

# ÅRSREDOVISNING 2021

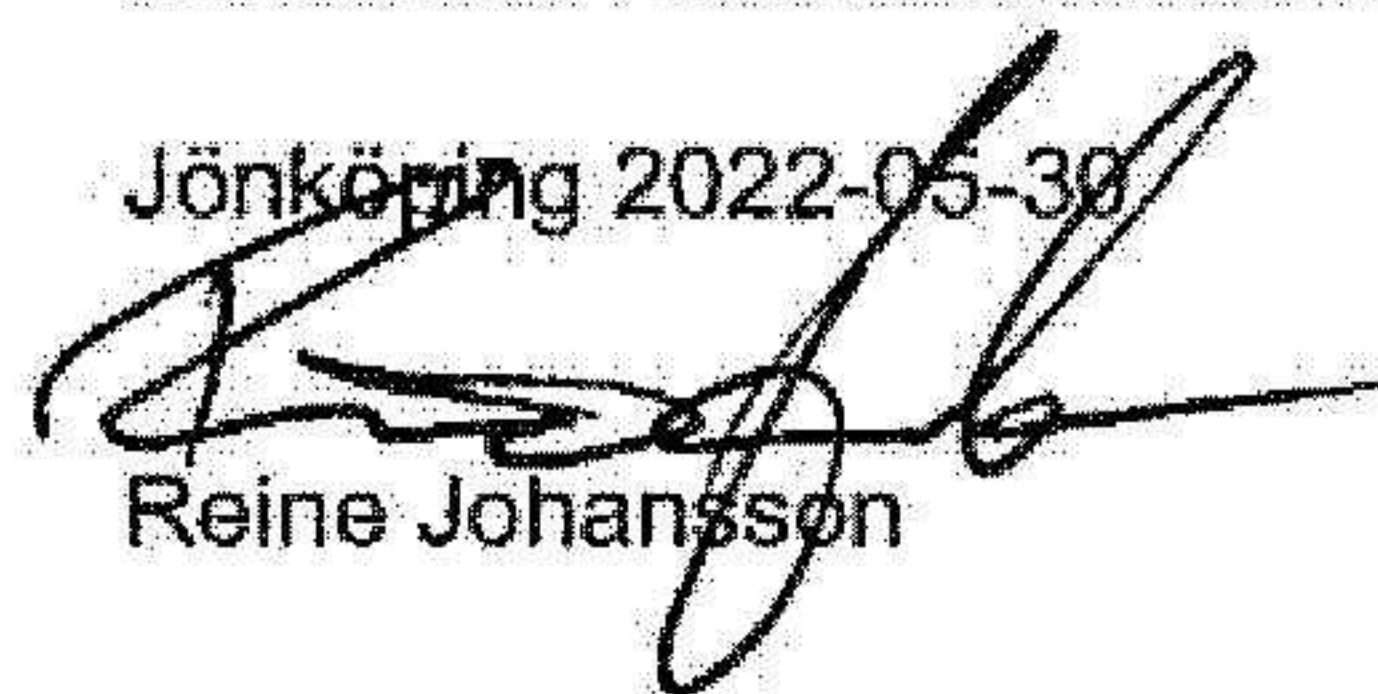
**HSB FastighetsFörvaltning Göta AB**

Organisationsnummer 556223-3345

Undertecknad VD i HSB FastighetsFörvaltning Göta AB intygar att resultat- och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2022-05-30. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

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

Jönköping 2022-05-30



Reine Johansson



**HSB – där möjligheterna bor**

# ÅRSREDOVISNING 2021

HSB FastighetsFörvaltning Göta AB

Organisationsnummer 556223-3345



HSB – där möjligheterna bor

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

|                                       |       |
|---------------------------------------|-------|
| Förvaltningsberättelse                | 3-5   |
| Resultaträkning                       | 6     |
| Balansräkning                         | 7-8   |
| Rapport över eget kapital             | 9     |
| Kassaflödesanalys                     | 10    |
| Redovisnings- och värderingsprinciper | 11-15 |
| Noter                                 | 16-20 |
| Underskrifter                         | 21    |

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB FastighetsFörvaltning Göta AB, med organisationsnummer 556223-3345, får härmed avlämna årsredovisning för verksamhetsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

### Styrelse

|                |                                   |
|----------------|-----------------------------------|
| Elin Rydberg   | ordförande                        |
| Jenny Lundell  |                                   |
| Torbjörn Hägg  |                                   |
| Leif Möller    |                                   |
| Håkan Källman  |                                   |
| Tina Al-Kanaan | pers.repr Fastighetsanst. Förbund |
| Siv Gustavsson | pers.repr Unionen                 |

### Verkställande direktör

Verkställande direktör för bolaget är Reine Johansson.

