försäljnings- och administrationskostnader		-78 971	-130 718
Övriga rörelseintäkter		732	2 575
<b>Rörelseresultat</b>	2-6	<b>-93 396</b>	<b>-192 623</b>
Nedskrivning av andelar i koncernföretag		-68 300	-47 800
Utdelning, ersättning likvidation		8 367	82 273
Ränteintäkter	1	43 524	37 213
Räntekostnader	1	-43 447	-46 933
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-153 252</b>	<b>-167 870</b>
Bokslutsdispositioner	18	-44 990	12 123
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-198 242</b>	<b>-155 747</b>
Skatt	7	-	-
<b>Årets resultat</b>		<b>-198 242</b>	<b>-155 747</b>



## Balansräkning - moderbolaget

## Tillgångar

(tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	19	69 244	69 244
Andelar i joint venture företag	20	22 063	16 613
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>91 307</b>	<b>85 857</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m.m.</b>			
Bostads- och äganderätter	9	173 474	18 733
Pågående arbeten	21	165 952	215 836
		<b>339 426</b>	<b>234 569</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		8 059	22 887
Fordringar hos koncernföretag		1 292 961	1 351 194
Skattefordringar		7 902	3 779
Övriga fordringar		859 058	863 039
Förutbet. kostn. och uppl. intäkter	11	2 467	2 438
		<b>2 170 447</b>	<b>2 243 337</b>
Kassa och bank	12	274 226	303 372
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 784 099</b>	<b>2 781 278</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>2 875 406</b>	<b>2 867 135</b>

ank=20250616;2025061708471

Balansräkning - moderbolaget

Eget kapital och skulder

(tkr)	Not	2024-12-31	2023-12-31
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Aktiekapital	13	1 110 000	1 110 000
Bundna reserver		99 997	99 997
		<b>1 209 997</b>	<b>1 209 997</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		104 051	220 476
Årets resultat		-198 242	-155 747
		<b>-94 191</b>	<b>64 729</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>1 115 806</b>	<b>1 274 726</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristiga låneskulder	12	78 376	–
Pågående arbeten	22	489 010	360 327
Leverantörsskulder		42 770	65 536
Skulder till koncernföretag		559 857	572 645
Övriga skulder		481 586	470 326
Uppl. kostn. och förutbet. intäkter	16	108 001	123 575
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 759 600</b>	<b>1 592 409</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>2 875 406</b>	<b>2 867 135</b>

Förändring eget kapital

Moderbolaget	Aktiekapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 110 000	99 997	220 476	-155 747	1 274 726
Omföring av fg. års resultat	–	–	-155 747	155 747	–
Ovillkorat aktieägartillskott	–	–	39 322	–	39 322
Årets resultat	–	–	–	-198 242	-198 242
Belopp vid årets utgång	1 110 000	99 997	104 051	-198 242	1 115 806



ank=20250616;2025061708472

Kassaflödesanalys - moderbolaget

(tkr)	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansnetto	-153 252	-167 870
Nedskrivning anläggningstillgångar	68 300	47 800
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapitalet</b>	<b>-84 952</b>	<b>-120 070</b>
Ökning/minskning varulager m.m.	-121 333	5 810
Ökning/minskning fordringar	72 890	-193 765
Ökning/minskning kortfristiga skulder	183 669	-92 308
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>50 274</b>	<b>-400 333</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Lämnade aktieägartillskott	-68 300	-47 800
Nettoinvesteringar/ utdelning joint venture	-5 450	-2 000
Koncernbidrag	-44 990	12 123
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-118 740</b>	<b>-37 677</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Aktieägartillskott	39 320	-
Utbetald utdelning	-	-15 027
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>39 320</b>	<b>-15 027</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-29 146</b>	<b>-453 037</b>
Likvida medel vid årets ingång	303 372	756 409
Likvida medel vid årets slut	274 226	303 372



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

(Belopp i tkr där ej annat anges)

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet, om inte annat anges nedan. Om inget annat anges värderas kortfristiga fordringar till det lägsta av dess anskaffningsvärde och det belopp varmed de beräknas bli reglerade. Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första värderingstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Övriga skulder och avsättningar värderas till de belopp varmed de beräknas bli reglerade. Övriga tillgångar redovisas till anskaffningsvärde om inget annat anges ovan.

