

Årsredovisning för
HSB Sydost AB
556791-1267

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

| Innehållsförteckning: | Sida |
|------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse | 1-2 |
| Resultaträkning | 3 |
| Balansräkning | 4-5 |
| Noter | 6-9 |
| Underskrifter | 9 |

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sydost AB, 556791-1267 med säte i Växjö får härmed avge årsredovisning för 2023, bolagets trettonde räkenskapsår.

Allmänt om verksamheten

Bolaget är ett holdingbolag inom fastighetsförvaltning. Bolagets huvudsakliga uppgift är att äga aktier i koncernens dotterbolag.

Koncernförhållanden

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Sydost Ek för, org nr 729500-1767, med säte i Växjö. Transaktioner mellan koncernbolagen avser endast räntor och koncernbidrag. Koncernredovisning har inte upprättats enligt ÅRL 7 kap 3§. Moderbolaget HSB Sydost Ek för, org nr 729500-1767, upprättar koncernredovisning för den högsta nivån inom koncernen.

Koncernstyrelse

På konstituerande styrelsemöte i HSB Sydost EK för, i samband med bolagsstämman för 2023, beslutades att moderbolagets styrelse är att betrakta som en sk koncernstyrelse. Detta innebär att samtliga ärenden och beslut rörande det enskilda dotterbolaget föredras för moderbolagets styrelse där även beslut fattas. För verkställandet av besluten ansvarar VD som är vald styrelseledamot i aktuellt dotterbolag. Detta upplägg gäller för samtliga dotterbolag inom koncernen.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

| | <i>Belopp i kr</i> | | | | |
|------------------|--------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 2023-12-31 | 2022-12-31 | 2021-12-31 | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
| Balansomslutning | 392 788 891 | 369 454 387 | 340 234 696 | 192 892 278 | 180 748 316 |
| Soliditet % | 39 | 41 | 45 | 81 | 85 |

Definition se not 12.

Eget kapital

| | <i>Aktie- kapital</i> | <i>Reservfond</i> | <i>Balanserat resultat</i> |
|-------------------------|---------------------------|-------------------|----------------------------|
| Ingående balans | 100 000 | - | 152 879 297 |
| Årets resultat | | | 1 496 613 |
| Vid årets utgång | 100 000 | - | 154 375 910 |

HSB Sydost AB
556791-1267

2(9)

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

| | <i>Belopp i kr</i> |
|--------------------------------|--------------------|
| Balanserat resultat | 152 879 297 |
| Årets resultat | 1 496 613 |
| Balanseras i ny räkning | 154 375 910 |

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

2024070906937

Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-01-01- 2023-12-31</i> | <i>2022-01-01- 2022-12-31</i> |
|--|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Övriga externa kostnader | | -23 365 | -23 740 |
| Rörelseresultat | | -23 365 | -23 740 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande intäkter | 3 | 12 658 066 | 4 520 838 |
| Räntekostnader och liknande kostnader | 4 | -7 835 891 | -2 709 201 |
| Resultat efter finansiella poster | | 4 798 810 | 1 787 897 |
| Bokslutsdispositioner | 5 | -4 165 000 | -1 150 000 |
| Resultat före skatt | | 633 810 | 637 897 |
| Skatt på årets resultat | 6 | 862 803 | -131 407 |
| Årets resultat | | 1 496 613 | 506 490 |

2024070906938

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| Finansiella anläggningstillgångar | | | |
| Andelar i koncernföretag | 7 | 19 419 580 | 19 419 580 |
| Fordringar hos koncernföretag | 8 | 371 497 961 | 349 028 142 |
| Uppskjuten skattefordran | 9 | 1 165 910 | 303 107 |
| | | <u>392 083 451</u> | <u>368 750 829</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>392 083 451</u> | <u>368 750 829</u> |
| Omsättningstillgångar | | | |
| Kortfristiga fordringar | | | |
| Fordringar hos koncernföretag | | <u>705 440</u> | <u>703 558</u> |
| | | <u>705 440</u> | <u>703 558</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>705 440</u> | <u>703 558</u> |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | <u>392 788 891</u> | <u>369 454 387</u> |

2024070906939

Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2023-12-31</i> | <i>2022-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Aktiekapital | | 100 000 | 100 000 |
| | | <u>100 000</u> | <u>100 000</u> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserad vinst eller förlust | | 152 879 297 | 152 372 807 |
| Årets resultat | | 1 496 613 | 506 490 |
| | | <u>154 375 910</u> | <u>152 879 297</u> |
| Summa eget kapital | | <u>154 475 910</u> | <u>152 979 297</u> |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Skulder till koncernföretag | 10 | 238 296 981 | 216 461 090 |
| | | <u>238 296 981</u> | <u>216 461 090</u> |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 16 000 | 14 000 |
| | | <u>16 000</u> | <u>14 000</u> |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | <u>392 788 891</u> | <u>369 454 387</u> |

2024070906940

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229).

