

# Årsredovisning

för

## HSB Sundsfastigheter AB

556060-9835

Räkenskapsåret

2022

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Sundsfastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 24 april 2023. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Malmö den 25 april 2023



---

Michael Carlsson

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sundsfastigheter AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Information om verksamheten

HSB Sundsfastigheter AB, som är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (746000-4836, säte i Malmö), startade sin verksamhet den 1 januari 1998 genom en överföring av HSB Malmös hyresfastighetsbestånd till bolaget. Inriktning och strategi är en koncentration mot bostadsfastigheter i A- och B-lägen i sydvästra Skåne.

HSB Sundsfastigheter och dess dotterbolag bedriver fastighetsförvaltning. Fastighetsbeståndet omfattar 2 443 (2 443) lägenheter och 21 774 (21 770) kvm lokaler exkl. garageytor.

Företaget har sitt säte i Malmö.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Våra projekt fortskrider som planerat, och bland annat pågår en omfattande gårdsrenovering i kvarteret Myntet vid Sorgenfri. Där kommer även fastigheterna Myntet 6 och Myntet 8 att förses med solceller.

Vi befinner oss även i ett bygglovsskede gällande en del större underhållsprojekt. Bland annat ska tak, fasad och fönster renoveras på fastigheterna Clara 13 och Judith 12. I fastigheten Lekatten 4 ska en lokal byggas om till tre lägenheter.

I Hököpinge har den sista etappen slutförts av våra populära hyreslägenheter i projekt Parkhusen, där inflyttning skett i 31 hyreslägenheter under våren. Sammanlagt har 62 hyreslägenheter uppförts i två fastigheter i Bruksparken i Hököpinge.

Inga fastighets- eller bolagsförvärv har skett under året. Några avyttringar har heller inte skett.

### Förväntad framtida utveckling

De närmsta åren kommer präglas av högre kostnader genom de snabba omvärldsförändringar som skett med ökade energipriser, stigande räntor och ökade materialpriser. Arbetet med att öka lönsamheten genom effektivare fastighetsförvaltning i form av koncentration på upphandling, översyn av befintliga avtal och satsningar på driftsuppföljning kommer dock att fortgå, liksom den kontinuerliga utvärdering av olika fastigheter som sker med syfte att göra förvärv och försäljningar. Vår ambition är trots de nya utmaningarna kopplade till förändringarna i omvärlden att försöka bibehålla 2022 års nivå på rörelseresultatet kommande år och sträva mot att öka nivån på några års sikt.

### Likviditet och finansiering

All likviditetshantering i HSB Sundsfastigheter sker via avräkning med HSB Malmö. Avräkningsskulden uppgick per balansdagen till -893,3 (-905,3) MSEK.

Skuldportföljen till kreditinstitut uppgick per balansdagen till 1 837,2 (1 837,2) MSEK.

Genomsnittsräntan för denna lånevolym är 2,64 (1,02) procent. Samtliga lån är i svenska kronor.

### Finansiella risker

De finansiella risker som HSB Sundsfastigheter är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk.

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. För att minimera kostnader för bolagets upplåning och för att säkerställa att finansiering kan erhållas, har bolaget tecknat en kontokredit som täcker behovet av rörelsekrediter samt kreditlöften som säkrar avräkningsmedel från moderbolaget.

Under året har krediter och lånelöften om totalt 1 100 MSEK refinansierats och utökats på löptider från 1 till 3 år, för att bibehålla en låg finansieringsrisk. Mot bakgrund av den låga belåningsgraden på föreningens fastigheter, bedöms HSB Sundsfastigheters samlade risk i detta avseende som låg. Beståndet av egna bostadsfastigheter i företrädesvis centrala Malmö har ett bestående värde även med kort varsel.

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på bolagets finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att bolaget exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- 1 procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka bolagets räntekostnad med 7,6 (5,8) MSEK.