### Koncernredovisning

Koncernredovisningen omfattar de företag i vilket moderbolaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet, eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterföretagens egna kapital vid förvärvstillfället, fastställt som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden, elimineras i sin helhet. Härigenom ingår i koncernens egna kapital endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet.

### Joint ventures (konsortier)

Bolag och andra former av konsortier som bildats för att tillsammans med andra företag genomföra specifika entreprenadprojekt intages i koncernredovisningen enligt klyvningsmetoden. Detta innebär koncernens andel av respektive konsortiers andel av tillgångar, avsättningar och skulder, intäkter samt kostnader. I moderbolaget redovisas dessa andelar till anskaffningsvärdet.

### Entreprenaduppdrag

Entreprenadintäkter från fastprisuppdrag redovisas med tillämpning av successiv vinstavräkning i koncernredovisningen och enligt färdigställandemetoden i moderbolaget. Räntekostnader inräknas bland produktionskostnaderna från produktionsstart.

ank=20250616;2025061708474

### Successiv vinstavräkning för koncernen

Beräkningen av successiv vinstavräkning sker dels på basis av utfört arbete vid periodens utgång i förhållande till hela entreprenaduppdraget och dels på basis av faktiskt antal upplåtelseavtal i förhållande till totalt antal lägenheter. På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredsställande sätt redovisas en intäkt motsvarande nedlagda kostnader. Beräknade förluster kostnadsföres i sin helhet. Försäljningen av mark och uppförandet av byggnaden sker enligt avtal med Bostadsrättsföreningen som utgör en självständig juridisk person. HSB Bostad har inte något juridiskt inflytande över bostadsrättsföreningen. HSB Bostad bildar inte bostadsrättsföreningen, är inte medlem i bostadsrättsföreningen, sitter inte i bostadsrättsföreningens styrelse och har inte heller rätt att utse ledamöter till bostadsrättsföreningens styrelse.

Bostadsrättsföreningen är ett redskap för föreningens medlemmar för beställning, uppförande och förvaltning av fastigheten till gagn för bostadsrättshavarna. Bolaget ingår avtal om markförsäljning samt entreprenadavtal med nyetablerade bostadsrättsföreningar som beställare. HSB Bostad svarar gentemot den bostadsrättsföreningen för uppförandet av föreningens hus enligt ett totalentreprenadavtal som ingås mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad. Beslut om att ingå entreprenadavtalet tas av bostadsrättsföreningens styrelse och entreprenadavtalet undertecknas för bostadsrättsföreningens räkning av föreningens firmatecknare. Styrelsen utser även en styrelseledamot till beställarombud i entreprenaden. Eventuella beslut om ändringar eller tillägg i entreprenaden tas av bostadsrättsföreningens styrelse såsom beställare. Även besiktningsman för slutbesiktning ska godkännas av bostadsrättsföreningens styrelse. Ingen styrelseledamot i bostadsrättsföreningen representerar bolaget. Bostadsrättsföreningen har möjlighet att påverka utformningen av fastigheten som ska uppföras. Skulle ändringar göras som väsentligt påverkar de ekonomiska förhållandena ska ny obligatorisk ekonomisk plan upprättas. Avtalet ger bostadsrättsföreningen normala beställarrättigheter mot bolaget. Mäklare hanterar försäljningen av bostadsrätterna genom direkta avtal med bostadsrättsföreningen. De individuella bostadsköparna tecknar upplåtelseavtal med bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningen bär hela värderisken i fastigheten. HSB Bostads relation till bostadsrättsföreningen baseras juridiskt i sin helhet på avtal mellan bostadsrättsföreningen och HSB Bostad.

### Färdigställandemetoden för moderbolaget

Projektets intäkter och kostnader redovisas i sin helhet först i den räkenskapsperiod då uppdraget är fullgjort. Fullgörande av ett entreprenaduppdrag är beroende av att slutavräkning skett, d.v.s. att arbetet genomförts och slutlig ekonomisk uppgörelse träffats med beställaren. Beräknade förluster kostnadsföres i sin helhet.

### Redovisningsprincip för övriga intäkter/konsultintäkter

Intäkterna består av intäkter från konsulttjänster som redovisas i den period som de är hänförliga till.