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Not 2 Anställda och personalkostnader

Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|-------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Ränteintäkter, koncernföretag | 12 658 066 | 4 520 838 |
| Summa | 12 658 066 | 4 520 838 |

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Räntekostnader, koncernföretag | -7 835 891 | -2 709 201 |
| Summa | -7 835 891 | -2 709 201 |

Not 5 Bokslutsdispositioner

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Erhållna koncernbidrag | 10 000 000 | 15 000 000 |
| Lämnade koncernbidrag | -14 165 000 | -16 150 000 |
| Summa | -4 165 000 | -1 150 000 |

Not 6 Skatt på årets resultat

| | 2023-01-01- 2023-12-31 | 2022-01-01- 2022-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag | 862 803 | -131 407 |
| | 862 803 | -131 407 |

Not 7 Andelar i koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 25 733 580 | 25 833 580 |
| -Årets försäljning | - | -100 000 |
| Anskaffningsvärde totalt | 25 733 580 | 25 733 580 |
| Akkumulerade nedskrivning | | |
| -Vid årets början | -6 314 000 | -6 314 000 |
| Nedskrivning totalt | -6 314 000 | -6 314 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 19 419 580 | 19 419 580 |

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

| Dotterföretag / Org nr / Säte | Antal andelar | i % | Årets resultat | Eget kapital | Redovisat värde |
|--|------------------|-----|-------------------|-------------------|--------------------|
| Trädgårdsmästaren i Växjö AB, 559047-0299, Växjö | 500 | 100 | -12 769 | 61 083 | 7 065 580 |
| HSB Fastigheter i Kna AB, 556757-9411, Växjö | 1 000 | 100 | -9 128 367 | 40 869 505 | 12 304 000 |
| Garagebolaget i Sydost AB, 559019-0780, Växjö | 500 | 100 | -9 167 | 78 022 | 50 000 |
| | | | -9 150 303 | 41 008 610 | 19 419 580 |

Not 8 Fordringar hos koncernföretag

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 349 028 142 | 319 661 776 |
| -Tillkommande fordringar | 22 634 819 | 270 047 965 |
| -Reglerade fordringar | -165 000 | -240 681 599 |
| Redovisat värde vid årets slut | 371 497 961 | 349 028 142 |

Not 9 Uppskjuten skatt

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--|------------------|----------------|
| <i>Uppskjuten skatt outnyttjat underskottsavdrag</i> | <i>1 165 910</i> | <i>303 107</i> |
| Uppskjuten skattefordran | 1 165 910 | 303 107 |

Not 10 Långfristiga skulder

| | Kreditskuld | Förfaller inom 2-5 år | Förfaller efter 5 år |
|-----------------------------|--------------------|-----------------------|----------------------|
| Skulder till koncernföretag | 238 296 981 | - | 238 296 981 |
| Summa | 238 296 981 | - | 238 296 981 |

Det finns ingen amorteringsplan för skulder till koncernföretag.

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|--------------------------------------|-------------|-------------|
| <i>Ställda panter och säkerheter</i> | <i>Inga</i> | <i>Inga</i> |

Eventalförpliktelser

| | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Eventalförpliktelser | Inga | Inga |

Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:
Totala tillgångar.

Soliditet:
(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar.

