



BRF SKOGSHAREN I VÄSTERÅS

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Mälardalarna



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLLSFÖRTEKNING

Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning (Moderförening)	10
Balansräkning (Moderförening)	11
Kassaflödesanalys (Moderförening)	13
Resultaträkning (Koncernen)	14
Balansräkning (Koncernen)	15
Kassaflödesanalys (Koncernen)	17
Tilläggsupplysningar och noter	18
Revisionsberättelse	32

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Mälardalarna ekonomisk förening (org.nr. 769602-7023) med säte i Västerås avlämnar härmed årsredovisning för år 2022.

ÄGARFÖRHÅLLANDE/MEDLEMMAR

HSB Mälardalarna är en ekonomisk förening som med en andel var ägs av vardera 344 bostadsrättsföreningar och 36 094 medlemmar.

VÅR VERKSAMHETSIDÉ

HSB Mälardalarna med tillhörande koncernbolag, ska främja sina medlemmars intressen genom att erbjuda helhetslösningar omfattande:

- behovsanpassade förvaltningstjänster
- nyproduktion och utveckling av befintliga bostäder
- bildande av bostadsrättsföreningar
- bosparande
- stöd och service för ett medlemskap med mervärde
- lokal närvaro och förankring

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 maj i Borlänge (*huvudort*) samt Västerås och Örebro (*via videolänk*).
- Ägarträffar har hållits under året, tre fysiska och en digital.
- Under året har en digital HSB-ledamotsträff genomförts.
- HSB Mälardalarnas styrelse instiftade en Medlemsfond.
- Ordförandeträffar har genomförts under året, tre fysiska och en digital.
- Verksamhetsmöten i form av lunchmöte har hållits på de tre regionsorterna (Borlänge, Västerås, Örebro).
- Utbildningar för förtroendevalda har genomförts under höst och vår.
- Under året har ett nyproduktionsprojekt produktionsstartats, HSB brf Österpark i Örebro.
- Två nyproduktionsprojekt har färdigställts under året, HSB Brf Djupadal i Kumla och HSB Brf Österäng i Örebro.
- Deltagit på mässan Fastighet 2022 i Västerås, Örebro, Mora, Borlänge, Avesta och Falun.
- En NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes i slutet av året.
- HSB Hyresrätt i Mälardalarna sålde under våren fem LSS-fastigheter i Dalarna.
- HSB Hyresrätt förvärvade under året bolaget Expenser Förvaltning AB med 103 lägenheter fördelade på fastigheter i Mosås utanför Örebro samt, Kumla. I augusti fusionerades Expenser Förvaltning AB in i HSB Hyresrätt.
- BTF Mark & Trädgård AB bytte namn till HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har inträffat efter räkenskapsårets utgång.

VERKSAMHET

HSB-koncernen bedriver verksamhet inom Dalarnas, Västmanlands och Örebro län.

Affärs- och uppdragsverksamhet finns inom områdena Nyproduktion, Förvaltning, Fastigheter och Finans.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare (årsmedeltal) är 68 (68). I koncernen är antalet medarbetare (årsmedeltal) 214 (212).

Under året har sjukfrånvaron uppgått till 4,6 (4,5) procent och långtidssjukfrånvaron (>59 dgr) uppgått till 0,8 (0,9) procent. Under året har ingen anställd anmält sina sjukdomsbesvär som arbetssjukdom.

NYPRODUKTION

Under året har två projekt färdigställts. Dessa projekt är HSB Brf Djupadal i Kumla samt HSB Brf Österäng i Örebro.

I Örebro har vi produktionsstartat HSB Brf Österpark som vi säljstartade under 2021. Projektet uppgår till 94 lägenheter. Vi har sett en klart försämrad försäljningstakt under året vilket härrör från den osäkerhet som finns på marknaden till följd av ökade räntor och inflation. Vi arbetar aktivt med markportföljen och pågående detaljplaner. Per bokslutsdagen finns 72 (6) osållda lägenheter

FÖRVALTNING

Affärsområdet Förvaltning omsätter 214 mkr (198 mkr) inklusive dotterbolagen HSB Förvaltning i Mälardalarna AB, MMT AB samt HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB. Förvaltning lämnar ett bidrag till föreningens gemensamma kostnader om 16,4 mkr.

Ekonomisk förvaltning redovisar en omsättning om 48,5 mkr (45,4 mkr). Verksamheten lämnar, i likhet med tidigare år, ett överskott till de gemensamma kostnaderna.

Teknisk förvaltning visar ett positivt resultat. Vi har de senaste åren fått en stabilitet i den verksamheten. Omsättningen har uppgått till 165,5 mkr (152,9 mkr).

MMT AB bedriver ingen verksamhet och är under avveckling.

EKONOMISK FÖRVALTNING

Kunderna hos ekonomisk förvaltning består främst av bostadsrättsföreningar, vilket också är HSB Mälardalarnas kärnverksamhet. Enheten förvaltar både HSB bostadsrättsföreningar och fristående/privata föreningar samt ett antal samfällighetsföreningar och hyresfastigheter.

HSB Mälardalarna fortsätter att växa i den ekonomiska förvaltningen. 2022 är vi 452 kunder och utvecklingen är fortsatt positiv. Under 2022 hälsade vi 15 nya kunder välkomna till HSB Mälardalarna medan två kunder valde att lämna vår Ekonomisk förvaltning.

Avtalen innefattar en komplett hantering av föreningarnas ekonomi och administration samt stöd till styrelser och service till de boende. Utförare av tjänsterna är våra förvaltningsekonomer som finns lokalt och vår Kund- och medlemservice.

Med hög kompetens och lång erfarenhet levererar våra engagerade medarbetare en effektiv ekonomisk förvaltning av mycket god kvalitet.

Budgetarbetet under hösten har präglats av räntehöjningar, ökade energipriser och en ovisshet kring det fortsatta ekonomiska läget. I det ovissa läget har ett gott samarbete, information och dialog mellan medarbetare, kund och leverantörer varit viktigt för att kunna leverera genomarbetade budgetar. Merparten av våra förvaltade kunder höjde sina avgifter 2023.

HSB Affärsstöd fortsätter att driva "Automatiserad Brf" för hela HSB och de digitala tjänsterna ökar i antal och funktioner. HSB Mälardalarna vill erbjuda våra kunder inom Ekonomisk förvaltning en modern förvaltning med digitala tjänster samtidigt som vi ser vikten i att vi fortsätter vara lokala. I det lokala skapar vi engagemang, trygghet, hållbarhet och samhörighet. Kontor finns på orterna Borlänge, Västerås, Örebro, Arboga, Avesta, Fagersta, Falun, Hallstahammar, Kumla, Köping, Ludvika, Mora, Rättvik och Sala.