### Exploateringsfastigheter

Exploateringsfastigheter utgörs av fastigheter, obebyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter eller småhus med äganderätt. Exploateringsfastigheterna redovisas som varulager och värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

### Värderingsprincip för äganderätter/andelar i brf

Bostads- och äganderätter utgörs av bostäder där HSB Bostad förbundit sig i avtal att förvärva eventuella osålda bostäder. Bostads- och äganderätter redovisas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

### Skatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Årets skatt har beräknats med 20,6 procent. Uppskjuten skatt har beräknats med bedömd aktuell skattesats.

### Leasing

Alla leasingavtal är operationella leasingavtal. Leasingavgifterna redovisas som en kostnad eller intäkt linjärt över leasingperioden.

### Avskrivningar

Planenliga avskrivningar bestäms med ledning av tillgångarnas anskaffningsvärden och beräknade ekonomiska livslängder. Avskrivningar på inventarier sker utifrån en bedömd livslängd på 3-5 år och avskrivning på aktiverade ombyggnadskostnader utifrån hyreskontraktets längd.

### Definitioner nyckeltal

- **Nettomarginal:** resultat efter finansiella poster dividerat med nettoomsättning
- **Avkastning på eget kapital:** årets resultat dividerat med genomsnittligt eget kapital
- **Soliditet:** eget kapital i förhållande till balansomslutningen
- **Sålda bostäder i pågående produktion:** Med sålda lägenheter menas försäljning med förhandsavtal eller upplåtelseavtal.

ank=20250616;2025061708476

**Not 1 - Nettoomsättning**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Bostadsproduktion	406 901	593 131	480 100	437 813
Konsulttjänster	492	556	492	556
<b>Nettoomsättning</b>	<b>407 393</b>	<b>593 687</b>	<b>480 592</b>	<b>438 369</b>

Av koncernens intäkter har 0 procent (32 procent) redovisats enligt s.k. nollavräkning, d.v.s. projekten redovisas med en intäkt motsvarande upparbetad kostnad.

Av moderbolagets nettoomsättning är 0 tkr (1 260 tkr) koncernintern. Moderbolaget har inga koncerninterna inköp.

Av moderbolagets ränteintäkter är 43 382 tkr (37 063 tkr) koncernintern. Motsvarande koncerninterna räntekostnader saknas.

Redovisning av entreprenader enligt färdigställandemetoden

	Moderbolaget	
	2024	2023
Årets fakturering	846 869	404 030
Fakturerat ej resultatavräknat per 1/1	4 683	38 466
Fakturerat ej resultatavräknat per 31/12	-371 452	-4 683
<b>Summa</b>	<b>480 100</b>	<b>437 813</b>

**Not 2 - Medelantalet anställda**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Totalt antal anställda	32	51	32	51
Varav kvinnor	44%	43%	44%	43%

Könsfördelning inom företagsledningen

*Andel kvinnor:*

Styrelse	25%	13%	25%	13%
HSB Bostads ledningsgrupp	40%	40%	40%	40%
HSB Bostads chefer med personalansvar	33%	27%	33%	27%



ank=20250616;2025061708477

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Löner och ersättningar	31 385	45 803	31 385	45 803
Sociala kostnader exkl. pensionskostnader	11 890	20 690	11 890	20 690
Pensionskostnader	7 859	24 831	7 859	24 831
<b>Summa</b>	<b>51 134</b>	<b>91 324</b>	<b>51 134</b>	<b>91 324</b>
<b>Fördelning:</b>				
Styrelse och VD:s löner och ersättningar	2 422	2 367	2 422	2 367
Övriga anställdas löner och ersättningar	28 963	43 436	28 963	43 436
Styrelse och VD:s pensionskostnader	1 082	1 183	1 082	1 183
Övriga anställdas pensionskostnader	6 777	23 648	6 777	23 648

**Styrelse**

Inget arvode har utgått till styrelsens ledamöter.

**Verkställande direktör**

Till VD har utgått lön om 2 422 tkr (2 367 tkr). Pensionen för VD omfattas av KTP-planen. VD har rätt att vid fyllda 62 år gå i pension. För att möjliggöra detta görs ett tillägg motsvarande 20 procent av pensionsgrundad lön i traditionell pensionsförsäkring eller fond. Vid uppsägning av VD från företagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag utgår med tolv månadslöner efter uppsägningstidens utgång. Vid uppsägning från VD:s sida gäller en uppsägningstid om sex månader.

