

Årsredovisning för  
**HSB Sydost AB**  
556791-1267

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

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

### 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 2023-04-22. Stämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Växjö 24/4 2023

  
Märten Lindberg  
Verkställande direktör

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sydost AB, 556791-1267 med säte i Växjö får härmed avge årsredovisning för 2022, bolagets tolfte 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 bolagsstämma för 2022, 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

	Belopp i kr				
	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Balansomslutning	369 454 387	340 234 696	192 892 278	180 748 316	170 145 565
Soliditet %	41	45	81	85	85

Definition se not 12.

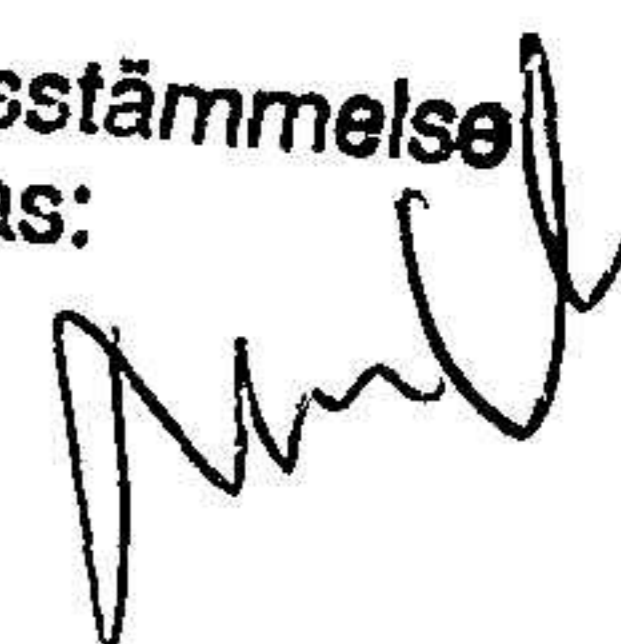
### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har under räkenskapsåret sålt samtliga andelar i koncernbolagen HSB Sydost Gesällen AB 556930-8074 och Fastighetsbolaget i Sydost AB 556981-6175 till koncernbolaget HSB Fastigheter i Karlskrona AB 556757-9411.

### Eget kapital

	Aktie- kapital	Reservfond	Balanserat resultat
Ingående balans	100 000	-	152 372 807
Årets resultat			506 490
Vid årets utgång	100 000	-	152 879 297

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



## 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	152 372 807
Årets resultat	506 490
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>152 879 297</b>

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

*MN*

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övriga externa kostnader		-23 740	-16 750
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-23 740</b>	<b>-16 750</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande intäkter	3	4 520 838	2 927 661
Räntekostnader och liknande kostnader	4	-2 709 201	-1 635 587
Nedskrivning andelar koncernföretag		-	-4 000 000
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 787 897</b>	<b>-2 724 676</b>
Bokslutsdispositioner	5	-1 150 000	-560 000
<b>Resultat före skatt</b>		<b>637 897</b>	<b>-3 284 676</b>
Skatt på årets resultat	6	-131 407	-190 556
<b>Årets resultat</b>		<b>506 490</b>	<b>-3 475 232</b>

*MN*

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	7	19 419 580	19 519 580
Fordringar hos koncernföretag	8	349 028 142	319 661 776
Uppskjuten skattefordran	9	303 107	434 514
		<u>368 750 829</u>	<u>339 615 870</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>368 750 829</b>	<b>339 615 870</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		703 558	618 826
		<u>703 558</u>	<u>618 826</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>703 558</b>	<b>618 826</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>369 454 387</b>	<b>340 234 696</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<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		152 372 807	155 848 039
Årets resultat		506 490	-3 475 232
		<u>152 879 297</u>	<u>152 372 807</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>152 979 297</u>	<u>152 472 807</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till koncernföretag	10	216 461 090	187 751 889
		<u>216 461 090</u>	<u>187 751 889</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		14 000	10 000
		<u>14 000</u>	<u>10 000</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>369 454 387</u>	<u>340 234 696</u>

2023062227463

## 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.

*W*

### Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Ränteintäkter, koncernföretag	4 520 838	2 927 661
<b>Summa</b>	<b>4 520 838</b>	<b>2 927 661</b>

### Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Räntekostnader, koncernföretag	-2 709 201	-1 635 587
<b>Summa</b>	<b>-2 709 201</b>	<b>-1 635 587</b>

### Not 5 Bokslutsdispositioner

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Erhållna koncernbidrag	15 000 000	14 550 000
Lämnade koncernbidrag	-16 150 000	-15 110 000
<b>Summa</b>	<b>-1 150 000</b>	<b>-560 000</b>

