

# Årsredovisning

för

## HSB Fastigheter i Kviberg AB

556648-5297

Räkenskapsåret

2023

### Fastställelseintyg

Jag intygar att resultaträkningen och balansräkningen har fastställts på årsstämman 2024-04-22.

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

2024-04-27

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

## 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

Inga väsentliga händelser har inträffat under räkenskapsåret.

### Ägarförhållanden

Bolaget ägs till 80% av HSB Fastigheter i Väst AB, org.nr 556642-7083, med säte i Göteborg, och 20% av HSB Fastigheter i Stenungsund AB, org.nr 556648-5271, med säte i Göteborg, och ingår i underkoncern till HSB Göteborg Ek.för, org.nr 757200-8766, där koncernredovisning upprättas.

<b>Flerårsöversikt (Kkr)</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Hyresintäkter	17 213	16 605	16 439	16 196	16 004
Rörelseresultat	4 724	3 981	2 802	5 679	5 906
Res. efter finansiella poster	4 741	3 983	2 803	4 249	2 694
Balansomslutning	229 452	230 155	272 454	247 409	246 481

### Förändringar i eget kapital

	<b>Aktie- kapital</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	100 000	137 008 161	-969 549	<b>136 138 612</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:				
Balanseras i ny räkning		-969 549	969 549	<b>0</b>
Årets resultat			-962 717	<b>-962 717</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>100 000</b>	<b>136 038 612</b>	<b>-962 717</b>	<b>135 175 895</b>

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	136 038 611
årets förlust	-962 717
	<b>135 075 894</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	135 075 894
	<b>135 075 894</b>

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

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2023-12-31</b>	<b>-2022-12-31</b>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Hysesintäkter	2	17 213 068	16 605 284
Övriga rörelseintäkter		20 109	-5 441
		<b>17 233 177</b>	<b>16 599 843</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Drift-, underhåll och administrationskostnader		-8 789 720	-8 940 566
Övriga externa kostnader		-36 070	-3 926
Avskrivningar av materiella och anläggningstillgångar	3	-3 682 664	-3 674 560
		<b>-12 508 454</b>	<b>-12 619 052</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 724 723</b>	<b>3 980 791</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	4	3 528 571	1 657 495
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-3 512 083	-1 655 511
		<b>16 488</b>	<b>1 984</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 741 211</b>	<b>3 982 775</b>
Bokslutsdispositioner	6	-5 957 380	-5 204 108
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 216 169</b>	<b>-1 221 333</b>
Skatt på årets resultat	7	253 453	251 784
<b>Årets resultat</b>		<b>-962 717</b>	<b>-969 549</b>

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

3

139 828 135

142 559 259

**139 828 135**

**142 559 259**

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Fordringar hos koncernföretag

82 000 000

82 000 000

**82 000 000**

**82 000 000**

**Summa anläggningstillgångar**

**221 828 135**

**224 559 259**

#### Omsättningstillgångar

##### *Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

114 952

75 928

Fordringar hos koncernföretag

903 603

2 615 453

Aktuella skattefordringar

35 563

934 986

Övriga fordringar

679 815

0

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

5 889 978

1 969 032

**7 623 911**

**5 595 399**

**Summa omsättningstillgångar**

**7 623 911**

**5 595 399**

**SUMMA TILLGÅNGAR**

**229 452 046**

**230 154 658**

## Balansräkning

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

100 000

100 000

**100 000**

**100 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

136 038 611

137 008 160

Årets resultat

-962 717

-969 549

**135 075 894**

**136 038 611**

#### **Summa eget kapital**

**135 175 894**

**136 138 611**

#### Avsättningar

8

Uppskjuten skatteskuld

8 315 538

8 568 991

#### **Summa avsättningar**

**8 315 538**

**8 568 991**

#### Kortfristiga skulder

9

Skulder till kreditinstitut

82 000 000

82 000 000

Leverantörsskulder

734 693

727 384

Skulder till koncernföretag

635 417

277 444

Aktuella skatteskulder

0

10 388

Övriga skulder

857 347

821 196

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

1 733 157

1 610 644

#### **Summa kortfristiga skulder**

**85 960 614**

**85 447 056**

### **SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**229 452 046**

**230 154 658**

## 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.

#### Hysesintäkter

Hysesintäkter 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:

#### *Hysesfastigheter*

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 netto redovisas 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:

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inom ett år	4 762 269	4 619 803
Senare än ett år men inom fem år	1 415 530	326 508
	<b>6 177 799</b>	<b>4 946 311</b>

### **Not 3 Byggnader och mark**

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
--	-------------	-------------

Ingående anskaffningsvärden	177 576 417	177 565 967
Inköp	951 540	0
Omklassificeringar	0	10 450
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>178 527 957</b>	<b>177 576 417</b>
Ingående avskrivningar	-35 017 159	-31 342 599
Årets avskrivningar	-3 682 664	-3 674 560
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-38 699 823</b>	<b>-35 017 159</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>139 828 134</b>	<b>142 559 258</b>

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

#### **Not 4 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2023	2022
Ränteintäkter från koncernföretag	3 511 683	1 655 311
Övriga ränteintäkter	16 888	2 184
	<b>3 528 571</b>	<b>1 657 495</b>

#### **Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	-3 512 083	-1 655 311
	<b>-3 512 083</b>	<b>-1 655 311</b>

#### **Not 6 Bokslutsdispositioner**

	2023	2022
Lämnade koncernbidrag	-5 957 380	-5 204 108
	<b>-5 957 380</b>	<b>-5 204 108</b>

#### **Not 7 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2023	2022
<b>Skatt på årets resultat</b>		
Uppskjuten skatt	253 453	251 784
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>253 453</b>	<b>251 784</b>

#### **Not 8 Avsättningar**

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Uppskjuten skatteskuld</b>		

Belopp vid årets ingång	8 568 991	8 820 775
Årets avsättningar	-253 453	-251 784
	<b>8 315 538</b>	<b>8 568 991</b>

**Not 9 Skulder till kreditinstitut**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förfaller inom ett år efter balansdagen	82 000 000	0
Förfaller senare än ett år men inom fem år efter balansdagen	0	82 000 000
	<b>82 000 000</b>	<b>82 000 000</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för moderförening	91 250 000	91 250 000
Fastighetsinteckningar ställda till förmån för koncernförening	82 000 000	82 000 000
	<b>173 250 000</b>	<b>173 250 000</b>

Göteborg 2024-04-16

*Lars Göran Andersson*  
Lars Göran Andersson  
Ordförande

*Rebecca Brorström*  
Rebecca Brorström

*Kristian Isberg*  
Kristian Isberg

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-17

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

*Inger Kollberg*  
Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Fastigheter i 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 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Fastigheter i 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: [www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar](http://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 2023 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 fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation, och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg den 17 april 2024

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Inger Kollberg  
Auktoriserad revisor