TEKNISK FÖRVALTNING

År 2022 har varit ett återställningens år efter några pandemi år och vi märker att vi kan börja satsa och utveckla vår verksamhet igen i den anda som vi hade innan pandemin. Om vi ska se pandemin i en positiv anda så har vi lärt oss att kunna parera när större händelser uppstår. Vi märker också att vi har kommit varandra närmare, vi stöttar och hjälper varandra på ett sätt som gör att vi upplevs starkare.

Under året har vi också märkt att många nya privata fastighetsägare och externa brf:er uppmärksammar HSBs bredd och kompetens som gör att vi får flera förfrågningar inom våra verksamhetsområden inom teknisk förvaltning. Vi är en stark aktör som tar till oss av de nya regelverk och regel efterlevnadsansvar som ställs på oss som leverantör.

De nya lagkraven gällande avfallshantering har gjort att vi har certifierat oss och utbildat vår personal för att kunna transportera och hantera farligt avfall på ett varsamt sätt.

Vi märker också att vi har kommit varandra närmare tack vare pandemin, där vi stöttar och hjälper varandra på ett bra sätt som gör att vi upplevs starkare.

Vårt bolag HSB Mark & Trädgård har haft ett framgångsrikt år där vi ser effekten av namnbytet och spridningen av att våra kunder nu finns i alla våra tre regioner. Efterfrågan på avfallsstationer ökar med anledning av de nya lagkraven som ställs på våra brf:er och privata fastighetsägare. HSB Mark & Trädgård tar fram underlag och har kontakten med byggnadsnämnder samt utför uppdragen åt kund.

Under året så har vi fått in nya stora kunder inom offentliga sektorn och privata fastighetsägare.

Vi har arbetat med processbeskrivningar och rutiner för att kunna kvalitetssäkra våra uppdrag och följa upp resultatet av utfört arbete.

HSB Mark & Trädgård, lokalkontoren i Avesta och Fagersta har under året flyttat in i nya lokaler.

Tekniska specialtjänster

Under 2022 så har allt egentligen handlat om de stegrande energipriserna, där prishöjningarna redan märktes av i slutet på 2021. Aldrig någonsin har det varit sådant tryck på vår energigrupp som just under detta år. Vi har mött förfrågningarna på ett bra sätt och har sedan tidigare byggt upp egna tjänster och samarbeten för att kunna tillfredsställa alla önskemål – detta är ett arbete vi kommer fortsätta med även framåt. Glädjande nog har vi också lyckats driva ett stort totalentreprenörs projekt i hamn i Avesta, där föreningen bytt tak, fjärrvärme mot värmepump och installerat solex och IMD. Styrka av detta kommer vi även i fortsättningen satsa på att erbjuda sådana tjänster framöver för skapande av en större besvärsfrihet för våra kunder.

Under hösten deltog vi också på alla våra tre verksamhetsträffar för att diskutera olika lönsamma energilösningar med mycket fokus på vårt populära energiavtal, Energi trygg. Dessa möten har varit väldigt givande där vi fått bra feedback på upplägg och diskussion.

Inom underhållsplaneringen har det varit hårt tryck på skapande av nya planer – men även ett tight reviderings-schema då våra ekonomer velat haft materialet till sig tidigare då flera bostadsrättsföreningar stått inför ett relativt stort höjningsbehov. Vi har även jobbat med att hitta en modell för att sprida potentiella projekt från våra underhållsplanerare till övriga i organisationen som uppkommer vid deras medverkan på revideringsbesiktningsningar.

När vi påbörjade arbetet med att bygga upp och erbjuda en digital lösning av SBA kunde vi inte drömma om vilket genomslag det skulle få mot våra föreningar. Det visar på att de satsningar vi gör ger effekt och att vi levererar bra och uppskattade tjänster.

Inom gruppen reparation i Västerås har en övergripande genomlysning genomförts för att säkerställa gruppens utformning och organisation så vi kan möta de kommande åren med tillförsikt.

Hela tekniska specialtjänster har också under året deltagit i nätverk med andra regionala HSB-föreningar i ett erfarenhetsutbyte som varit mycket givande och som visar hur långt vi kommit i detta arbete med att erbjuda alla våra tjänster i vår region när vi sätter in det i det perspektivet. Detta är något vi måste påminna varandra om från gång till annan att vi gör ett otroligt bra jobb tillsammans.

MEMBER

Under verksamhetsåret 2022 ökade antalet medlemmar i HSB Mälardalarna med 633 personer och fem externa bostadsrättsföreningar har ansökt och beviljats medlemskap i HSB Mälardalarna. Dessa bostadsrättsföreningar är hemmahörande i Borlänge och Falun. En bostadsrättsförening har under året valt att avsluta sitt medlemskap i HSB Mälardalarna.

Kärnan i vår medlemsverksamhet är det årshjul för kund- och ägardialog som vi cyklistiskt arbetar utifrån, där varje kvartal innehåller olika aktiviteter. Under mars månad genomfördes fyra ägarträffar. Tre i form av fysiska kvällsmöten på våra regionsorter Borlänge, Västerås och Örebro samt en digital eftermiddagsträff.

HSB Mälardalarnas ordinarie föreningsstämma genomfördes den 19 maj i Borlänge och sändes via videolänk till övriga regionsorter, Västerås och Örebro, där fullmäktige erbjöds att närvara och delta på sin närmaste ort i stället för att resa till stämmans huvudort. Utöver ordinarie punkter röstade föreningsstämman igenom två mindre stadgeändringar samt en ny medlemsavgift.

I oktober anordnades fyra ordförandeträffar i form av tre fysiska kvällsmöten på våra regionsorter samt en digital eftermiddagsträff.

Årets verksamhetsträffar genomfördes även de på våra regionsorter och hade tema Solenergi kopplat till byggprojektledning och bygglov. Tekniska specialtjänster ansvarade för detta tillsammans med Projektledning bygg.

Under året har ett engagemang visats för vår Medlemsfond som styrelsen för HSB Mälardalarna fattat beslut om att instifta från och med januari 2022.

Utöver ovanstående har en ny uppdragsbeskrivning för HSB-ledamöten som kommer att gälla från och med 2023 arbetas fram under året. Vi har även lanserat en utbildningsplattform för våra HSB-ledamöter för att säkerställa att alla våra ledamöter har en likvärdig kunskapsgrund att stå på. Plattformen lanserades i början på året och i februari bjöds alla HSB-ledamöter in till en digital visning/genomgång.