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	286	273	265	264	248
Driftnetto	167	160	163	162	156
Rörelseresultat	88	78	89	87	87
Balansomslutning	3 559	3 537	3 574	3 409	3 322
Eget kapital	573	590	604	619	631
Fastigheter Marknadsvärde	5 874	5 929	5 505	5 282	4 855
Fastigheter Bokfört värde	3 418	3 420	3 344	3 213	2 986
Övervärde	2 456	2 509	2 161	2 069	1 869
Soliditet, %	16	17	17	18	19

### Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	100	85	604 303	-14 420	590 068
Disposition enligt beslut av årsstämman			-14 420	14 420	0
Årets resultat				-17 166	-17 166
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100</b>	<b>85</b>	<b>589 883</b>	<b>-17 166</b>	<b>572 902</b>

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	589 882 877
årets förlust	-17 165 974
	<b>572 716 903</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	572 716 903
	<b>572 716 903</b>

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

2023051602521

## Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Nettoomsättning	2	283 232	271 839
Övriga rörelseintäkter		3 270	1 017
		<b>286 502</b>	<b>272 856</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader	3	-102 782	-99 770
Personalkostnader	4, 5	-17 409	-17 679
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-71 805	-71 566
Fastighetsskatt		-6 548	-6 322
		<b>-198 544</b>	<b>-195 337</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>87 958</b>	<b>77 519</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		824	1 182
Räntekostnader och liknande resultatposter		-51 082	-42 340
		<b>-50 258</b>	<b>-41 158</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>37 700</b>	<b>36 361</b>
Bokslutsdispositioner	6	-53 032	-50 165
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-15 332</b>	<b>-13 804</b>
Skatt på årets resultat	7	-1 834	-617
<b>Årets resultat</b>		<b>-17 166</b>	<b>-14 421</b>

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	8	3 367 846	3 209 872
Inventarier, verktyg och installationer	9	1 146	1 766
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	51 257	210 069
		<b>3 420 249</b>	<b>3 421 707</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	11, 12	64 250	64 250
Fordringar hos koncernföretag	13	62 000	37 000
		<b>126 250</b>	<b>101 250</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**3 546 499**      **3 522 957**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar		960	576
Fordringar hos koncernföretag		22	0
Aktuella skattefordringar		66	0
Övriga fordringar	14	717	29
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	10 911	10 253
		<b>12 676</b>	<b>10 858</b>

##### *Kassa och bank*

		192	3 442
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>12 868</b>	<b>14 300</b>

### SUMMA TILLGÅNGAR

**3 559 367**      **3 537 257**

## Balansräkning

Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

16, 17

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100

100

Reservfond

85

85

**185**

**185**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserad vinst eller förlust

589 883

604 304

Årets resultat

-17 166

-14 421

**572 717**

**589 883**

#### Summa eget kapital

**572 902**

**590 068**

#### Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

63 453

61 646

#### Summa avsättningar

**63 453**

**61 646**

#### Långfristiga skulder

19, 20

Skulder till kreditinstitut

1 837 170

1 837 170

Skulder till koncernföretag

82 000

84 000

#### Summa långfristiga skulder

**1 919 170**

**1 921 170**

#### Kortfristiga skulder

20

Förskott från kunder

22 557

21 939

Leverantörsskulder

23 258

25 716

Skulder till koncernföretag

947 080

905 265

Aktuella skatteskulder

0

376

Övriga skulder

878

465

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

10 069

10 612

#### Summa kortfristiga skulder

**1 003 842**

**964 373**

### SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

**3 559 367**

**3 537 257**

## Kassaflödesanalys

Tkr

Not

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	37 700	36 360
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	71 805	71 566
Betald skatt	-470	-1 067

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

109 035                      106 859

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-1 089	382
Förändring av kortfristiga fordringar	-665	-3 766
Förändring av leverantörsskulder	-2 458	-442
Förändring av kortfristiga skulder	-52 542	-52 036
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>52 281</b>	<b>50 997</b>

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-70 347	-147 395
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-25 000	0
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar	0	109 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-95 347</b>	<b>-38 395</b>

### Finansieringsverksamheten

Upptagna lån	39 815	0
Amortering av lån	0	-19 790
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>39 815</b>	<b>-19 790</b>

### Årets kassaflöde

-3 251                      -7 188

Likvida medel vid årets början

3 442                      10 631

**Likvida medel vid årets slut**

**191                      3 443**

## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

HSB Sundsfastigheter AB är ett helägt dotterbolag till HSB Malmö ek för (org. nr. 746000-4836, säte i Malmö). Med stöd av ÅRL 7:2 gällande regler för upprättande av koncernredovisning för moderbolag som är dotterbolag, har inte någon koncernredovisning upprättats. Bolagets inköp och försäljning inom den koncern som bolaget tillhör framgår av not 2.