### Revisor

Revisionsbolag har varit KPMG AB med Pontus Erliden som huvudansvarig revisor.

### Aktiekapital

Aktiekapitalet uppgår till 3 000 000 kr, fördelat på 3 000 aktier.

### Koncernstruktur

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Göta ekonomisk förening, organisationsnummer 726000-4044, säte Jönköping.

## Verksamheten

### Affärsidé

HSB FastighetsFörvaltning Göta AB erbjuder sin lokala marknad kompletta lösningar inom fastighetsförvaltning.

### Organisation

Bolaget ägs av HSB Göta Ekonomisk Förening och är uppdelad i affärsområden. Två geografiska områden, Älvsborg och Halland. Övriga affärsområden är Städsservice, Bygg och installation, Byggkonsultation, Energitjänster, Servicecenter, Teknisk Förvaltning och Administrativ Förvaltning.

### Affärsplan

Under året har bolaget fortsatt att arbeta med att utveckla varje affärsområde gentemot nya mål inom områdena kund, medarbetare, ekonomi, kvalitet och miljö.

### Styrelsen

Styrelsen består av sju ordinarie ledamöter varav en representant från vardera Fastighetsanställdas Förbund och Unionen. Styrelsen består av fyra kvinnor och tre män och har under året haft 6 sammanträden.

### Styrgrupp/ledningsgrupp

Ledningsgruppen har under året haft 10 sammanträden. I ledningsgruppen ingår Förvaltningschef och 7 chefer för respektive affärsområde i organisationen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Väsentliga händelser under året

#### Allmänt

Bolaget har under året fortsatt arbetet med att komma närmare sina kunder och medlemmar. Närheten ska skapa möjligheter för bolaget att möta sina kunder och medlemmar oftare och bli mer konkurrenskraftigt. Covid-19 har varit en utmaning för företaget, med omprioriteringar av kundkontakter och uppdrag som följd.

#### Kunder

Bolagets kunder är bostadsrättsföreningar, fastighetsägare till hyresrätter, samt kommersiella fastighetsägare. Affärsidén är att vara en lokal fastighetsförvaltare som levererar kompletta lösningar, detta uppskattas av såväl nuvarande som presumtiva kunder.

NKI (Nöjdhetsindex) genomfördes under året. Resultatet blev 4,0 på en 5 gradig skala, vilket innebar en ökning från 3,9 till 4,0 på totalen. Svarsfrekvensen var 37%.

#### Personal

Förvaltningsbolaget har under 2021 haft stor utmaning på personalsidan då personalomsättningar/förändringar i organisationen varit något högre än normalt samt högre personalfrånvaro pga Covid-19.

För att bemöta efterfrågan och säkerställa utveckling i bolaget har nya kompetenser tillförts vid återanställningar.

#### Miljö

HSB fortsätter satsa på miljöfrågorna, exempelvis används elbilar i stor omfattning i verksamheten. Bolaget arbetar ständigt med att minimera användandet av kemikalier inom verksamhetsområdena samt hålla sig uppdaterade vad som händer inom miljöområdet och följa dess lagar. Pandemin har inneburit nya mötesformer vilket har besparat miljön.

Personal inom energiområdet arbetar ständigt med att ta fram kostnadseffektiva energibesparingar och miljöförbättrande hållbara åtgärder till våra kunder i sitt dagliga arbete.

Vi tankar HVO bränsle i våra servicebilar där målet är att alla våra dieslbilar ska tankas med det på sikt. HVO är ett förnybart syntetiskt dieselbränsle som kemiskt i stort är lika det fossila dieselbränslet. Framställningen sker genom att en vegetabilisk olja eller animaliska fetter processas vidare med vätgas under inverkan av en katalysator. Via processen tas oönskade ämnen i produkten bort och resultatet blir kolvätekedjor som liknar dieselolja.

### Förväntad framtida utveckling

Bolaget är den ledande leverantören av kompletta förvaltnings tjänster på flera orter och målsättningen är liksom tidigare, att vara ledande inom hela verksamhetsområdet. Efterfrågan på digitala tjänster ökar och kommer framgent innebära nya arbetssätt, vilket innebär en satsning på medarbetare, processer och verksamhetssystem.

#### Investeringar

Under verksamhetsåret 2021 har nyinvesteringar i maskiner och inventarier skett med 1 354 (3 956) tkr.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### Ekonomisk ställning och resultat

Resultatet av bolagets verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid räkenskaps-  
årets utgång, framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar.