MARKNAD

Verksamheten inom Marknad har haft en fortsatt positiv utveckling under 2022, vilket har innefattat ett mycket gott samarbete med befintliga kunder samt fina säljresultat. Vårt goda renommé på marknaden ger ringar på vattnet och ett stadigt inflöde av anbudsfrågningar. Dessa har mynnat ut i ett trettiotal nya kunder som vi har den stora äran att välkomna in i vår förvaltning. Under 2022 har också kundsegmentet privatägda hyresrätter fortsatt att växa.

I samband med att restriktionerna kring Covid-19 hävdes kunde vi äntligen återgå till fler fysiska möten och deltagande på mässor. Det var en härlig upplevelse att träffas som vanligt igen!

Våra tre Affärsområdesansvariga finns på plats lokalt på våra regionkontor för möten och dialog. Teams-möten har dock blivit ett uppskattat komplement för en enklare kommunikation - åtminstone en positiv konsekvens av pandemin som är här för att stanna.

Vår marknadskommunikation hålls ständigt levande via våra nyhetsbrev och utskick och genom att hålla hemsidan aktuell och uppdaterad. Vi jobbar också med produktion av nytt marknadsföringsmaterial och olika typer av annonsering, bland annat i sociala medier så som Instagram, Facebook och LinkedIn. Under våren satsade vi stort på marknadsföring i Dalarna kring namnbytet av HSB Mark & Trädgård som tidigare hette BTF Mark & Trädgård. Budskapet spreds via sociala medie-kampanjer, radioreklam, tidningsannonsering och direkta utskick.

VERKSAMHETSUTVECKLING

Verksamhetsutveckling är en enhet som vi etablerade under slutet av 2021. Uppdraget för enheten är att driva utvecklingen av organisationen såsom effektivisering av arbetssätt, process-harmonisering, IT-system med mera.

Under året har fokus legat på att identifiera skillnader i arbetssätt och upprätta gemensamma processbeskrivningar för de olika verksamheterna. Vi ser att gemensamma processer ger förbättrad arbetsmiljö, minskad sårbarhet och högre kvalitet i vårt arbete.

I slutet av 2022 skedde personalförändringar vilket innebär att vi för att komma vidare i påbörjade processer och projekt tar konsult hjälp för att driva dessa projekt. På så sätt får vi möjlighet att fundera på hur bemanningen inom Verksamhetsutveckling ska se ut i framtiden.

EGNA FASTIGHETER

Föreningens egna fastigheter ägs av det helägda dotterbolaget HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB.

I HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB finns främst fastigheter med hyreslägenheter, men även hyreslokaler. Fastigheterna finns i Falun, Borlänge, Leksand, Smedjebacken, Idre, Västerås, Tillberga, Fagersta, Mosås och Kumla. Under året

har bolaget förvärvat fastigheter i Mosås och Kumla vilket innebär att bolaget innehar fastigheter i samtliga våra regioner. Under året har dessutom ett antal gruppbestäder i Dalarna sålts.

Bolaget har omsättning på 96,8 mkr (90,8) och de egna fastigheterna lämnar ett överskott på 28,1 mkr (+17,3 mkr) vilket är bättre än väntat för året. För 2023 förväntas egna fastigheter fortsatt att lämna ett överskott.

Bolaget har vid årets slut ett sammantaget fastighetsvärde i balansräkningen om 760 mkr (675 mkr). Den uthyrningsbara ytan uppgår till 102 300 kvm (87 600 kvm). Soliditeten inklusive övervärden uppgår till 41 %. Under året har en fastighetsvärdering utförts. Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 1 356 mkr. 44 % av lägenheterna fördelades under 2022 till bosparare.

FINANS

HSB Mälardalarna erbjuder bostadsrättsföreningarna att teckna tilläggsavtal avseende föreningarnas avista medel.

Tjänsten bygger på en gemensam förvaltningskonstrukt där bostadsrättsföreningen har sin rörelselikviditet på ett avräkningskonto i bank. Vi använder bankvärdens administrativa och tekniska lösningar samtidigt som vi säkerställer den enskilda bostadsrättsföreningens likviditet och uppnår de finansiella förtjänsterna av att vara en stor aktör på finansmarknaden. Verksamheten inom affärsområdet utvisar ett positivt resultat.

FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Under 2022 har vi arbetat mycket med gemensamma processer och arbetssätt. Det finns stora möjligheter i det genom att kunna förbättra arbetsmiljön för medarbetarna och öka kvaliteten på levererade tjänster till kund. Arbetet med detta kommer fortsätta under nästa år där vi även kommer att gå in i ett gemensamt Service- och orderhanteringssystem.

Vi fortsätter att vinna nya avtal och har ökat antalet kunder. Detta gäller främst inom ekonomisk förvaltning men även inom den teknisk förvaltningen vinner vi nya kunder. Vi ser att det finns en efterfrågan för våra tjänster, där vår lokala närvaro kan innebära nya affärsmöjligheter för andra typer av kunder.

Resultatet från vår nyproduktion är positivt för 2022. Vi har under året färdigställt två projekt och vi har också hunnit produktionsstarta ett projekt. Vi ser en marknad som präglas av osäkerhet där det är svårt att komma till avslut. Högre boräntor och en hög inflation i samhället gör att vi inte kommer till avslut i vår försäljning. I det produktionsstartade projektet har vi per balansdagen sålt 29 av 94 lägenheter. Vi har dessutom sex hävda avtal i ett projekt med inflyttning kvartal 1 2023.

I koncernen bedrivs byggverksamhet i intressebolaget HSB Produktion i Mälardalarna HB. Byggverksamheten är förknippad med risker såsom att färdigställda projekt inte är sålda och HSB Produktion i Mälardalarna HB därför måste förvärva lägenheter. Det finns per bokslutsdagen inga lägenheter i egna böcker.

ICKE-FINANSIELLA UPPSLYSNINGAR

Under året har vi återgått till kontoren igen efter pandemin. Möjligheten till hemarbete finns vilket sker i samråd med närmaste chef. De allra flesta utgår från kontoret vilket vi ser som ett tecken på att man trivs med sin arbetsmiljö och sina arbetskamrater.

Vi fortsätter att ha möten digitalt via Teams vilket är en naturlig del i verksamheten. De digitala mötena har minskat tid för resor mellan kontoren och frigjort tid för medarbetarna. De fysiska mötena är fortsatt viktiga. Att hitta en balans mellan digitala och fysiska möten blir viktigt i framtiden.