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

Anläggningstillgångar, långfristiga skulder och avsättningar består i allt väsentligt enbart av belopp som förväntas återvinnas eller betalas efter mer än tolv månader räknat från balansdagen.

Omsättningstillgångar och kortfristiga skulder består i allt väsentligt av belopp som förväntas återvinnas eller betalas inom tolv månader från balansdagen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Intäkt vid försäljning av fastighet redovisas i samband med risker och förmåner som förknippas med att äganderätten övergår till köparen.

#### Fastigheter

Fastigheter redovisas till anskaffningskostnad med avdrag för planerliga avskrivningar över nyttjandeperioden och erforderliga nedskrivningar.

Fastigheterna skrivs av på den del av anskaffningsvärdena som är hänförliga till byggnader.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme	120-200 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm	60 år
- Fasad och fönster	50 år
- Yttertak	40 år
- Tekniska installationer	30 år
- Inre ytskikt, vitvaror & hyresgästanpassningar	20 år
- Gemensamma utrymmen mm	40 år
- Markanläggningar	20 år

### **Redovisning av fastigheterna**

Fastigheterna redovisas i balansräkningen som anläggningstillgångar då avsikten med innehavet är att långsiktigt äga och förvalta fastigheterna. Ur skattehänseende klassificeras fastigheterna som omsättningstillgångar.

### **Inventarier**

Inventarier redovisas till anskaffningsvärde, med avdrag för ackumulerade avskrivningar. Avskrivning enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivning sker med 20 procent.

### **Säkringsredovisning**

För säkring av ränterisk kopplad till upplåning används ränteswappar. Belopp som skall betalas eller mottas enligt ränteswapp nettoredovisas löpande som räntekostnad. Premie som betalats eller mottagits när swappavtalet ingicks periodiseras som ränta över avtalets löptid. Ränteswappar redovisas på samma sätt oavsett om de har samma eller längre löptid än den säkrade upplåningen mot bakgrund av att de framtida räntebetalningarna är att anse som mycket sannolika.

Mer information om redovisningsprinciper och finansiell riskhantering, se not 20.

### **Avsättningar**

Avsättningar redovisas i balansräkningen när bolaget har en förpliktelse (legal eller informell) på grund av en inträffad händelse och då det är sannolikt att ett utflöde av resurser som är förknippade med ekonomiska fördelar kommer att krävas för att uppfylla förpliktelsen och beloppet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### **Leasingavtal**

Bolaget har finansiella leasingavtal. Då omfattningen av dessa är ringa har samtliga leasingavtal redovisats som operationella. Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Koncernbidrag**

Koncernbidrag redovisas över resultaträkningen.

### **Skatter**

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt på årets resultat, justeringar avseende tidigare års aktuella skatt samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder och fordringar sker till nominella belopp och görs enligt de skatteregler och skattesatser som är beslutade eller som är aviserade och med stor säkerhet kommer att fastställas.

Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

## Not 2 Inköp och försäljning inom koncernen

	2022	2021
Försäljning av tjänster	720	927
Hysesintäkter	12 569	12 336
Övriga köpta tjänster	-10 311	-10 445
Hyeskostnader	-1 290	-1 314
	<b>1 688</b>	<b>1 504</b>

## Not 3 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen 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 genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2022	2021
<b>KPMG AB</b>		
Revisionsuppdrag	435	448
	<b>435</b>	<b>448</b>

## Not 4 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	7	5
Män	19	20
	<b>26</b>	<b>25</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Övriga anställda	11 623	12 030
	<b>11 623</b>	<b>12 030</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för övriga anställda	866	686
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 665	4 511
	<b>5 531</b>	<b>5 197</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>17 154</b>	<b>17 227</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	22 %	22 %
Andel män i styrelsen	78 %	78 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	0 %	0 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	100 %	100 %

**Not 5 Medelantalet anställda**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Medelantalet anställda	26	25

**Not 6 Bokslutsdispositioner**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Lämnade koncernbidrag	-53 032	-50 165
	<b>-53 032</b>	<b>-50 165</b>

**Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Aktuell skatt	0	-617
Justering avseende tidigare år	-28	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 807	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>-1 835</b>	<b>-617</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	<b>2022</b>		<b>2021</b>	
	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>	<b>Procent</b>	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		-15 331		-13 804
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 158	20,60	2 844
Ej avdragsgilla kostnader	-7,75	-1 188	-7,52	-1 038
Ej skattepliktiga intäkter	4,19	643	0,00	0
Skatt hänförlig till tidigare år	0,00	-28	0,00	0
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisats som tillgång	1,88	288	0,00	0
Övriga justeringar uppskjuten skatt	-8,39	-1 286	0,00	0
Skatteeffekt av ränteavdragsbegränsning	-22,32	-3 422	-17,55	-2 422
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>-11,97</b>	<b>-1 835</b>	<b>-4,46</b>	<b>-616</b>

2023051602530

**Not 8 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 882 277	3 726 224
Inköp	30 260	30 996
Försäljningar/utrangeringar	0	-7 152
Omklassificeringar	198 898	132 209
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>4 111 435</b>	<b>3 882 277</b>
Ingående avskrivningar	-672 405	-608 636
Försäljningar/utrangeringar	0	3 384
Årets avskrivningar	-69 831	-65 799
Årets avskrivningar övervärden	-1 353	-1 353
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-743 589</b>	<b>-672 404</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 367 846</b>	<b>3 209 873</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	3 367 846	3 209 872
Verkligt värde	5 874 100	5 928 900

**Not 9 Inventarier, verktyg och installationer**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 122	17 975
Inköp	0	147
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 122</b>	<b>18 122</b>
Ingående avskrivningar	-16 356	-15 710
Årets avskrivningar	-620	-646
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 976</b>	<b>-16 356</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 146</b>	<b>1 766</b>

**Not 10 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	210 069	226 025
Inköp	40 086	116 254
Omklassificeringar	-198 898	-132 209
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 257</b>	<b>210 070</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>51 257</b>	<b>210 070</b>

**Not 11 Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	64 250	64 250
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>64 250</b>	<b>64 250</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>64 250</b>	<b>64 250</b>

**Not 12 Specifikation andelar i koncernföretag**

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Sundsfastigheter Holding AB	100%	500	64 250
			<b>64 250</b>

	Org.nr	Säte
Sundsfastigheter Holding AB	556948-0071	Malmö

**Not 13 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	37 000	146 000
Tillkommande fordringar	25 000	0
Avgående fordringar	0	-109 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>62 000</b>	<b>37 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>62 000</b>	<b>37 000</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2022-12-31	2021-12-31
Behållning skattekonto mm	717	29
	<b>717</b>	<b>29</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna tomträttsavgälder	1 171	1 170
Upplupna räntor	6 840	6 067
Övrigt	2 900	3 016
	<b>10 911</b>	<b>10 253</b>

**Not 16 Antal aktier och kvotvärde**

<b>Namn</b>	<b>Antal aktier</b>
Antal A-Aktier	100
	<b>100</b>

**Not 17 Disposition av vinst eller förlust**

**2022-12-31**

**Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	589 883
årets förlust	-17 166
	<b>572 717</b>

disponeras så att i ny räkning överföres	572 717
	<b>572 717</b>

**Not 18 Uppskjuten skatteskuld**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Belopp vid årets ingång	61 646	61 030
Årets avsättningar	1 807	617
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>63 453</b>	<b>61 647</b>

**Not 19 Långfristiga skulder**

**2022-12-31**

**2021-12-31**

Skulder till kreditinstitut	1 837 170	1 837 170
Skulder till koncernbolag	82 000	84 000
	<b>1 919 170</b>	<b>1 921 170</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

Företagets banklån om 1 837 170 Tkr förfaller 1-5 år efter balansdagen och löper med rörlig ränta. För att erhålla önskad räntebindning upptas så kallade swapavtal och räntetak. Företaget har upptagit sammanlagda avtal om 1 600 (1 600) Mkr. I redovisningen marknadsvärderas inte avtalen. Marknadsvärdet var positivt och uppgick per 2022-12-31 till 100,5 (14,8) Mkr.

