

Årsredovisning
för
HSB Fastigheter i Kviberg AB
556648-5297

Räkenskapsåret
2025

Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämma 2026-04-15.
Årsstämman beslöt att godkänna styrelsens förslag till vinstdisposition.
Jag intygar att innehållet i dessa elektroniska handlingar överensstämmer med originalen och att originalen undertecknats av samtliga personer som enligt lag ska underteckna dessa.

Elektroniskt underskriven av:

Rebecca Brorström, Styrelseledamot
2026-04-16

Styrelsen för HSB Fastigheter i Kviberg AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

Bolaget äger Göteborg Kviberg 23:1, Göteborg Kviberg 18:2, Göteborg Kviberg 16:3, Göteborg Kviberg 8:5 och Göteborg Kviberg 8:8.

Företaget har sitt säte i Göteborg.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har OVK med åtgärder genomförts på Styckjunkaregatan 1,3,5, Fanjunkaregatan 1, Fänriksgatan 2,10 och Kanongränden 4.

Ägarförhållanden

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

| Flerårsöversikt (Kkr) | 2025 | 2024 | 2023 | 2022 | 2021 |
|-------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Hysesintäkter | 19 017 | 18 075 | 17 213 | 16 605 | 16 439 |
| Rörelseresultat | 5 377 | 4 703 | 4 724 | 3 981 | 2 802 |
| Res. efter finansiella poster | 5 388 | 4 720 | 4 741 | 3 983 | 2 803 |
| Balansomslutning | 230 911 | 225 950 | 229 452 | 230 155 | 272 454 |

Förändringar i eget kapital

| | Aktie- kapital | Balanserat resultat | Årets resultat | Totalt |
|---|---------------------------|--------------------------------|---------------------------|--------------------|
| Belopp vid årets ingång | 100 000 | 214 275 895 | -994 703 | 213 381 192 |
| Disposition enligt beslut av årsstämman: | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | -994 703 | 994 703 | 0 |
| Årets resultat | | | -812 917 | -812 917 |
| Belopp vid årets utgång | 100 000 | 213 281 192 | -812 917 | 212 568 275 |

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

| | |
|------------------------|--------------------|
| balanserad vinst | 213 281 191 |
| årets förlust | -812 917 |
| | 212 468 274 |
| | |
| disponeras så att | |
| i ny räkning överföres | 212 468 274 |
| | 212 468 274 |

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

| Resultaträkning | Not | 2025-01-01 | 2024-01-01 |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | -2025-12-31 | -2024-12-31 |
| Rörelsens intäkter | | | |
| Hysesintäkter | 2 | 19 016 622 | 18 075 440 |
| Övriga rörelseintäkter | | 131 801 | 479 274 |
| | | 19 148 423 | 18 554 714 |
| Rörelsens kostnader | | | |
| Drift-, underhåll och administrationskostnader | | -9 805 331 | -10 126 987 |
| Övriga externa kostnader | | -231 307 | -239 |
| Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar | 3 | -3 734 690 | -3 724 374 |
| | | -13 771 328 | -13 851 600 |
| Rörelseresultat | | 5 377 095 | 4 703 114 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter | 4 | 11 233 | 660 171 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 5 | 0 | -642 857 |
| | | 11 233 | 17 314 |
| Resultat efter finansiella poster | | 5 388 328 | 4 720 428 |
| Bokslutsdispositioner | 6 | -6 414 423 | -5 977 007 |
| Resultat före skatt | | -1 026 095 | -1 256 579 |
| Skatt på årets resultat | 7 | 213 178 | 261 876 |
| Årets resultat | | -812 917 | -994 703 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 3 | 132 864 197 | 136 598 887 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8 | 122 237 | 0 |
| | | 132 986 434 | 136 598 887 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | 0 | 82 000 000 |
| | | 0 | 82 000 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 132 986 434 | 218 598 887 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 123 520 | 119 770 |
| Fordringar hos koncernföretag | | 96 143 113 | 0 |
| Aktuella skattefordringar | | 9 473 | 30 475 |
| Övriga fordringar | | 728 945 | 752 085 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | 919 697 | 6 448 856 |
| | | 97 924 748 | 7 351 186 |
| Summa omsättningstillgångar | | 97 924 748 | 7 351 186 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 230 911 182 | 225 950 073 |

| Balansräkning | Not | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| | 1 | | |
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | 100 000 | 100 000 |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 213 281 191 | 214 275 895 |
| Årets resultat | | -812 917 | -994 703 |
| | | 212 468 274 | 213 281 192 |
| Summa eget kapital | | 212 568 274 | 213 381 192 |
| Avsättningar | | | |
| Uppskjuten skatteskuld | 9 | 7 840 484 | 8 053 662 |
| Summa avsättningar | | 7 840 484 | 8 053 662 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Förskott från kunder | | 1 633 685 | 0 |
| Leverantörsskulder | | 1 211 462 | 1 174 685 |
| Skulder till koncernföretag | | 7 004 895 | 1 185 297 |
| Övriga skulder | | 652 379 | 860 281 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 3 | 1 294 956 |
| Summa kortfristiga skulder | | 10 502 424 | 4 515 219 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 230 911 182 | 225 950 073 |