**Övriga ledande befattningshavare**

Vid uppsägning av vice verkställande direktör (vice VD) från företagets sida gäller en uppsägningstid om sex månader. Avgångsvederlag utgår med tolv månadslöner efter uppsägningstidens utgång. Vid uppsägning från vice VD:s sida gäller en uppsägningstid om sex månader.



ank=20250616;2025061708478

**Sjukfrånvaro moderbolaget 2024**

(timmar)	Sjukfrånvaro	Tot. ord. arbetstid	Andel
Samtliga anställda	810	71 087	1,14%
varav långtidssjukfrånvaro	28	71 087	0,04%
Kvinnor	437	32 150	1,36%
Män	374	38 937	0,96%
29 år och yngre	0	0	0,00%
30 – 49 år	392	36 943	1,06%
Äldre än 50 år	417	34 144	1,22%

**Sjukfrånvaro moderbolaget 2023**

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

**Not 4 - Revisionsarvode**

	Koncernen		Moderbolaget	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdrag	2 323	1 822	2 190	1 425
Skatterådgivning	–	260	–	260
<b>Summa</b>	<b>2 323</b>	<b>2 082</b>	<b>2 190</b>	<b>1 685</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisning och bokföring samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.



ank=20250616;2025061708479

**Not 5 - Operationella leasingavtal - leasetagare**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	-	-	-	-
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	1 101	1 544	1 101	1 544
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	643	792	643	792
Ska betalas senare än 5 år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 744</b>	<b>2 336</b>	<b>1 744</b>	<b>2 336</b>

Bolaget har under året ingått nytt leasingavtal med Atea på 3 år avseende datorer.

**Not 6 - Operationella leasingavtal - leasegivare**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
Variabla avgifter som ingår i årets resultat	1 656	2 179	-	-
Framtida minimileaseavgifter avseende ej uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Ska betalas inom 1 år	19 644	18 632	-	-
Ska betalas senare än 1 år men inom 5 år	-	-	-	-
Ska betalas senare än 5 år	-	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>19 644</b>	<b>18 632</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Bolaget har under året inte ingått några väsentliga leasingavtal.



ank=20250616;2025061708480

**Not 7 - Skatt**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
Uppskjuten skatt	-6 510	-8 914	-	-
Skatt på grund av ändrad taxering	3	411	-	-
Aktuell skatt	-308	-967	-	-
<b>Summa</b>	<b>-6 815</b>	<b>-9 470</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**Avstämning av effektiv skattesats**

Redovisat resultat före skatt	-140 249	-192 802	-198 242	-155 747
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (20,6%)	28 891	39 717	40 838	32 084

**Skatteeffekt av**

Övriga ej avdragsgilla kostnader	-27 267	-17 922	-32 070	-27 236
Ej skattepliktiga intäkter	101	38	1 376	16 979
Utnyttjat underskottsavdrag	8 525	187	-	-
Underskottsavdrag som ej har värderats	-9 621	-20 411	-9 566	-20 661
Ränteavdragsbegränsningsregeln	-7 413	-11 138	-578	-1 166
Justering skatt tidigare år	4	59	-	-
Övriga justeringar	-35	-	-	-
<b>Redovisad skatt</b>	<b>-6 815</b>	<b>-9 470</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 8 - Exploateringsfastigheter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
Vid årets början	2 577 298	2 449 954	-	-
Nyanskaffningar/aktiverade kostnader	95 401	68 948	-	-
Aktiverad ränta	85 392	73 715	-	-
Nedskrivningar	-120 000	-10 000	-	-
Omklassificeringar	-	-5 319	-	-
Överfört till produktion	-	-	-	-
Försäljningar	-32 615	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>2 605 476</b>	<b>2 577 298</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



ank=20250616;2025061708481

**Not 9 - Bostads- och äganderätter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	13 090	20 830	13 090	20 830
Nyanskaffningar (som är osålt vid årets slut)	166 474	13 090	166 474	13 090
Försäljningar (av osålt vid årets början)	-6 090	-20 830	-6 090	-20 830
<b>Vid årets slut</b>	<b>173 474</b>	<b>13 090</b>	<b>173 474</b>	<b>13 090</b>
<b>Antal lägenheter</b>				
Vid årets början	5	5	5	5
Nyanskaffningar (som är osålt vid årets slut)	53	5	53	5
varav sålda men kvarstående i balansen	–	–	–	–
Försäljningar (av osålt vid årets början)	-3	-5	-3	-5
<b>Vid årets slut</b>	<b>55</b>	<b>5</b>	<b>55</b>	<b>5</b>