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupen semesterskuld	1 676	1 620
Sociala avgifter	789	781
Upplupna räntor	2 050	1 028
Övrigt	5 554	7 185
	<b>10 069</b>	<b>10 614</b>

**Not 22 Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>För skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar	2 105 755	2 105 755
Varav outnyttjade i eget förvar	-181 650	-176 100
	<b>1 924 105</b>	<b>1 929 655</b>

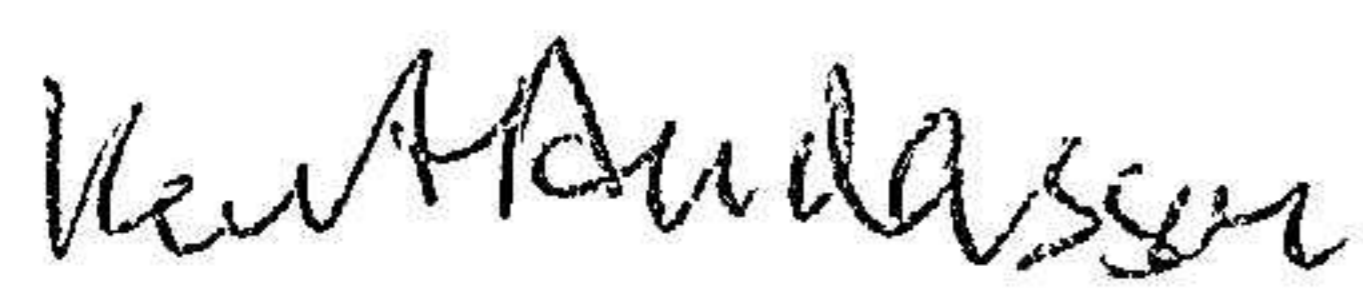
**Not 23 Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Borgensåtagande för nyproduktion	8 000	8 000
Garantiförbindelser arbetsgivarorganisationer	221	239
	<b>8 221</b>	<b>8 239</b>