Underskrifter

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Mikael Gunnarsson
Styrelseordförande

Mårten Lindberg
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

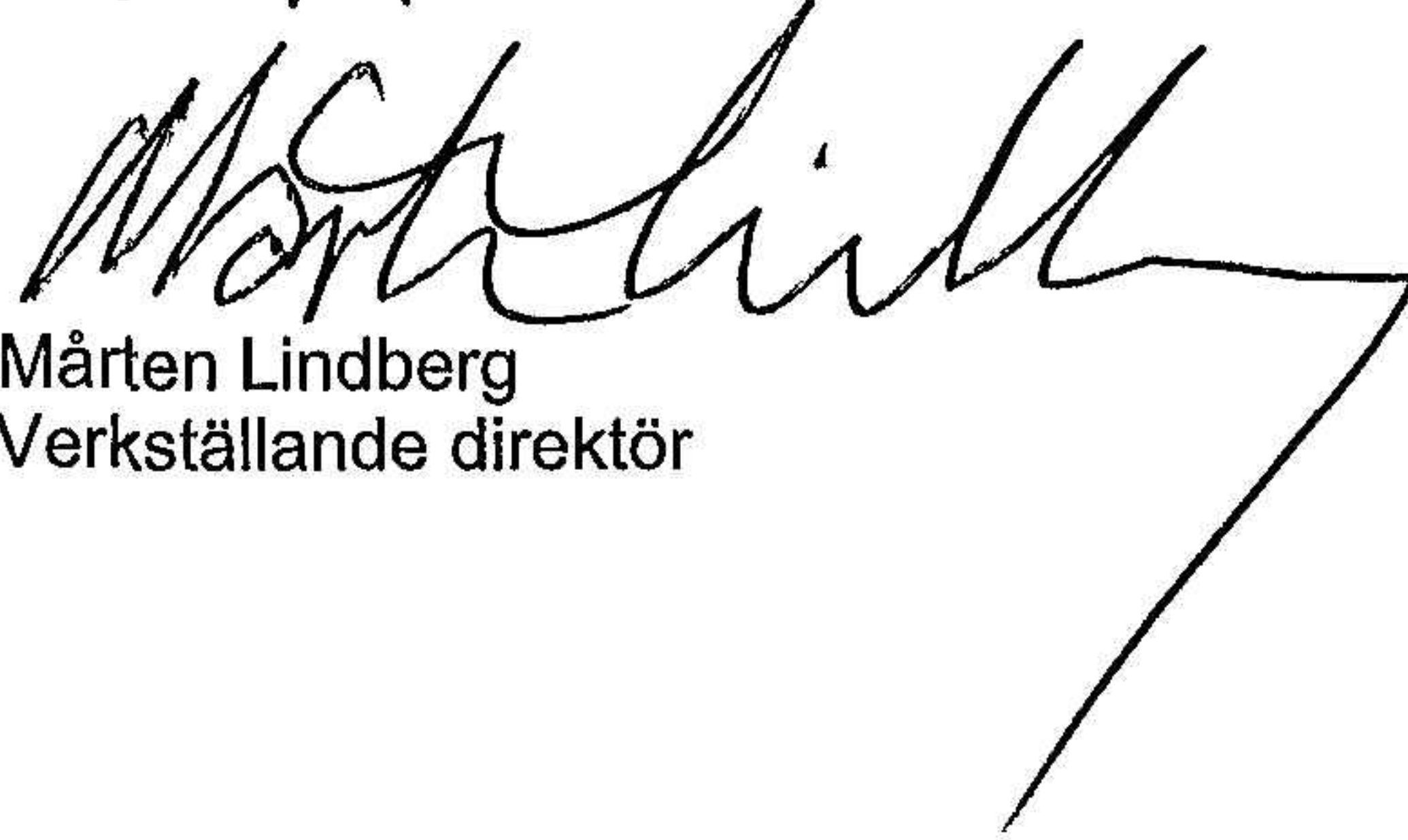
Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

2024070906944

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i HSB Sydost AB 556791-1267 intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2024-05-26. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö 5/7 2024



Mårten Lindberg
Verkställande direktör



REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Sydost AB
organisationsnummer 556791-1267

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Sydost AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Sydost 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.

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 Sydost 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 Sydost AB för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB Sydost 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. 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 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.

Nybro, den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Deloitte AB

Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

Mikael Gunnarsson

Mikael Gunnarsson
Date: 2024-03-22 13:06 CET
Signed with Swedish BankID
Signed via account: mikael-gunnarsson@telia.com

Mårten Lindberg

Mårten Lindberg
Date: 2024-03-22 13:42 CET
Signed with Swedish BankID
Role: VD
Signed via account: marten.lindberg@hsb.se

Joachim Nilsson

Joachim Nilsson
Date: 2024-03-25 11:05 CET
Signed with Swedish BankID
Role: Auktoriserad revisor
Signed via account: jonilsson@deloitte.se

2024070906948