**Not 10 - Upparbetad ej fakturerad intäkt**

	Koncernen	
	24-12-31	23-12-31
Upparbetade intäkter	–	1 337 007
Fakturerat belopp	–	–
Byggnadskreditiv	–	-1 212 884
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>124 123</b>

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

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	596	564	596	564
Förutbetalda finansiella kostnader	561	311	336	311
Förutbetalda hyror	784	–	784	–
Upplupna ränteintäkter	–	897	–	897
Övriga förutbetalda kostnader	754	669	751	666
<b>Summa</b>	<b>2 695</b>	<b>2 441</b>	<b>2 467</b>	<b>2 438</b>



ank=20250616;2025061708482

**Not 12 - Kassa och bank / Låneskulder**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
<b>Checkräkningskredit</b>				
Beviljad kredit	250 000	250 000	250 000	250 000
Outnyttjad del	-250 000	-250 000	-250 000	-250 000
<b>Kreditavtal</b>				
Beviljad kredit	1 146 225	1 065 640	–	–
Outnyttjad del	-75	0	–	–
<b>Summa</b>	<b>1 146 150</b>	<b>1 065 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Förfaller inom 1 år	309 801	572 640	–	–
Förfaller inom 2-5 år	836 349	493 000	–	–

**Not 13 - Aktiekapital**

Aktieägare	Antal	Kapitalandel
HSB Stockholm ek för	597 034 st	53,79 %
HSB Produktion AB	455 240 st	41,01 %
HSB Södertörn ek för	57 726 st	5,20 %
<b>Totalt</b>	<b>1 110 000 st</b>	<b>100,00 %</b>

50 000 aktier tillhör serie A (kvotvärde 1 000 kr), 1 059 993 aktier tillhör serie B1 (1 000 kr) och 7 aktier tillhör serie B2-B8 (1 000 kr). För serie B2-B8 föreligger särskilt vinstdelningsavtal.

**Not 14 - Uppskjuten skatteskuld**

	Koncernen	
	24-12-31	23-12-31
Aktiverad ränta	36 190	29 680
Avtalad uppskjuten skatt vid förvärv av exploateringsfastigheter	179 000	183 351
Övrig skatteskuld	-522	-466
<b>Summa</b>	<b>214 668</b>	<b>212 565</b>

**Not 15 - Tilläggsköpeskillingar**

Avsättningarna avser en beräkning av framtida tilläggsköpeskillingar på befintliga fastigheter.



ank=20250616;2025061708483

**Not 16 - Fakturerat ej upparbetad intäkt**

	Koncernen	
	24-12-31	23-12-31
Fakturerat belopp	289 226	–
Byggnadskreditiv	891 686	–
Upparbetad intäkt	-1 138 809	–
<b>Summa</b>	<b>42 103</b>	<b>0</b>

**Not 17 - Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
Upplupen semester- och tidsskuld	5 607	14 171	5 607	14 171
Upplupna sociala avgifter	2 562	4 719	2 562	4 719
Upplupna räntor	525	534	–	157
Upplupen särskild löneskatt pensioner	7 656	5 884	7 656	5 884
Förinbetalda hyror	7 435	6 794	–	–
Reservation entreprenader	89 447	93 401	89 447	93 377
Övriga upplupna kostnader	6 023	8 227	2 729	5 267
<b>Summa</b>	<b>119 255</b>	<b>133 730</b>	<b>108 001</b>	<b>123 575</b>

**Not 18 - Bokslutsdispositioner**

	Moderbolaget	
	2024	2023
Erhållna koncernbidrag	12 774	15 362
Lämnade koncernbidrag	-57 764	-3 239
<b>Summa</b>	<b>-44 990</b>	<b>12 123</b>



ank=20250616;2025061708484

**Not 19 - Andelar i koncernföretag**

	Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31
Ingående anskaffningsvärde	69 244	69 244
Aktieägartillskott	68 300	47 800
Nedskrivningar	-68 300	-47 800
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>69 244</b>	<b>69 244</b>