**Not 24 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga händelser finns att rapportera.

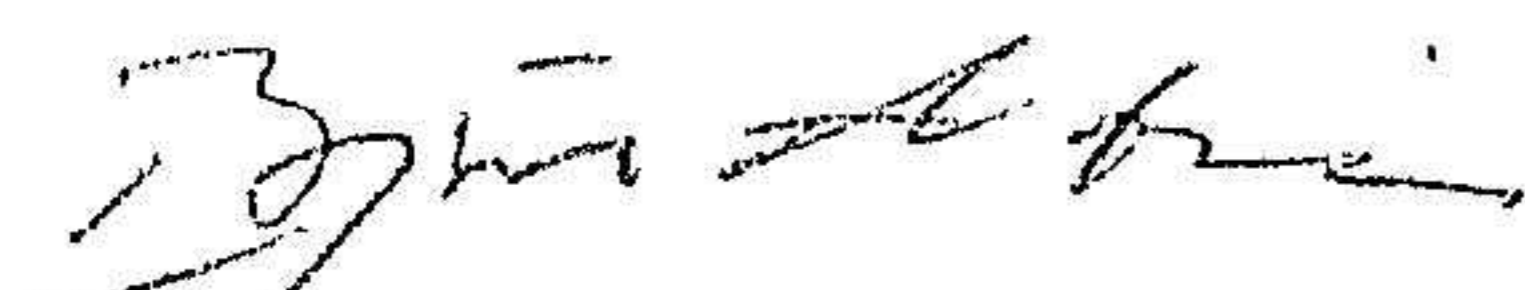
Malmö den 9 mars 2023



Kent Andersson  
Ordförande



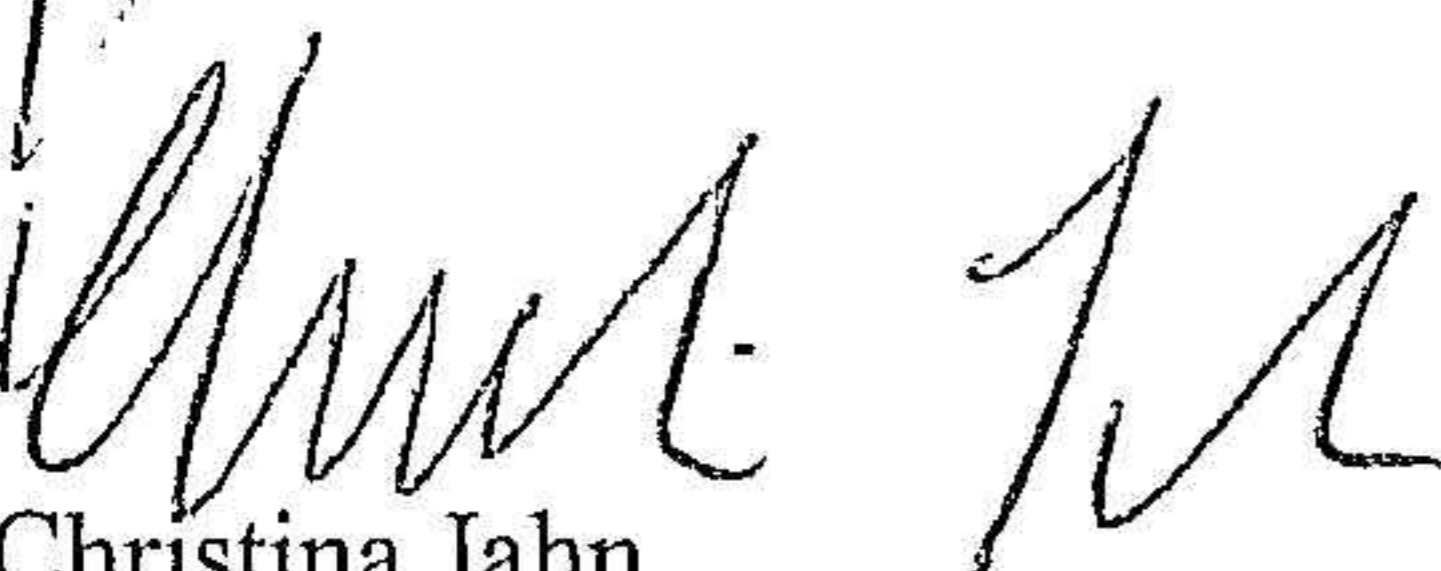
Cecilia Bothén



Björn Andersson



Hasse Hajar



Christina Jahn



Niclas Ellberg



Helcio Apgaua



Markus Lehtonen

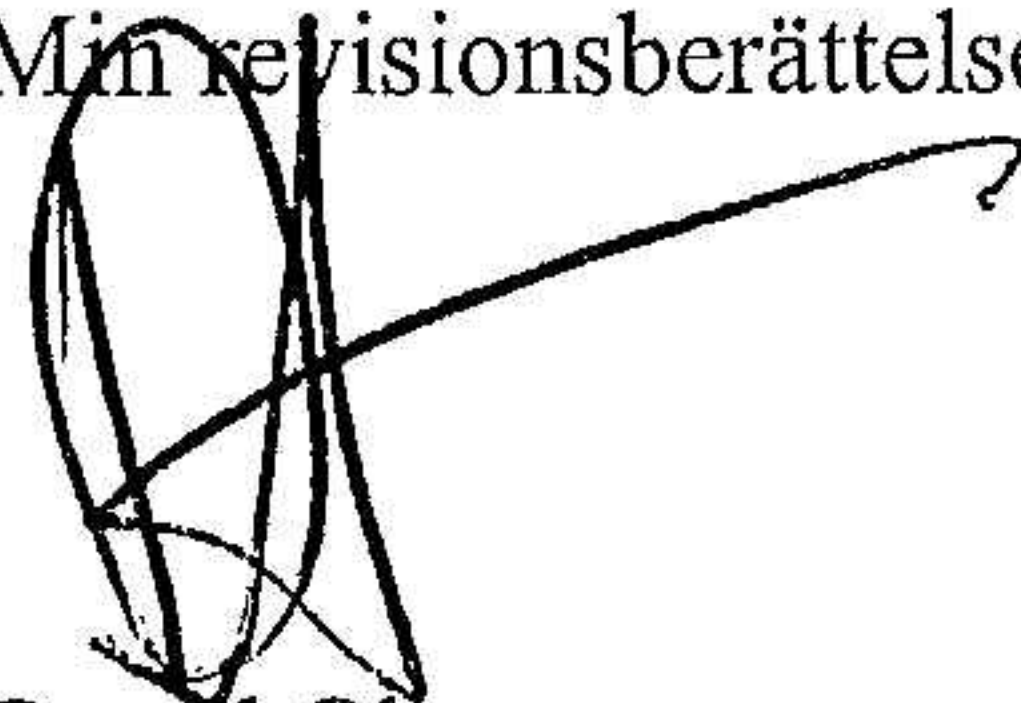


Peter Frank



Michael Carlsson  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 9 mars 2023



David Olow  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Sundsfastigheter AB, org. nr 556060-9835

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sundsfastigheter AB för år 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Sundsfastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 Sundsfastigheter AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets förmåga att

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

### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sundsfastigheter AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Sundsfastigheter 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 som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets

organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

#### Revisorns ansvar

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

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

Malmö den 9 mars 2023

KPMG AB

David Olow

Auktoriserad revisor