#### Förslag till vinstdisposition

Till bolagsstämmans förfogande föreligger följande medel:

|                  |                  |
|------------------|------------------|
| Balanserad vinst | 6 086 710        |
| Årets resultat   | <u>3 236 484</u> |
|                  | 9 323 194        |

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras på följande sätt:

|                             |           |
|-----------------------------|-----------|
| Att i ny räkning balanseras | 9 323 194 |
|-----------------------------|-----------|

| Bolaget i sammandrag                   | 2021    | 2020    | 2019    | 2018    | 2017    |
|--|---------|---------|---------|---------|---------|
| Nettomsättning, tkr                    | 236 421 | 227 538 | 229 633 | 239 263 | 218 251 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 194     | 2 464   | 1 728   | 3 641   | 4 866   |
| Eget kapital, tkr                      | 12 923  | 9 687   | 13 618  | 12 903  | 12 245  |
| Balansomslutning, tkr                  | 69 720  | 70 496  | 69 432  | 71 958  | 73 032  |
| Medelantal anställda, årsarbetare      | 222     | 245     | 222     | 233     | 220     |

## RESULTATRÄKNINGAR

| <b>Belopp i tkr</b>                        |                |              |               |
|--|----------------|--------------|---------------|
| <b>1 januari - 31 december</b>             | <b>Not</b>     | <b>2021</b>  | <b>2020</b>   |
| Nettoomsättning                            | 3, 5           | 236 421      | 227 538       |
| Kostnad för sålda varor och tjänster       | 4, 5           | -230 293     | -221 655      |
| <b>Bruttoresultat</b>                      |                | <b>6 128</b> | <b>5 883</b>  |
| Försäljningskostnader                      |                | -614         | -406          |
| Administrationskostnader                   |                | -6 100       | -4 381        |
| Övriga rörelseintäkter och -kostnader      | 6              | 722          | 1 290         |
| <b>Rörelseresultat</b>                     | <b>1, 2, 7</b> | <b>137</b>   | <b>2 387</b>  |
| <i>Resultat från finansiella poster:</i>   |                |              |               |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter  | 8, 20          | 66           | 81            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 9, 20          | -9           | -4            |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>   |                | <b>194</b>   | <b>2 464</b>  |
| Bokslutsdispositioner                      | 10             | 4 004        | -7 357        |
| Skatt på årets resultat                    | 11             | -961         | 961           |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                      |                | <b>3 236</b> | <b>-3 931</b> |

## BALANSRÄKNINGAR

| Belopp i tkr   |     |               |               |
|--|-----|---------------|---------------|
| 31 december  | Not | 2021          | 2020          |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                      |     |               |               |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                           |     |               |               |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>                |     |               |               |
| Inventarier, verktyg, investeringar i annans fastighet | 12  | 8 031         | 9 570         |
|  |     | <u>8 031</u>  | <u>9 570</u>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>               |     |               |               |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                 | 13  | 1             | 1             |
| Uppskjuten skattefordran                               |     | 0             | 961           |
|  |     | <u>1</u>      | <u>962</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                     |     | <b>8 031</b>  | <b>10 532</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                           |     |               |               |
| <i>Varulager m.m.</i>                                  |     |               |               |
| Varulager  |     | 547           | 385           |
|  |     | <u>547</u>    | <u>385</u>    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                         |     |               |               |
| Hyses- och kundfordringar                              |     | 31 476        | 29 850        |
| Fordringar hos koncernföretag                          |     | 24 813        | 24 799        |
| Skattefordran  |     | 1 608         | 656           |
| Övriga fordringar                                      | 14  | 386           | 1 720         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter           | 15  | 2 859         | 2 410         |
|  |     | <u>61 142</u> | <u>59 435</u> |
| <i>Kassa och bank</i>                                  | 21  | 0             | 143           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                     |     | <b>61 688</b> | <b>59 964</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                |     | <b>69 720</b> | <b>70 496</b> |

**BALANSRÄKNINGAR**

| <b>Belopp i tkr</b>                          |            |               |               |
|--|------------|---------------|---------------|
| <b>31 december</b>                           | <b>Not</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
| <b>Eget kapital</b>                          | 16         |               |               |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |               |               |
| Aktiekapital                                 |            | 3 000         | 3 000         |
| Bundna reserver / Reservfond                 |            | 600           | 600           |
|  |            | <u>3 600</u>  | <u>3 600</u>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |               |               |
| Fria reserver                                |            | 6 087         | 10 018        |
| Årets resultat                               |            | 3 236         | -3 931        |
|  |            | <u>9 323</u>  | <u>6 087</u>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>12 923</b> | <b>9 687</b>  |
| <b>Obeskattade reserver</b>                  | 17         | <b>3 743</b>  | <b>4 689</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |            |               |               |
| <i>Avsättningar</i>                          |            |               |               |
| Avsättningar för garantiåtagande             |            | 58            | 58            |
|  |            | <u>58</u>     | <u>58</u>     |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |            |               |               |
| Leverantörsskulder                           |            | 9 519         | 7 243         |
| Skulder till koncernföretag                  |            | 0             | 7 230         |
| Övriga skulder                               |            | 9 402         | 9 402         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 18         | 34 074        | 32 186        |
|  |            | <u>52 996</u> | <u>56 062</u> |
| <b>Summa skulder</b>                         |            | <b>53 054</b> | <b>56 120</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>69 720</b> | <b>70 496</b> |

## RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| 2021-12-31       | Bundet eget kapital |            | Fritt eget kapital                          | Summa eget kapital |
|------------------|---------------------|------------|---|--------------------|
|                  | Aktiekapital        | Reservfond | Balanserat resultat<br>inkl. årets resultat |                    |
| Ingående balans  | 3 000               | 600        | 6 087                                       | 9 687              |
| Årets resultat   |                     |            | 3 236                                       | 3 236              |
| Vid årets utgång | 3 000               | 600        | 9 323                                       | 12 923             |

| 2020-12-31       | Bundet eget kapital |            | Fritt eget kapital                          | Summa eget kapital |
|------------------|---------------------|------------|---|--------------------|
|                  | Aktiekapital        | Reservfond | Balanserat resultat<br>inkl. årets resultat |                    |
| Ingående balans  | 3 000               | 600        | 10 018                                      | 13 618             |
| Årets resultat   |                     |            | -3 931                                      | -3 931             |
| Vid årets utgång | 3 000               | 600        | 6 087                                       | 9 687              |

**KASSAFLÖDESANALYS**

| <b>Belopp i tkr</b>  | <b>Not</b> | <b>2021</b>   | <b>2020</b>   |
|--|------------|---------------|---------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |            |               |               |
| Resultat efter finansiella poster  |            | 194           | 2 464         |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                         |            |               |               |
| Avsättningar   |            | 0             | 0             |
| Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar                                  |            | -94           | -786          |
| Avskrivningar och nedskrivningar   |            | 2 868         | 3 010         |
| Betald skatt   |            | -952          | -511          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b> |            | <b>2 016</b>  | <b>4 177</b>  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                               |            |               |               |
| Förändring av varulager  |            | -162          | 32            |
| Förändringar av kortfristiga fordringar  |            | -754          | 1 328         |
| Förändringar av kortfristiga skulder   |            | -3 066        | 5 127         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                    |            | <b>-1 966</b> | <b>10 665</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>  |            |               |               |
| Förvärv av rörelsegen  |            | 0             | 0             |
| Investeringar i byggnader, mark, inventarier                                       |            | -1 354        | -3 956        |
| Försäljning av anläggningstillgångar   |            | 119           | 786           |
| Förändring av finansiella anläggningstillgångar                                    |            | 0             | 0             |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                    |            | <b>-1 235</b> | <b>-3 170</b> |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |            |               |               |
| Koncernbidrag, erhållna/lämnade  |            | 3 058         | -7 489        |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                   |            | <b>3 058</b>  | <b>-7 489</b> |
| <b>Årets kassaflöde</b>  |            | <b>-143</b>   | <b>6</b>      |
| Likvida medel vid årets början   |            | 143           | 137           |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>  |            | <b>0</b>      | <b>143</b>    |

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

### Allmänna redovisningsprinciper

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

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

### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

### Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar exklusive fastigheter

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Hänsyn har tagits till beräknat restvärde, fastställt vid anskaffningstillfället i då rådande prisnivå.

|                                   | Nyttjandeperiod |
|-----------------------------------|-----------------|
| Inventarier, verktyg och maskiner | 3-10 år         |
| Investering i annans fastighet    | 5-10 år         |

### Nedskrivningar - materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde. Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### Leasing

Alla leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal.

### Leasing - som leasetagare

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### Varulager

Varulagret är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet. Därvid har inkuransrisk beaktats. Anskaffningsvärdet för varor beräknas enligt först in- först ut- principen. I anskaffningsvärdet ingår förutom utgifter för inköp även utgifter för att bringa varorna till dess aktuella plats och skick.

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

#### Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

#### Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde.

Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

### Ersättningar till anställda

#### Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

##### Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Vid förmånsbestämda planer har företaget en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Företaget bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

### Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

### Förmånsbestämda planer

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Planer för vilka pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda vilket innebär att avgifterna kostnadsförs i resultaträkningen.

### Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger företaget några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när företaget har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

## 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.

## Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Avsättningen redovisas till nuvärdet av de framtida betalningar som krävs för att reglera förpliktelsen.

### Eventualförpliktelser

Eventualförpliktelser är:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### 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.

### Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas en intäkt när följande kriterier är uppfyllda:

- De ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget,
- Inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
- Företaget har överfört de väsentliga riskerna och fördelarna som är förknippade med varornas ägande till köparen,
- Företaget har inte längre ett sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar inte heller någon reell kontroll över de sålda varorna, samt
- De utgifter som har uppkommit eller förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas. Pågående ej avslutade uppdrag på löpande räkning tas upp till faktureringsvärdet av det utförda arbetet.

### Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter.

Intäkt redovisas endast med det belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifterna som sannolikt kommer att ersättas av beställaren eftersom det ekonomiska utfallet inte kan beräknas på tillförlitligt sätt.

En befarad förlust redovisas som kostnad eftersom det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten.

### Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

### Offentliga bidrag

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

## NOTER

Belopp i tkr

|   | 2021           | 2020           |
|---|----------------|----------------|
| <b>Not 1 Allmänna tilläggsupplysningar</b>  |                |                |
| <b>Medelantalet anställda</b>   |                |                |
| Antal årsarbetare   | 222            | 245            |
| Varav män   | 138            | 147            |
| <b>Könsfördelning företagsledning</b>   |                |                |
| <i>Andel kvinnor i %</i>  |                |                |
| Styrelse  | 56%            | 57%            |
| Styrgrupp/Ledningsgrupp   | 50%            | 50%            |
| <b>Löner, andra ersättningar och sociala kostnader</b>  |                |                |
| <i>Löner och ersättningar</i>   |                |                |
| Styrelse och VD   | 183            | 178            |
| Övriga anställda  | 89 533         | 86 903         |
| <b>Totalt</b>   | <b>89 715</b>  | <b>87 081</b>  |
| <i>Sociala kostnader</i>  |                |                |
| Styrelse och VD   | 57             | 56             |
| -Varav pensionskostnader  | 0              | 0              |
| Övriga anställda  | 34 951         | 34 133         |
| -Varav pensionskostnader  | 6 674          | 6 690          |
| <b>Totalt</b>   | <b>35 008</b>  | <b>34 189</b>  |
| -Varav pensionskostnader  | 6 674          | 6 690          |
| <b>Arvodet till revisorer</b>   |                |                |
| <i>KPMG AB</i>  |                |                |
| - Revisionsuppdrag  | 187            | 223            |
| -Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget  | 0              | 0              |
|   | <b>187</b>     | <b>223</b>     |
| <b>Not 2 Avskrivning- och nedskrivning av immateriella och materiella anläggningstillgångar</b> |                |                |
| Inventarier, verktyg  | -2 868         | -3 010         |
| <b>Totalt</b>   | <b>-2 868</b>  | <b>-3 010</b>  |
| <b>Not 3 Nettoomsättning per verksamhetsgren</b>  |                |                |
| Teknisk förvaltning   | 119 725        | 121 447        |
| Administrativ förvaltning   | 34 115         | 32 962         |
| Byggnadsverksamhet  | 78 483         | 72 220         |
| Övrigt  | 4 098          | 909            |
| <b>Totalt</b>   | <b>236 421</b> | <b>227 538</b> |

## NOTER

| Belopp i tkr  | 2021    | 2020    |
|---|---------|---------|
| <b>Not 4 Kostnad för sålda varor och tjänster</b>       |         |         |
| Kostnader för sålda varor och tjänster                  | 230 293 | 221 655 |
| <b>Not 5 Inköp och försäljning inom koncernen</b>       |         |         |
| Inköp   | 27 746  | 24 861  |
| Försäljning   | 62 184  | 61 715  |
| <b>Not 6 Övriga rörelseintäkter</b>                     |         |         |
| Resultat vid utrangering/försäljning av inventarier     | 94      | 786     |
| Övrigt  | 628     | 504     |
| Totalt  | 722     | 1 290   |
| <b>Not 7 Operationell leasing</b>                       |         |         |
| <b>Leasingavtal där företaget är leasetagare</b>        |         |         |
| Framtida minimileaseavgifter avseende icke              |         |         |
| uppsägningsbara operationella leasingavtal              |         |         |
| -Inom ett år  | 9 527   | 8 902   |
| -Mellan ett och fem år                                  | 4 634   | 5 824   |
| - Senare än fem år                                      | 0       | 0       |
|   | 14 161  | 14 726  |
| Varav till koncernföretag:                              |         |         |
| -Inom ett år  | 2 248   | 2 083   |
| -Mellan ett och fem år                                  | 0       | 0       |
|   | 2 248   | 2 083   |
| Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter           | 11 576  | 11 232  |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>  |         |         |
| Ränteintäkter   | 18      | 21      |
| Ränteintäkter kortfristig fordran koncernföretag        | 48      | 60      |
| Totalt  | 66      | 81      |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b> |         |         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter              | -9      | -4      |
| Totalt  | -9      | -4      |
| <b>Not 10 Bokslutsdispositioner</b>                     |         |         |
| Förändring av avskrivningar utöver plan                 | 946     | 132     |
| Erhållna koncernbidrag                                  | 3 058   | 0       |
| Lämnade koncernbidrag                                   | 0       | -7 489  |
| Totalt  | 4 004   | -7 357  |