Specifikation av innehav	Säte	Kap.andel	Ant. andelar	Bokf. värde
Beref Holding 1 AB, 559098-5783	Stockholm	100 %	500 st	50
Beref Holding 2 AB, 559098-5775	Stockholm	100 %	500 st	50
Beref Holding 3 AB, 559098-5924	Stockholm	100 %	500 st	50
Björnö Sågtorp Holding AB, 556745-8657	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Brotorpet Exploatering AB, 556746-2816	Stockholm	100 %	1 000 st	3 928
BÅM 1 Holding AB, 556746-1792	Stockholm	100 %	1 000 st	100
BÅM 3 Holding AB, 556746-1818	Stockholm	100 %	1 000 st	13 300
Daltyra Holding AB, 556794-9044	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Eldstegen Holding AB, 556702-8369	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Fastigheter i Björnö Holding AB, 556915-2563	Stockholm	100 %	500 st	50
HSB Bostadsholmen Holding AB, 556855-6483	Stockholm	100 %	500 st	50
HSB Framtidsbostäder Holding AB, 556968-9192	Stockholm	100 %	500 st	50
HSB Norrboda Holding AB, 556829-3087	Stockholm	100 %	1 000 st	1 100
HSB Ulvsunda Holding AB, 556820-9273	Stockholm	100 %	500 st	44 650
Illiadén 2 Holding AB, 556739-0751	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Liaden 4 Holding AB, 556828-8459	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Odyssen Theta Förvaltnings AB, 556730-5031	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Reserven Holding AB, 556748-9173	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Riar Holding AB, 556746-7526	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Ryssbergen Exploatering AB, 556871-6871	Stockholm	100 %	500 st	50
Songbird Holding AB, 556794-9069	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Sångfågeln Holding AB, 556746-3012	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Telefonparken Holding AB, 556996-4744	Stockholm	100 %	500 st	4 666
Ursbäcken Holding AB, 556743-3643	Stockholm	100 %	1 000 st	100
Åribban Holding AB, 559080-0412	Stockholm	100 %	500 st	50
				<b>69 244</b>



ank=20250616;2025061708485 **Not 20 - Andelar i joint venture företag**

		Moderbolaget			
		24-12-31	23-12-31		
Ingående anskaffningsvärde		16 613	14 613		
Aktieägartillskott		6 000	2 000		
Försäljningar/likvidation		-550	-		
<b>Utgående planenligt restvärde</b>		<b>22 063</b>	<b>16 613</b>		
<b>Specifikation av innehav</b>		<b>Säte</b>	<b>Kap.andel</b>	<b>Ant. andelar</b>	<b>Bokf. värde</b>
Fastigheten Missionsskolan Holding AB, 556997-8645		Stockholm	50 %	250 st	1 525
Ekelund Pampas Exploatering AB, 559262-0784		Stockholm	50 %	125 st	15 513
Villamarken Exploatering i Sthlm AB, 556928-0315		Stockholm	50 %	250 st	5 025
					<b>22 063</b>

**Not 21 - Pågående arbeten (fordran)**

		Moderbolaget	
		24-12-31	23-12-31
Upparbetade intäkter		165 952	598 836
Fakturerat belopp		-	-
Byggnadskreditiv		-	-383 000
<b>Summa</b>		<b>165 952</b>	<b>215 836</b>

Det finns inga av beställaren innehållna belopp.

**Not 22 - Pågående arbeten (skuld)**

		Moderbolaget	
		24-12-31	23-12-31
Fakturerat belopp		289 226	-
Byggnadskreditiv		891 686	829 884
Nedlagda kostnader		-691 902	-469 557
<b>Summa</b>		<b>489 010</b>	<b>360 327</b>

Det finns inga av beställaren innehållna belopp.



ank=20250616;2025061708486 **Not 23 - Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>				
Fast.inteckningar ställda för kredit	1 048 724	1 094 474	–	–
Spärrade bankmedel	6 329	6 121	6 329	6 121
<b>Summa</b>	<b>1 055 053</b>	<b>1 100 595</b>	<b>6 329</b>	<b>6 121</b>

	Koncernen		Moderbolaget	
	24-12-31	23-12-31	24-12-31	23-12-31
<b>Eventalförpliktelser</b>				
Borgens- och garantiförbindelser	737	416 602	1 035 417	1 420 602
<b>Summa</b>	<b>737</b>	<b>416 602</b>	<b>1 035 417</b>	<b>1 420 602</b>

Koncernen och moderbolaget har dessutom åtagande att förvärva bostadsrätten till bostadslägenhet som inte är såld vid färdigställandet av Bostadsrättsföreningens hus, varigenom betalning av insats, upplåtelseavgift och årsavgift för sådan bostadsrätt garanteras.