Friskvård är viktigt för oss. Vi satsar än mer på det genom en höjning av friskvårdsbidraget och gemensamma friskvårdsaktiviteter, både på och utanför arbetstid.

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar har ökat under 2022. Vid uppsägning av medlemskap återbetalas medlemsandelen löpande.

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernen HSB Mälardalarna redovisar en vinst efter finansiella poster om +1 837 tkr (-7 552 tkr) där omsättning en har ökat mot tidigare år. Resultatet är sämre än motsvarande år vilket till största del beror på höga pensionskostnader till följd av att utvecklingen i pensionsstiftelsen varit negativ under 2022 vilket gör att vi behövt tillföra medel för att undvika underskott i stiftelsen. Den finansiella förvaltningen har haft ett tyngre år då finansmarknaderna varit turbulenta under året vilket inneburit förluster i förvaltningen.

Positivt är att vår förvaltningsverksamhet fortsatt går bra. Vi har arbetat mycket med att förbättra lönsamheten i främst den tekniska förvaltningen vilket har givit resultat. Vi har en god kostnadskontroll i den verksamheten och vi arbetar aktivt med att öka våra intäkter.

Vår nyproduktion har haft ett bra 2022 där vi slutavräknat två projekt. Vårt dotterbolag HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB har haft sitt bästa år någonsin under 2022 vilket till stor del beror på reavinst vid avyttringar av fastigheter. Även den löpande driften i bolaget visar ett bra resultat. Vi har sedan många år arbetat aktivt med driftskostnaderna vilket har givit resultat. Bolaget arbetar också aktivt med intäkterna vilket gör att dessa ökar. Bolaget lämnar ett bra tillskott till koncernens resultat.

Inklusive inlånade medel från bostadsrättsföreningar

uppgår soliditeten i modern till 21,2 procent och i koncernen till 15,5 procent. Exkluderad inlåningen har soliditeten ökat till 84,7 procent från 81,0 procent. Koncernens soliditet exklusive inlåning uppgår till 31,3 (32,7) procent. HSB kod för föreningsstyrning ställer krav på att HSB-föreningens soliditet ska vara 15-30 procent beroende på tillgångsslag.

Koncernens soliditet inklusive övervärden på fastigheter uppgår till 30,8% vilket är en ökning från 27,3% 2021. Kassalikviditeten, uttryckt som korta fordringar/korta skulder, är 0,86 (0,88) samt för koncernen 0,87 (0,93). Kassalikviditeten har sjunkit under året och fortsätter att vara

mindre än 1,0. Detta till följd av att föreningen investerat i markförvärv för nyproduktion. Föreningens kortfristiga betalningsförmåga är dock väldigt god.

VAD HÄNDER 2023

HSB fyller 100 år vilket kommer att uppmärksammas, både internt och till våra kunder och andra intressenter.

Fokus på interna processer kommer fortsätta under nästa år.

Vi fortsätter att utveckla vår verksamhet med målet att öka vår kundbas.

FLERÅRSÖVERSIKT

Moderförening, kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	231 283	201 501	193 905	113 904	42 112
Rörelseresultat	-26 704	-28 590	-28 481	-27 550	-8 263
Resultat efter finansiella poster	-25 716	-7 731	-17 264	4 948	16 557
Balansomslutning	1 287 142	1 281 860	1 298 592	1 212 339	778 941
Likviditet	0,86	0,88	0,87	0,85	0,90
Soliditet % (exkl inlåning)	84,7	81,0	78,4	72,4	66,4
Soliditet % (inkl inlåning)	21,2	21,2	20,1	21,3	23,0
Avkastning eget kapital %	-9	-3	-7	2	10
Antal anställda årsmedel	68	68	67	68	28

Koncern, kkr	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	324 372	286 934	281 697	280 827	130 979
Rörelseresultat	931	2 575	-1 595	-2 805	-4 658
Resultat efter finansiella poster	1 837	7 552	-6 348	-10 889	29 219
Balansomslutning	1 916 692	1 859 963	1 899 548	1 779 307	868 056
Likviditet	0,87	0,93	0,91	0,88	0,90
Soliditet % (exkl inlåning)	31,3	32,7	31,2	32,3	57,8
Soliditet % (inkl inlåning)	15,5	16,1	15,4	16,7	23,9
Soliditet % (exkl fastigh. och inlåning)	150,1	123,1	107,5	100,4	71,3
Avkastning eget kapital %	1	3	-2	-4	15
Antal anställda årsmedel	214	212	211	219	132

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Moderföreningen	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 431 043	0	11 904 295	232 387 700	9 490 332
Disposition enligt stämma				9 490 332	-9 490 332
Årets förändring	341 899				
Årets resultat					1 862 517
Belopp vid årets utgång	17 772 942	0	11 904 295	241 878 032	1 862 517

Koncern	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 431 043	816 278	14 540 506	259 283 607	6 595 091
Föregående års resultat				6 595 091	-6 595 091
Årets förändring	341 899				
Avskrivning uppskrivningsfond		-31 396		31 396	
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			-2 084 224	2 084 224	
Årets resultat					-1 017 587
Belopp vid årets utgång	17 772 942	784 885	12 456 282	267 994 318	-1 017 587

RESULTATDISPOSITION

Föreningens resultat av verksamheten under året och ställningen 2022-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	241 878 032
Årets vinst	1 862 517
<hr/>	
Sammanlagda medel	243 740 549
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:	
Överföring till balanserade vinstmedel	243 740 549
<hr/>	
	243 740 549

Koncernens fria vinstmedel enligt koncernbalansräkningen uppgår till 266 976 732 kr, varav årets resultat uppgår till -1 017 587 kr.

RESULTATRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1	231 282 559	201 501 040
Övriga rörelseintäkter		2 659 547	7 230 271
Summa intäkter		233 942 106	208 731 311
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-134 144 225	-114 645 164
Övriga externa kostnader	2, 9	-69 109 269	-68 935 446
Personalkostnader	3	-54 141 936	-50 913 036
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	-3 250 548	-2 827 650
Summa rörelsekostnader		-260 645 977	-237 321 295
Rörelseresultat		-26 703 871	-28 589 984
Resultat från andelar i intresseföretag	5	5 208 089	7 968 967
Finansiellt netto	6	-3 719 819	13 390 342
Övriga finansiella kostnader		-500 000	-500 000
Resultat efter finansiella poster		-25 715 601	-7 730 675
Bokslutsdispositioner	7	27 578 118	17 221 007
Skatt på årets resultat	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		1 862 517	9 490 332

BALANSRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Balanserade utgifter dataprogram		0	0
Nyttjanderätt dataprogram		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		1	1
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2 709 287	2 733 549
Maskiner och inventarier		8 523 160	7 617 950
Summa materiella anläggningstillgångar		11 232 448	10 351 500
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	72 271 307	72 271 307
Fordringar hos koncernföretag		100 000 000	100 000 000
Andelar i intresseföretag	14, 15	154 398 065	133 739 976
Bostadsrätter		270 010	270 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	94 238 350	94 238 350
Summa finansiella anläggningstillgångar		421 177 732	400 519 643
Summa anläggningstillgångar		432 410 180	410 871 144
Omsättningstillgångar			
Varulager mm	17		
Varulager		227 194	84 507
Summa varulager mm		227 194	84 507
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		10 708 250	8 872 745
Kundfordringar hos koncernföretag		0	656 780
Skattefordran		1 571 724	1 571 724
Övriga kortfristiga fordringar	18	4 677 999	7 825 398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 216 164	6 016 450
Summa kortfristiga fordringar		24 174 136	24 943 097
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		567 913 170	504 588 947
Summa kortfristiga placeringar		567 913 170	504 588 947
Kassa och Bank		262 416 891	341 372 483
Summa omsättningstillgångar		854 731 391	870 989 034
SUMMA TILLGÅNGAR		1 287 141 571	1 281 860 178

BALANSRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		17 772 942	17 431 043
Reservfond		11 904 295	11 904 295
Summa bundet eget kapital		29 677 237	29 335 338
Fritt Eget kapital			
Balanserat resultat		241 878 032	232 387 700
Årets resultat		1 862 517	9 490 332
Summa fritt eget kapital		243 740 549	241 878 032
Summa eget kapital		273 417 785	271 213 369
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristig inlåning till bostadsrättsföreningar	21	13 975 622	19 419 571
Summa långfristiga skulder		13 975 622	19 419 571
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 023 947	12 781 125
Skulder till koncernföretag		20 317 018	31 786 759
Övriga kortfristiga skulder	22	954 440 073	935 531 368
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	11 967 125	11 127 985
Summa kortfristiga skulder		999 748 164	991 227 237
Summa Skulder		1 013 723 786	1 010 646 808
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 287 141 571	1 281 860 178

KASSAFLÖDESANALYS

Moderförening, indirekt metod

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-25 715 601	-7 730 675
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	-525 541	2 892 008
Betald skatt			0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-26 241 141	-4 838 666
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändringar av varulager och pågående arbeten		-142 687	144 316
Förändring av kortfristiga fordringar		768 960	-2 895 425
Förändring av kortfristiga skulder		-14 529 656	-7 773 255
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-40 144 524	-15 363 031
Investeringsverksamhet			
Försäljning av dotterbolagsaktier		0	0
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-16 950 000	8 571 700
Investeringar i anläggningstillgångar	26	-4 131 496	-3 503 901
Försäljning av anläggningstillgångar		68 000	308 375
Investering i kortfristiga placeringar		-63 324 223	-200 603 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 337 718	-195 227 099
Finansieringsverksamheten			
Förändring av andelskapital		341 899	257 750
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		23 050 582	-12 655 382
Förändring lån		-5 443 949	-6 051 115
Lämnat/erhållet koncernbidrag		27 578 118	17 221 007
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		45 526 650	-1 227 740
ÅRETS KASSAFLÖDE		-78 955 592	-211 817 870
Likvida medel vid årets början		341 372 483	553 190 353
Likvida medel vid årets slut		262 416 891	341 372 483
Årets förändring av likvida medel		-78 955 592	-211 817 870

Tilläggsupplysningar se Not 27

RESULTATRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Nettoomsättning	1	324 372 066	286 933 560
Övriga rörelseintäkter		4 467 443	8 553 889
Summa intäkter		328 839 509	295 487 449
Råvaror och förnödenheter		-97 875 869	-76 425 766
Övriga externa kostnader	2, 9	-65 790 547	-63 019 459
Personalkostnader	3	-140 731 285	-132 922 490
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	-23 510 648	-20 544 575
Summa rörelsekostnader		-327 908 348	-292 912 290
Rörelseresultat		931 160	2 575 158
Resultat från andelar i intresseföretag	5	3 206 560	4 167 591
Finansiellt netto	6	-1 801 070	1 309 738
Övriga finansiella kostnader		-500 000	-500 000
Resultat efter finansiella poster		1 836 650	7 552 488
Skatt på årets resultat	8	-2 854 237	-957 397
ÅRETS RESULTAT		-1 017 587	6 595 091

BALANSRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Balanserade utgifter dataprogram		0	0
Nyttjanderätt dataprogram		0	0
Goodwill		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		0	0
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		753 781 274	670 495 157
Pågående nyanläggningar av materiella anläggningstillgångar		2 520 924	3 144 436
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2 709 287	2 733 549
Maskiner och inventarier		10 484 605	9 274 296
Finansiella leasingavtal		8 766 122	9 198 177
Summa materiella anläggningstillgångar		778 262 213	694 845 616
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14, 15	153 463 525	134 806 965
Egna bostadsrätter		270 010	270 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	94 238 850	94 238 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		247 972 385	229 315 825
Summa anläggningstillgångar		1 026 234 597	924 161 441
Omsättningstillgångar			
Varulager mm	17		
Varulager		294 939	124 919
Summa varulager		294 939	124 919
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		16 402 090	15 392 271
Skattefordran		3 751 290	3 764 720
Övriga kortfristiga fordringar	18	6 569 400	13 575 073
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	7 857 038	6 811 435
Summa kortfristiga fordringar		34 579 818	39 543 498
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		567 913 170	504 588 947
Summa kortfristiga placeringar		567 913 170	504 588 947
Kassa och Bank		287 669 160	391 543 840
Summa omsättningstillgångar		890 457 086	935 801 205
SUMMA TILLGÅNGAR		1 916 691 684	1 859 962 645

BALANSRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		17 772 942	17 431 043
Uppskrivningsfond		784 885	816 280
Bundna reserver		12 456 282	14 540 506
Summa bundet eget kapital		31 014 109	32 787 829
Fritt Eget kapital			
Fria reserver		267 994 318	259 283 607
Redovisat resultat		-1 017 587	6 595 091
Summa fritt eget kapital		266 976 732	265 878 698
Summa eget kapital		297 990 841	298 666 527
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	18 411 578	16 258 523
Övriga avsättningar		0	32 979
Summa avsättningar		18 411 578	16 291 502
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	574 952 799	539 177 151
Summa långfristiga skulder		574 952 799	539 177 151
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		11 959 135	11 930 675
Leverantörsskulder		18 417 850	20 189 714
Skatteskulder		1 198 348	835 661
Övriga kortfristiga skulder	22	959 135 771	940 542 731
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	34 625 362	32 328 684
Summa kortfristiga skulder		1 025 336 467	1 005 827 465
Summa Skulder		1 600 289 266	1 545 004 616
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 916 691 684	1 859 962 645

KASSAFLÖDESANALYS

Koncern, indirekt metod

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	1 836 650	7 552 488
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	23 248 050	16 160 263
Betald skatt		-2 840 807	-1 626 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		22 243 893	22 086 225
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-170 020	170 042
Förändring av kortfristiga fordringar		4 950 250	-7 334 551
Förändring av kortfristiga skulder		-3 570 041	-15 106 363
Kassaflöde från den löpande verksamheten		23 454 083	-184 647
Investeringsverksamhet			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-15 450 000	41 931 384
Investeringar i anläggningstillgångar	26	-119 299 502	-23 790 573
Försäljning av anläggningstillgångar		11 548 372	619 375
Investering i kortfristiga placeringar		-63 324 223	-200 603 273
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-186 525 352	-181 843 087
Finansieringsverksamheten			
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		23 050 582	-12 655 382
Förändring lån		35 804 108	-18 913 657
Förändring av andelskapital		341 899	257 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		59 196 589	-31 311 289
ÅRETS KASSAFLÖDE		-103 874 680	-213 339 022
Likvida medel vid årets början		391 543 840	604 882 862
Likvida medel vid årets slut		287 669 160	391 543 840
Årets förändring av likvida medel		-103 874 680	-213 339 022

Tilläggsupplysningar se Not 27

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisning

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2022. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha hälften av rösterna. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta. Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Innehav i intresseföretag

Intresseföretag är de företag som Koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterföretag eller jointventures, vanligtvis genom att Koncernen äger mellan 20% och 50% av röstetalen.

Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, dvs. att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet. Eventuell justering av goodwill eller verkligt värde hänförligt till Koncernens andel i intresseföretaget redovisas inte separat utan inkluderas i det redovisade värdet för innehav i intresseföretag.

Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

I de fall det redovisade värdet på andelarna är noll redovisas ytterligare förluster endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster och redovisas i posten Nettoomsättning. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i Koncernens intäkter.

Försäljning av varor

Försäljning av varor redovisas när Koncernen har överfört de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande till kunden, varorna har levererats till kunden och de utgifter som uppkommer till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkter från försäljning av varor som inte har några betydande serviceförpliktelser redovisas vid leverans.

Entreprenaduppdrag och tjänstuppdrag till fastpris

Entreprenader i koncernen redovisas enligt principen om successiv vinstavräkning innebärande att intäktsredovisning sker enligt uppdragens respektive färdigställandegrad. När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter. Vid alla tillfällen när det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultaträkningen.

Det bruttobelopp som ska betalas av kunder för uppdrag redovisas i posten Pågående arbeten avseende alla pågående uppdrag där uppdragsutgifter och redovisade vinster (efter avdrag för redovisade förluster) överstiger fakturerat belopp.

Förvaltningsfastigheter

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten Nettoomsättning.

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad. Tillgångarna har i enlighet med K3-regelverket delats upp i betydande komponenter och dessa skrivs av över varje komponents förväntade nyttjandeperiod, utan beaktande av eventuella restvärden, enligt nedanstående förteckning.

Typ	År
Byggnadsgenomsnitt (genomsnitt helår 1,7%)	50
Stomme	100-120
Stomkompletteringar och stammar	50-70
Fasad, tak, el och fönster	50-70
Markanläggningar	20
Förbättringsutgift annans fastighet	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Avskrivningarna framgår av not 10-11.

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelar som finns förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. När koncernen är leasetagare i den här typen av avtal redovisas rättigheter och skyldigheter som tillgång och skuld i koncernredovisningen. Tillgången och skulden redovisas vid leasingavtalets början till det lägsta av den leasade tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Minimileaseavgifter fördelas mellan ränta och avskrivning.

Avskrivning av leasade tillgångar enligt finansiella leasingavtal görs över den beräknade nyttjandeperioden. Variabla avgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer.

Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs då de uppkommer.

I moderföretaget kostnadsförs samtliga leasingavgifter linjärt över leasingperioden.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde.

Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Med undantag av goodwill görs en ny bedömning av alla tillgångar för tecken på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgångens återvinningsvärde överstiger det redovisade värdet och fördelas proportionellt över samtliga tillgångar förutom goodwill.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befärade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsavgifter såsom courtage.

Värdepappersportfölj

Koncernens och moderföreningens värdepappersportfölj utgörs av ett flertal finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad och som innehas för riskspridning. Värdepappersportföljen värderas som en tillgång.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer koncernen och moderföreningen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

Bedömningen görs individuellt post för post. Koncernen och moderföreningens värdepappersportfölj utgör en post då koncernen och moderföreningen utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara.

För finansiella anläggningstillgångar som handlas på en aktiv marknad har koncernen och moderföreningen valt att göra nedskrivning till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas ej.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Vid sustansförvärv har den uppskjutna skatteskulden nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda.

Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Andra pensionsplaner än avgiftsbestämda planer utgör förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen behåller här den legala förpliktelsen för eventuella förmåner, även om förvaltningstillgångar har reserverats för finansiering av den förmånsbestämda planen. Förvaltningstillgångar kan innefatta särskilt identifierade tillgångar i en pensionsstiftelse. Koncernen svarar för en riskbuffert om 12% av skulden och pensionsstiftelsen bedrivs enligt lag (1967:53). Koncernen tillämpar vidare K3 förenklingsregel vilket innebär att koncernen redovisar samtliga åtaganden som avgiftsbestämda planer (även för förmånsbaserade).

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelser redovisas en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom Koncernens kontroll, inträffar eller uteblir.

FORDRINGAR OCH SKULDER

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder har upptagits till nominellt belopp.

PERIODISERINGAR

Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

REDOVISNINGSPRINCIPER - ALTERNATIVA REGLER I JURIDISK PERSSON**Koncernbidrag**

Samtliga lämnade och redovisade koncernbidrag i Moderföretaget redovisas som bokslutsdispositioner.