### Not 6 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-131 407	-190 556
	<b>-131 407</b>	<b>-190 556</b>

### Not 7 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	25 833 580	21 833 580
-Lämnat aktieägartillskott till Garagebolaget i Sydost AB	-	4 000 000
-Årets försäljning	-100 000	-
Anskaffningsvärde totalt	25 733 580	25 833 580
Akkumulerade nedskrivning		
-Vid årets början	-6 314 000	-2 314 000
-Nedskrivning aktier, Garagebolaget i Sydost AB	-	-4 000 000
<b>Nedskrivning totalt</b>	<b>-6 314 000</b>	<b>-6 314 000</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>19 419 580</b>	<b>19 519 580</b>

### 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	23 264	73 762	7 065 580
HSB Fastigheter i Kna AB, 556757-9411, Växjö	1 000	100	349 339	49 997 873	12 304 000
HSB Sydost Gesällen AB, 556930-8074, Växjö	-	-	-	-	-
Fastighetsbolaget i Sydost AB, 556981-6175, Växjö	-	-	-	-	-
Garagebolaget i Sydost AB, 559019-0780, Växjö	500	100	26 178	87 189	50 000
			<b>1 398 781</b>	<b>50 158 824</b>	<b>19 419 580</b>

**Not 8 Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	319 661 776	172 112 052
-Tillkommande fordringar	270 047 965	151 659 724
-Reglerade fordringar	-240 681 599	-4 110 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>349 028 142</b>	<b>319 661 776</b>

**Not 9 Uppskjuten skatt**

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skattefordran	303 107	434 514
<b>Uppskjuten skattefordran</b>	<b>303 107</b>	<b>434 514</b>

**Not 10 Långfristiga skulder**

	<i>Kreditskuld</i>	<i>Förfaller inom 2-5 år</i>	<i>Förfaller efter 5 år</i>
Skulder till koncernföretag	216 461 090	-	216 461 090
<b>Summa</b>	<b>216 461 090</b>	<b>-</b>	<b>216 461 090</b>

Det finns ingen amorteringsplan för skulder till koncernföretag.