## NOTER

Belopp i tkr

2021 2020

### Not 11 Skatt på årets resultat

|                  |      |     |
|------------------|------|-----|
| Aktuell skatt    | 0    | 0   |
| Uppskjuten skatt | -961 | 961 |
| Totalt           | -961 | 961 |

### Avstämning av effektiv skatt

|  | 2021     | 2020      |
|--|----------|-----------|
|  | Procent  | Procent   |
| Resultat före skatt                          | 4 198    | -4 893    |
| Skatt enligt gällande skattesats             | 21% -865 | 21% 1 047 |
| Andra icke avdragsgilla kostnader            | 2% -97   | -1% -48   |
| Ej skattepliktiga intäkter                   | 0% 0     | 0% 0      |
| Skillnad mellan planerliga och               | 0% 0     | 0% 0      |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande | 0% 0     | 0% 0      |
| Aktivering av uppskjuten skatt               | 0% 0     | 0% 0      |
| Övrigt                                       | 0% 0     | -1% -38   |
| Redovisad effektiv skatt                     | 46% -961 | 20% 961   |

### Not 12 Materiella anläggningstillgångar

#### Inventarier, verktyg och invest. i annans fastighet

|   |        |        |
|---|--------|--------|
| Ingående anskaffningsvärden             | 41 505 | 40 134 |
| Årets övriga nyanskaffningar            | 1 354  | 3 956  |
| Årets avyttringar och uträningar        | -761   | -2 585 |
| Utgående anskaffningsvärden             | 42 097 | 41 505 |
| Ingående avskrivningar                  | 31 935 | 31 510 |
| Årets övriga avyttringar och uträningar | -737   | -2 585 |
| Årets avskrivningar                     | 2 868  | 3 010  |
| Utgående avskrivningar                  | 34 066 | 31 935 |
| Utgående planerligt restvärde           | 8 031  | 9 570  |

## NOTER

Belopp i tkr

2021 2020

### Not 13 Finansiella anläggningstillgångar

#### Andra långfristiga värdepappersinnehav

Ingående anskaffningsvärden

Utgående anskaffningsvärden

|   |   |
|---|---|
| 1 | 1 |
| 1 | 1 |

#### Specifikation av innehav vid årets slut:

HSB Göta ek för

Org nr  
726000-4044

Säte  
Jönköping

Antal  
aktier  
0

Kapital  
andel  
0%

Nominellt  
värde  
1

Bokfört  
värde  
1

### Not 14 Övriga fordringar

Skattekonto

Övrigt

Totalt

|     |       |
|-----|-------|
| 80  | 1 387 |
| 306 | 333   |
| 386 | 1 720 |

### Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter, övriga

Förutbetalda kostnader

Totalt

|       |       |
|-------|-------|
| 930   | 1 278 |
| 1 928 | 1 132 |
| 2 859 | 2 410 |

### Not 16 Disposition av vinst eller förlust

#### Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 9 323 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning

Summa

|       |       |
|-------|-------|
| 9 323 | 6 087 |
| 9 323 | 6 087 |
| 9 323 | 6 087 |

### Not 17 Obeskattade reserver

Akkumulerad överavskrivning maskiner och inventarier

Uppskjuten skatteskuld ingår med

3 743 4 689

771 966

## NOTER

Belopp i tkr

|  | 2021          | 2020          |
|--|---------------|---------------|
| <b>Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b> |               |               |
| Upplupna semesterlöner och sociala avgifter                | 16 317        | 15 765        |
| Förutbetalda intäkter                                      | 15 441        | 14 328        |
| Upplupna kostnader, övriga                                 | 2 316         | 2 093         |
| <b>Totalt</b>  | <b>34 074</b> | <b>32 186</b> |

### Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

#### Eventalförpliktelser

Garantiförbindelser Fastigo

Totalt

|              |              |
|--------------|--------------|
| 1 802        | 1 750        |
| <b>1 802</b> | <b>1 750</b> |

### Not 20 Betalda räntor och erhållen utdelning

Erhållen ränta

Erlagd ränta

|           |           |
|-----------|-----------|
| 66        | 21        |
| -9        | -4        |
| <b>57</b> | <b>18</b> |

### Not 21 Likvida medel

Följande delkomponenter ingår i likvida medel

Banktillgodohavanden

Tillgodohavande på koncernkonto

|          |            |
|----------|------------|
| 0        | 143        |
| 0        | 0          |
| <b>0</b> | <b>143</b> |

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De kan lätt omvandlas till kassamedel.