NYCKELTALSDEFINITIONER**Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Av jämförelseskäl redovisas alternativa soliditetsmått.

Avkastning eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

NOT 1 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Administrativa förvaltningsavtal	38 689 587	38 689 587	35 817 722	35 817 722
Egna fastigheter	3 164 787	93 602 469	3 104 891	88 572 848
Medlemsavgifter	8 856 767	8 856 767	8 770 317	8 770 317
Tekniska förvaltningsavtal	92 300 032	92 682 944	86 939 373	87 216 773
Konsultarvoden	10 065 236	10 065 236	9 166 174	9 166 174
Beställningsarbeten	29 367 811	31 421 056	24 856 947	24 659 867
Försäljning av material	18 533 045	18 748 714	17 528 244	16 969 021
Projektintäkter	22 228 574	22 228 574	7 943 759	7 943 759
Överlåtelse o panter	4 420 842	4 420 842	4 259 762	4 259 762
Finansiella tjänster	1 574 355	1 574 355	2 032 434	2 032 434
Övrigt	2 081 521	2 081 521	1 081 415	1 524 882
	231 282 559	324 372 066	201 501 040	286 933 560

Av årets inköp avser 83 565 479 kr (78 363 095) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 37 911 361 kr (36 275 177) försäljning från moderföreningen.

NOT 2 ARVODE TILL REVISORER

Arvoden till revisorer fördelar sig enligt följande:

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Revisionsarvode Crowe	292 642	457 792	310 000	460 750
Övriga tjänster	35 699	65 223	19 665	49 189
	328 341	523 015	329 665	509 939

NOT 3 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Moderförening	2022 Löner och andra ersättningar	2021 Löner och andra ersättningar	Dotterbolag	2022 Löner och andra ersättningar	2021 Löner och andra ersättningar
Verkställande direktör	2 002 232	2 013 990	Verkställande direktör	805 320	712 880
Styrelse	542 238	468 211	Styrelse	288 760	296 496
Övriga anställda	34 488 898	32 094 895	Övriga anställda	63 054 854	59 508 658
	37 033 368	34 577 096		64 148 934	60 518 034
Sociala avgifter enligt avtal	11 511 934	10 804 768	Sociala avgifter enligt avtal	19 515 028	19 073 949
Pensionskostnader	1 567 976	3 330 619	Pensionskostnader	6 015 387	3 685 081
	13 079 909	14 135 387		25 530 415	22 759 030
Koncernen totalt				139 792 626	131 989 547

Av moderföreningens pensionskostnader avser 206 828 kr (209 096) gruppen styrelse och VD. Föreningens pensionsförpliktelser till dessa är tryggade genom kooperationens pensionsanstalt.

Av koncernens pensionskostnader avser 351 052 kr (377 009) gruppen styrelse och VD. Koncernens pensionsförpliktelser till dessa är tryggade genom kooperationens pensionsanstalt.

Verkställande direktören Maria Engholm erhåller bilförmån. Vd har rätt att gå i pension vid 62 års ålder, eller 60 år vid mer än sex års anställning, enligt följande; 75% av lönen till 7,5 basbelopp, 70% av lönen mellan 7,5 och 20 basbelopp och 40% på lönen därutöver.

Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om sex månader och vid uppsägning från egen sida tre månader.

MEDELANTAL ÅRSANSTÄLLDA	2022 totalt	2022 varav män	2021 totalt	2021 varav män
Moderföreningen	68	15	68	16
Koncernen totalt	214	125	212	123
UPPLYSNING OM SJUKFRÅNVARO	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Sjukfrånvaro för kvinnor	5,8%	5,3%	2,9%	4,4%
Sjukfrånvaro för män	1,4%	4,1%	2,6%	4,6%
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	5,2%	5,7%	1,0%	5,7%
Sjukfrånvaro för anställda mellan 30 - 49 år	3,6%	4,4%	2,8%	4,7%
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	6,3%	4,5%	3,0%	4,0%

Sjukfrånvaro för varje ovanstående grupp anges i procent av gruppens sammanlagda ordinarie arbetstid

Total sjukfrånvaro	4,9%	4,6%	2,8%	4,5%
Långtidssjukfrånvaro	1,8%	0,8%	0,6%	0,9%

Total sjukfrånvaro anges i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid. Långtidssjukfrånvaron är den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Den ordinarie arbetstiden har definierats som arbetstid enligt kollektivavtal eller annat avtal med den anställde. Semesterledighet och tjänstledighet ingår i ordinarie arbetstid.

KÖNSFÖRDELNING I FÖRENINGsledNINGEN	2022		2021	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Fördelningen mellan män och kvinnor i föreningens styrelse	4	6	4	6
Fördelningen mellan män och kvinnor i föreningsledningen	3	4	3	5

NOT 4 AVSKRIVNINGAR MM PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Årets avskrivningar	3 250 548	23 510 648	2 827 650	20 544 575
	3 250 548	23 510 648	2 827 650	20 544 575

NOT 5 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen	2022	2021	Koncernen	2022	2021
Utdelning aktier Gideonsberg Utveckling AB	0	3 000 000	Resultatandel Fakturatjänst AB	90 630	-45 577
Utdelning aktier Ansgar Utveckling AB	500 000	2 700 000	Resultatandel Rynninge Utveckling AB	0	2 234 341
Utdelning aktier Mark i Dalarna Holding AB	1 000 000	2 450 000	Resultatandel Ansgar i Västerås Utveckling AB	103 000	1 527 577
Resultatandel HSB Produktion i Mälardalarna HB	3 708 089	-181 033	Resultatandel Kungsgärdet Holding AB	0	-3 687 211
	5 208 089	7 968 967	Resultatandel Gideonsberg Utveckling AB	1 000	-281
			Resultatandel Iggeby Holding AB	3 118 000	0
			Resultatandel Mark i Dalarna Holding AB	0	-7 500
			Resultatandel HSB Produktion i Mälardalarna HB	3 708 089	-181 033
			Vinstavräkning HSB Produktion i Mälardalarna HB	-3 814 159	4 327 275
				3 206 560	4 167 591

NOT 6 FINANSIELLT NETTO

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Ränteintäkter och liknande resultatposter	4 287 078	19 891 666	14 539 125	14 701 273
Föreningsavgäld	78 145	78 145	100 588	100 588
Nedskrivning kortfristig placering	-4 554 667	-4 554 667	-214 680	-214 680
Återföring nedskrivning kortfristig placering	0	0	53 877	53 877
Avgår räntekostnad	-3 530 375	-17 216 214	-1 088 568	-13 331 320
	-3 719 819	-1 801 070	13 390 342	1 309 738