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Hyresfastigheter

| | |
|-------------------------|--------|
| Stomme och grund | 120 år |
| Stomkompletteringar | 60 år |
| Fasad och fönster | 50 år |
| Yttertak | 40 år |
| Tekniska installationer | 30 år |
| Inre ytskikt | 20 år |
| Gemensamma utrymmen | 40 år |
| Markanläggningar | 20 år |

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ned görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras. I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförts och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med tillgången inte har övergått till leasetagaren klassificeras leasingen som operationell leasing. De tillgångar som företaget är leasegivare av redovisas som anläggningstillgång eller som omsättningstillgång beroende av när leasingperioden förfaller. Leasingavgiften fastställs årligen och redovisas linjärt över leasingperioden.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

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

Personal

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

Koncernbidrag

Erhållna och lämnade koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

Not 2 Hyresintäkter

Framtida minimihyresintäkter avseende icke uppsägningsbara operationella hyresavtal förfaller till betalning enligt följande:

| | 2025 | 2024 |
|----------------------------------|------------------|------------------|
| Inom ett år | 5 433 052 | 5 149 736 |
| Senare än ett år men inom fem år | 545 286 | 1 150 346 |
| Senare än fem år | 72 797 | 115 408 |
| | 6 051 135 | 6 415 490 |

Not 3 Byggnader och mark

| | 2025 | 2024 |
|--|-------------|-------------|
|--|-------------|-------------|

| | | |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden | 179 023 083 | 178 527 957 |
| Inköp | 0 | 495 126 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 179 023 083 | 179 023 083 |
| Ingående avskrivningar | -42 424 196 | -38 699 822 |
| Årets avskrivningar | -3 734 690 | -3 724 374 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -46 158 886 | -42 424 196 |
| Utgående redovisat värde | 132 864 197 | 136 598 887 |

Byggnaderna är hyresfastigheter som innehas för långsiktig uthyrning. Fastigheterna klassificeras därför som förvaltningsfastigheter.

Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------------------|---------------|----------------|
| Ränteintäkter från koncernföretag | 0 | 642 857 |
| Övriga ränteintäkter | 11 233 | 17 314 |
| | 11 233 | 660 171 |

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|----------|-----------------|
| Övriga räntekostnader | 0 | -642 857 |
| | 0 | -642 857 |

Not 6 Bokslutsdispositioner

| | 2025 | 2024 |
|-----------------------|-------------------|-------------------|
| Lämnade koncernbidrag | -6 414 423 | -5 977 007 |
| | -6 414 423 | -5 977 007 |

Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt

| | 2025 | 2024 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Skatt på årets resultat | | |
| Uppskjuten skatt | 213 178 | 261 876 |
| Totalt redovisad skatt | 213 178 | 261 876 |

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

| 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|------------|------------|
|------------|------------|

HSB Fastigheter i Kviberg AB
Org.nr 556648-5297

9 (9)

| | | |
|---|----------------|----------|
| Ingående värde | 0 | 0 |
| Årets nedlagda kostnader | 122 237 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 122 237 | 0 |
| Utgående redovisat värde | 122 237 | 0 |

Not 9 Avsättningar

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Uppskjuten skatteskuld | | |
| Belopp vid årets ingång | 8 053 662 | 8 315 538 |
| Årets avsättningar | -213 178 | -261 876 |
| | 7 840 484 | 8 053 662 |

Not 10 Ställda säkerheter

| | 2025-12-31 | 2024-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderförening | 173 250 000 | 173 250 000 |
| | 173 250 000 | 173 250 000 |

Årsredovisningen beslutades 2026-03-16

| | |
|--|--------------------------|
| Göteborg den dag som framgår av styrelseledamöternas underskrift | |
| <i>Kristian Isberg</i> | <i>Rebecca Brorström</i> |
| Kristian Isberg | Rebecca Brorström |
| Ordförande | |
| 2026-04-13 | 2026-04-13 |

Sandra af Forselles
Sandra af Forselles

2026-04-13

Vår revisionsberättelse har lämnats 2026-04-13

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Fastigheter i Kviberg AB, org.nr 556648-5297

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Fastigheter i Kviberg AB för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Fastigheter i Kviberg ABs finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för HSB Fastigheter i Kviberg AB.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Fastigheter i Kviberg AB för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Fastigheter i Kviberg AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 13 april 2026

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Åsa Önfelt
Auktoriserad revisor