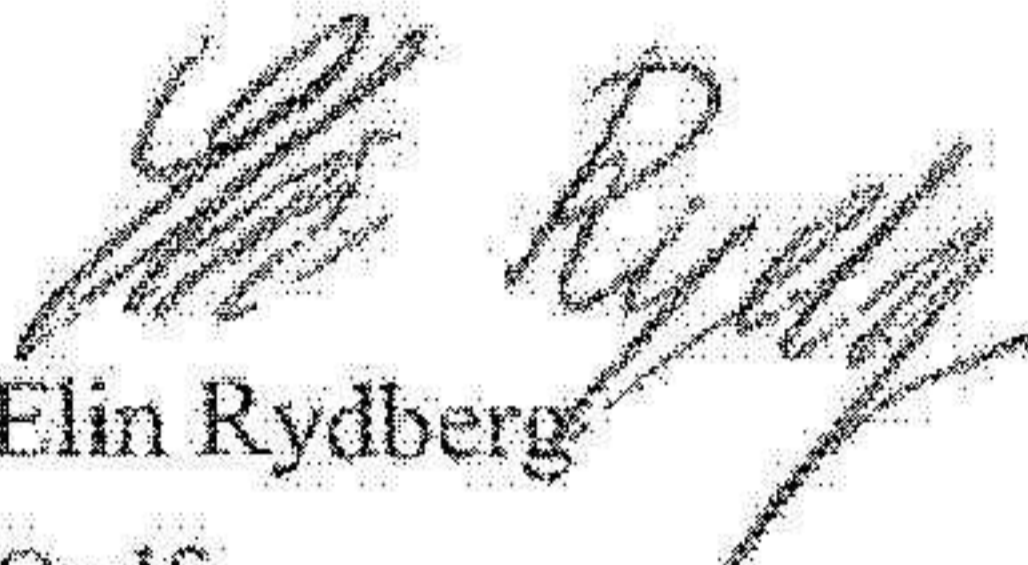
### Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Coronapandemin har fortsatt under år 2021 men bedöms ej ha haft någon väsentlig påverkan på bolaget. I takt med att vaccinationsgraden ökar kommer covid 19 inte att påverka marknaden och bolaget.

Under februari 2022 startades en krigsinsats i Ukraina. Hele världen påverkas av denna händelse. Det är idag svårt att bedöma hur mycket denna konflikt kommer att påverka marknaden och bolaget. Bolaget följer därför regelbundet situationen.