**Not 11 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser**

**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

**Eventualförpliktelser**

	2022-12-31	2021-12-31
Eventualförpliktelser	Inga	Inga

*M*

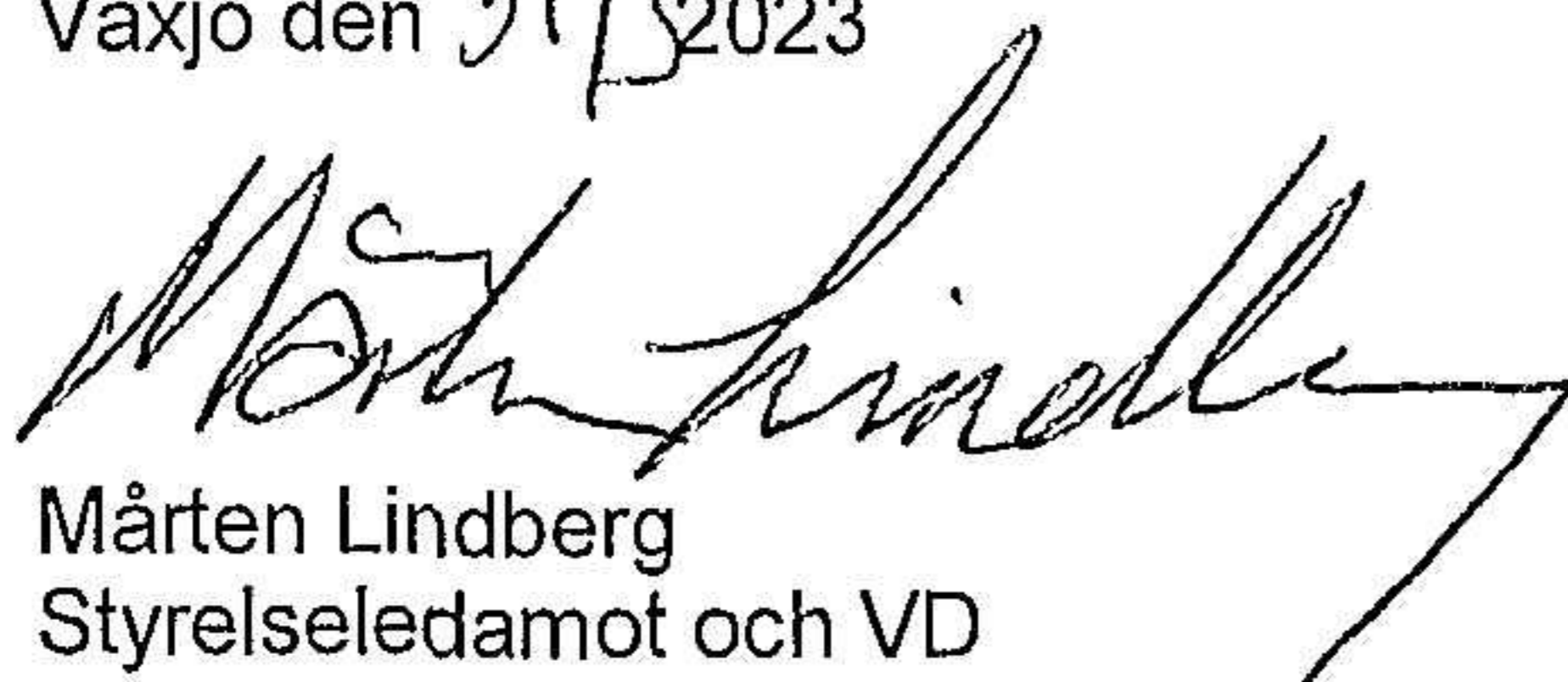
## Not 12 Nyckeltalsdefinitioner

*Balansomslutning:*  
Totala tillgångar.

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

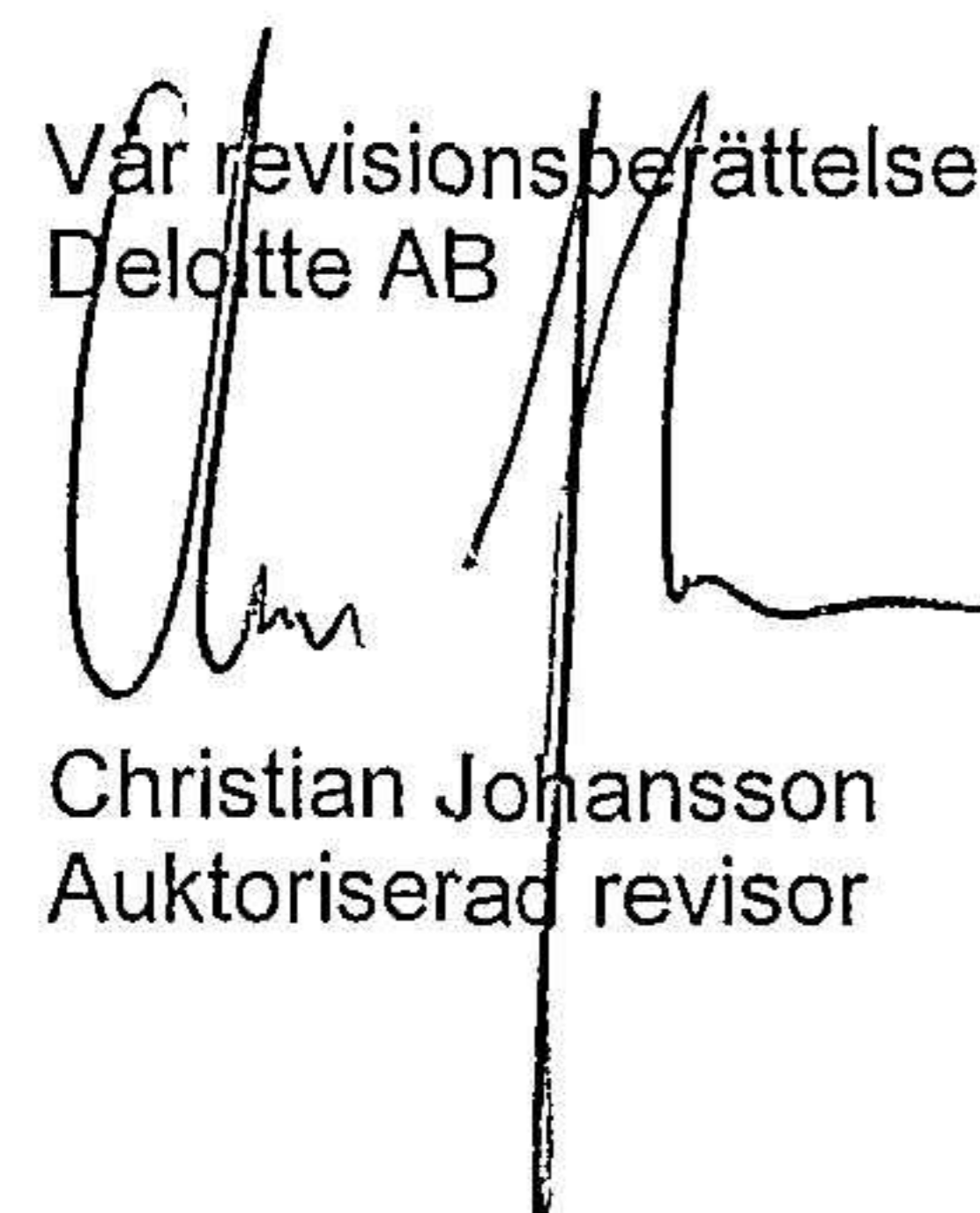
## Underskrifter

Växjö den 31/3 2023



Märten Lindberg  
Styrelseledamot och VD

Vår revisionsberättelse har lämnats den 31/3 2023  
Deloitte AB



Christian Johansson  
Auktoriserad revisor

## 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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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 2022 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. Risker 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 2022-01-01 - 2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

## Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till HSB 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 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 ersättningskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

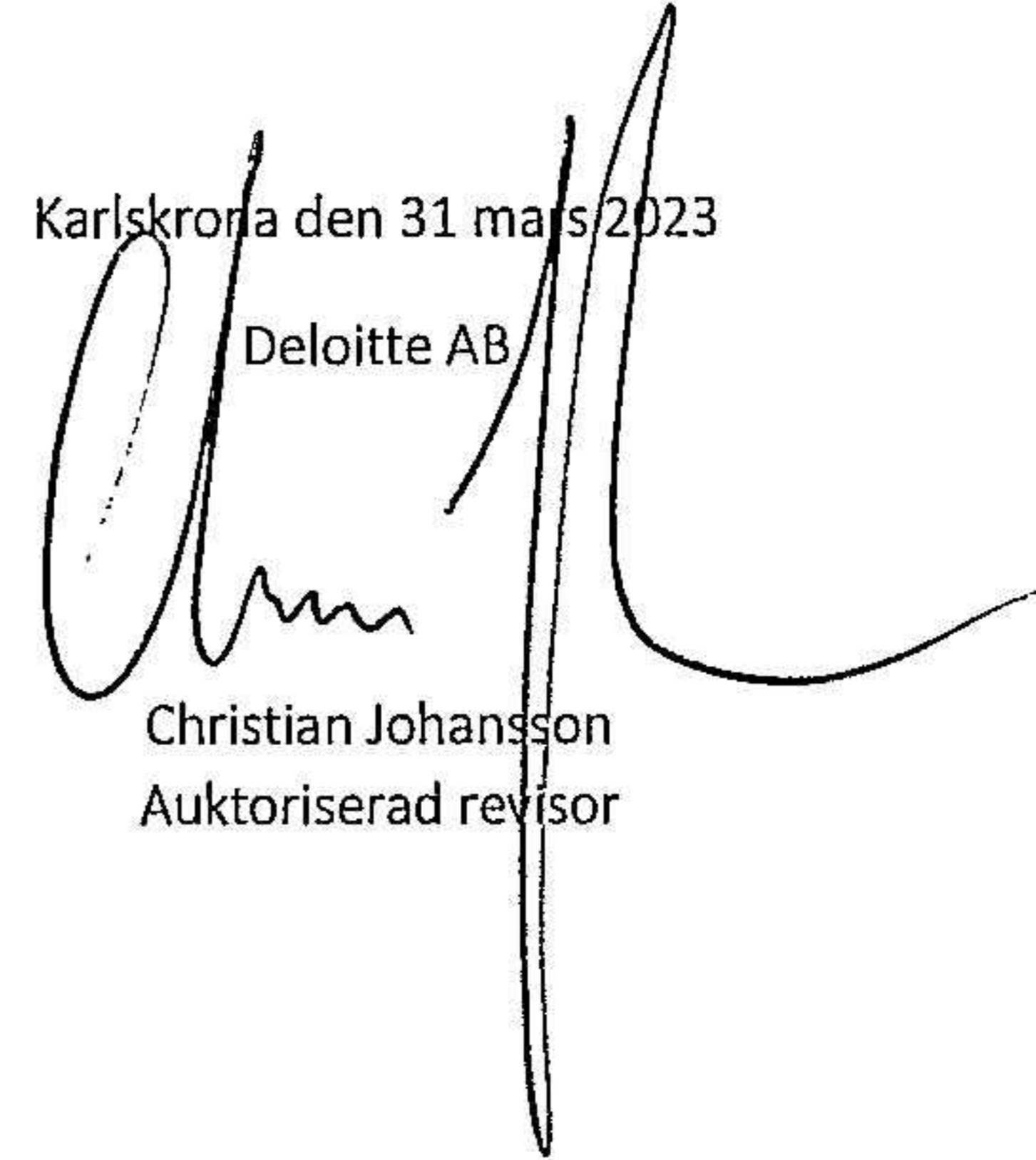
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Karlskrona den 31 mars 2023

Deloitte AB



Christian Johansson  
Auktoriserad revisor