**Not 24 - Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Det har inte skett någon väsentlig händelse efter räkenskapsårets utgång som kräver upplysning.



HSB BOSTAD AB  
Datum enligt signeringsverifikat

Eva Nordström  
*Ordförande*

Jimmy Bergman

Khashayar Farmanbar

Marcus Jansson

Anders Joachimsson

Birgitta Strimbold

Joakim Wernersson

Henrik Zäther

Jonas Erkenborn  
*Verkställande direktör*

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

Fredric Hävrén  
*Auktoriserad revisor*



# Verifikat

Transaktion 09222115557541950788

## Dokument

Årsredovisning HSB Bostad AB 2024\_slutlig version  
Huvuddokument  
28 sidor  
Startades 2025-03-19 10:09:55 CET (+0100) av Martin  
Hansson (MH)  
Färdigställt 2025-03-20 16:55:15 CET (+0100)

## Initierare

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

## Signerare

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Jonas Mikael Erkenborn"  
Signerade 2025-03-19 12:28:40 CET (+0100)

Fredric Hävrén (FH1)  
fredric.havren@se.ey.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"Fredric Hävrén"  
Signerade 2025-03-20 16:27:26 CET (+0100)

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



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva  
Linnéa Nordström"  
Signerade 2025-03-19 10:53:57 CET (+0100)

Khashayar Farmanbar (KF)  
khashayar@farmanbar.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KHASHAYAR CARL FARMANBAR"  
Signerade 2025-03-19 10:31:53 CET (+0100)



# Verifikat

Transaktion 09222115557541950788

anik=20250616;2025061708489

<p>Anders Joachimsson (AJ) anders.joachimsson@hsb.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Anders Joachimsson" Signerade 2025-03-19 10:39:20 CET (+0100)</p>	<p>Joakim Wernersson (JW) joakim.wernersson@hsb.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS JÖRGEN JOAKIM VERNERSSON" Signerade 2025-03-19 12:15:46 CET (+0100)</p>
<p>Jimmy Bergman (JB) jimmy.bergman@hsb.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JIMMY HANS BERGMAN" Signerade 2025-03-19 11:25:25 CET (+0100)</p>	<p>Marcus Jansson (MJ) marcus.jansson@hsb.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Johan Enar Jansson" Signerade 2025-03-19 10:26:32 CET (+0100)</p>
<p>Birgitta Strimbold (BS) birgitta.strimbold@hsb.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "BIRGITTA STRIMBOLD" Signerade 2025-03-19 11:00:45 CET (+0100)</p>	<p>Henrik Zäther (HZ) henrik.zather@hsb.se</p>  <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ZÄTHER" Signerade 2025-03-19 12:15:29 CET (+0100)</p>
<p>Fredric Håvren (FH2) fredric.havren@se.ey.com Signerade 2025-03-20 16:55:15 CET (+0100)</p>	



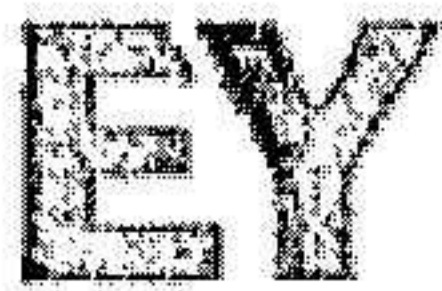
# Verifikat

Transaktion 09222115557541950788

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

ank=20250616;2025061708490





Building a better  
working world

ank=20250616;2025061708491

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Bostad AB, org.nr 556520-6165

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostad AB för år 2024-01-01-2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostad ABs finansiella ställning per Den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostad AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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



Building a better  
working world

ank=20250616;2025061708492

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktören förvaltning av HSB Bostad AB för år 2024-01-01-2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Bostad AB enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Ernst & Young AB

Fredric Hävrén  
Auktoriserad revisor

ank=20250616;2025061708495

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## Fredric Hävrén

Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Ernst & Young AB

Serienummer: 6d50d5ca29a2f2[...]b5a9868d49b12

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-03-20 15:51:09 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via Penneo.com. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av Penneo A/S. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Penneo dokumentnyckel: NH70S-PCTPX-OW559-QPBLT-JBHZS-JQ87K