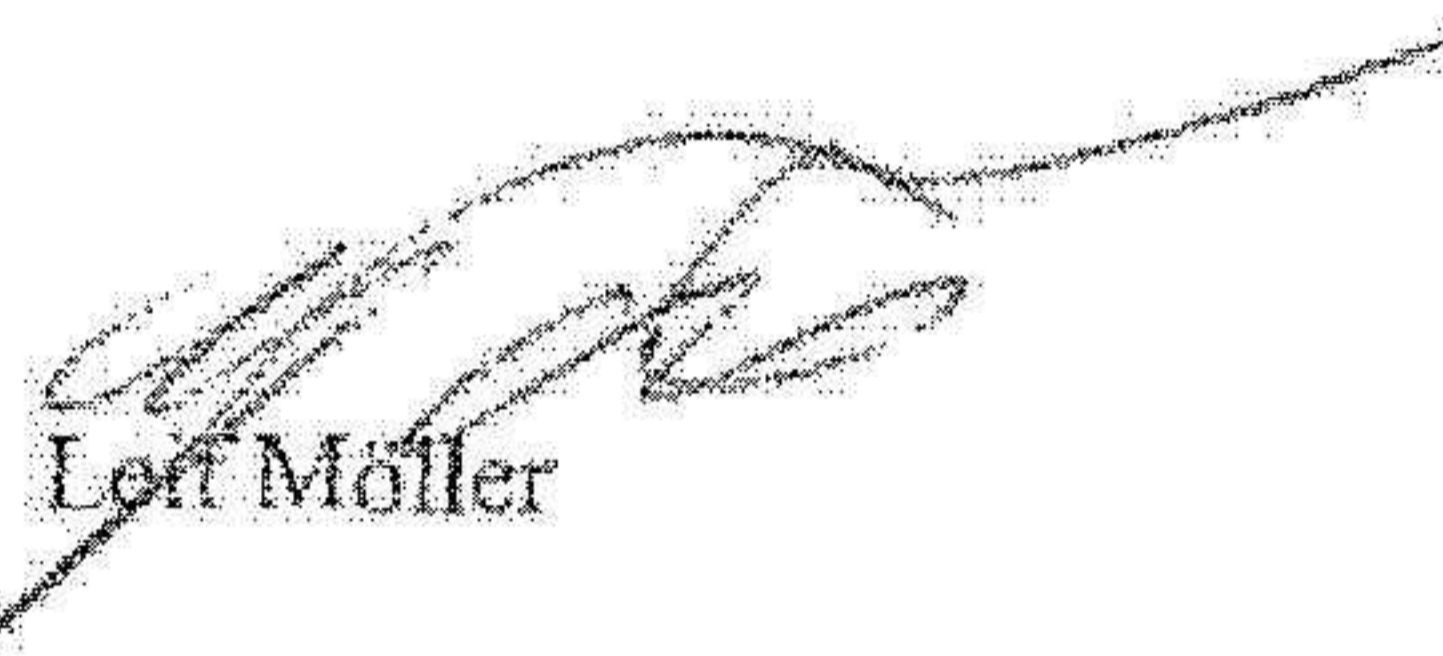
## UNDERSKRIFTER

Jönköping 2022-04-19

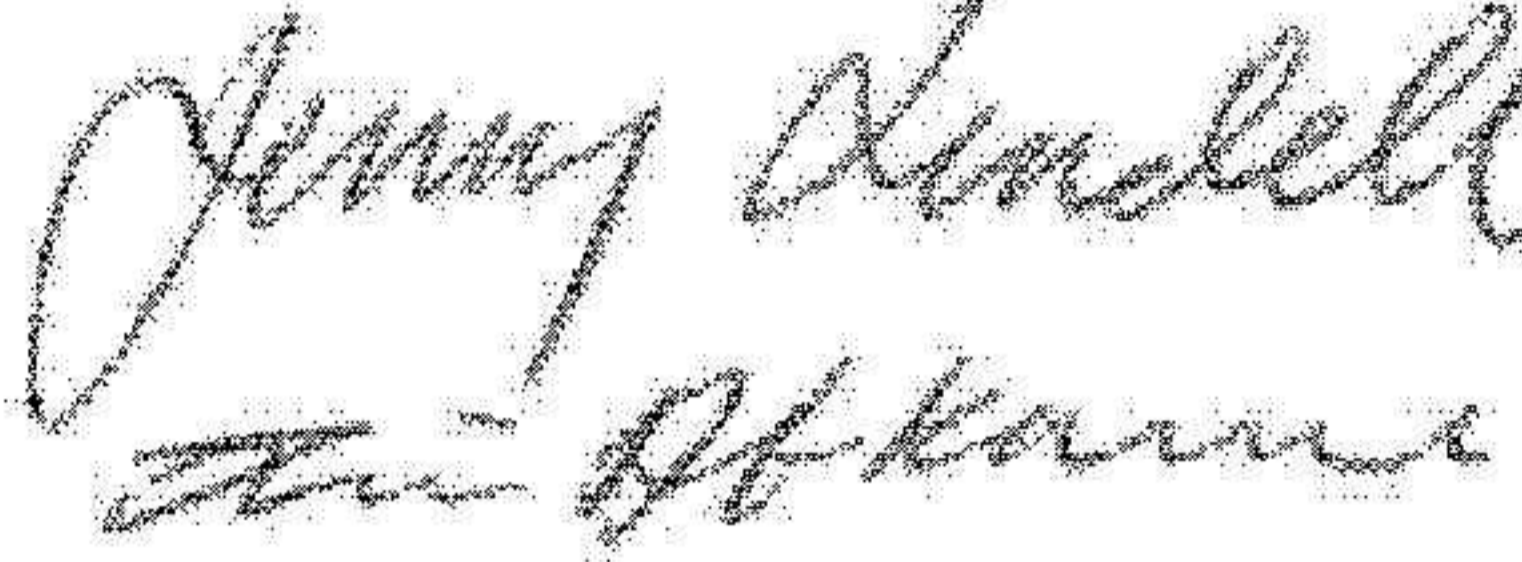
  
Elin Rydberg  
Ordf

  
Torbjörn Hägg

Jenny Lundell

  
Loff Möller

  
Siv Gustavsson  
Arbetsstagarrepresentant

  
Tina Al-Kanaan  
Arbetsstagarrepresentant

  
Reine Johansson  
VD

  
Sven Håkan Källman

Vår revisionsberättelse har avgivits 2022-04-21

KPMG



Pontus Erliden  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Fastighetsförvaltning Göta AB, org. nr 556223-3345

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Fastighetsförvaltning Göta AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Fastighetsförvaltning Göta ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 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 Fastighetsförvaltning Göta 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 professionell 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 Fastighetsförvaltning Göta AB för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Fastighetsförvaltning Göta 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 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed 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.

Jönköping den

21/4 -2022

KPMG AB

Pontus Erliden

Auktoriserad revisor