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Erhållna koncernbidrag	2022	2021
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	3 205	2 914
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	26 000 000	16 300 000
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	1 554 055	690 000
Mälardalens Mark & Trädgårdsservice AB	20 858	228 093
	27 578 118	17 221 007
	27 578 118	17 221 007

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Resultat före skatt	1 862 517	1 836 650	9 490 332	7 552 488
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	383 678	378 350	1 955 008	1 555 813
Skattefria intäkter	-2 192 350	-5 332 547	-3 490 154	-3 490 154
Ej avdragsgilla kostnader	3 244 290	5 932 542	634 453	634 953
Underskottsavdrag	-1 435 619	1 875 892	900 693	2 256 786
Redovisad skatt i resultaträkning	0	-2 854 237	0	-957 397

NOT 9 LEASING AVTAL

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Leasingavtal inom ett år	2 322 728	0	2 638 010	0
Leasingavgifter > 1 år och < 5 år	1 177 490	0	1 316 419	0
Leasingavgifter senare än 5 år	0	0	0	0
Under året har leasingkostnaderna uppgått till	2 987 346	0	3 324 292	0

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderföreningen / Koncernen	2022	2021
Balanserade utgifter dataprogram		
Ingående anskaffningsvärde	5 881 876	5 881 876
Utgående anskaffningsvärde	5 881 876	5 881 876
Ingående avskrivningar	-5 881 877	-5 881 877
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 881 877	-5 881 877
Utgående planenligt restvärde	-1	0
Moderföreningen / Koncernen	2022	2021
Nyttjanderätt dataprogram		
Ingående anskaffningsvärde	3 132 372	3 132 372
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 132 372	3 132 372
Ingående avskrivningar	-3 132 372	-3 132 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 132 372	-3 132 372
Utgående planenligt restvärde	0	0
Aktiverade pantbrevskostnader	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	457 360	457 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	457 360	457 360
Ingående avskrivningar	-457 360	-457 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-457 360	-457 360
Utgående planenligt restvärde	0	0

Forts. **NOT 10** IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2022	2021
Goodwill		
Ingående anskaffningsvärde	2 634 985	2 634 985
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	2 634 985	2 634 985
Ingående avskrivningar	-2 634 985	-2 634 985
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 634 985	-2 634 985
Utgående planenligt restvärde	0	0

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderföreningen	2022	2022	2021	2021
	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier
Ingående anskaffningsvärde	1	23 705 517	1	20 521 116
Inköp	0	4 002 887	0	3 503 901
Försäljning/utrangeringar	0	-62 000	0	-319 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	27 646 404	1	23 705 517
Ingående avskrivningar	0	-16 087 567	0	-13 534 158
Försäljning/utrangeringar	0	62 000	0	127 800
Övertagande vid fusion	0	0	0	0
Justering fusion		0		0
Årets avskrivningar	0	-3 097 678	0	-2 681 209
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-19 123 245	0	-16 087 567
Utgående planenligt restvärde	1	8 523 160	1	7 617 950
Moderföreningen/Koncernen		2022		2021
		Förbättringsutgifter på annans fastighet		Förbättringsutgifter på annans fastighet
Ingående anskaffningsvärde		2 928 803		2 928 803
Inköp		128 609		0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 057 411		2 928 803
Ingående avskrivningar		-195 254		-48 813
Årets avskrivningar		-152 871		-146 440
Utgående ackumulerade avskrivningar		-348 124		-195 254
Utgående planenligt restvärde		2 709 287		2 733 549
Koncernen		2022		2021
		Byggnader och mark		Byggnader och mark
		Maskiner och inventarier		Maskiner och inventarier
Ingående anskaffningsvärde	861 700 226	29 828 444	840 178 832	26 993 007
Inköp	1 050 825	5 218 114	0	3 656 901
Övertagande vid fusion	103 775 154	446 426		
Omklassificering	12 624 734	0	21 741 844	0
Försäljningar/utrangeringar	-19 189 892	-1 029 550	-220 450	-821 464
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	959 961 047	34 463 434	861 700 226	29 828 444

Forts. NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2022		2021	
	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier
Ingående avskrivningar	-173 271 352	-20 554 147	-160 393 515	-17 449 205
Övertagande vid fusion	-5 832 973	-290 064		
Försäljningar/utrangeringar	5 263 416	627 668	0	489 631
Årets avskrivningar	-14 373 752	-3 762 286	-12 877 837	-3 594 573
Utgående ackumulerade avskrivningar	-188 214 661	-23 978 829	-173 271 352	-20 554 148
Ingående ackumulerade uppskrivningar	816 283	0	847 678	0
Årets avskrivningar	-31 395	0	-31 395	0
Utgående ackumulerat uppskrivningar	784 888	0	816 283	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-18 750 000	0	-17 750 000	0
Nedskrivning	0	0	-3 000 000	0
Återföring nedskrivning	0	0	2 000 000	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 750 000	0	-18 750 000	0
Utgående planenligt restvärde	753 781 274	10 484 605	670 495 157	9 274 296
Verkligt värde	1 356 000 000			

Värdering av fastigheterna har gjorts 2022 av Norrbryggan AB.

Koncernen	2022		2021	
	Pågående nyanl avs materiella antillig	Finansiella leasingavtal	Pågående nyanl avs materiella antillig	Finansiella leasingavtal
Ingående anskaffningsvärde	3 144 436	22 617 914	4 361 682	22 014 204
Omklassificering till byggnad	-12 624 734	0	-21 741 844	0
Justering anskaffningsvärde	0	0	0	0
Utrangering	0	-1 154 176	0	-1 682 503
Inköp	12 001 222	3 956 365	20 524 598	2 286 213
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	2 520 924	25 420 103	3 144 436	22 617 914
Ingående avskrivningar	0	-13 419 737	0	-9 757 974
Justering ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	-3 234 244	0	-3 661 763
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-16 653 981	0	-13 419 737
Utgående planenligt restvärde	2 520 924	8 766 122	3 144 436	9 198 177
Skattemässigt värde	0	510 383 854		
Taxeringsvärden	Moderföreningen	Koncernen		
Byggnader	0	638 730 000		
Mark	0	188 438 000		
Totalt	0	827 168 000		

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	2022	2021
Vid årets början	72 271 307	72 221 307
Anskaffning aktier HSB Bostadsutveckling i Mälardalarna AB	0	50 000
	72 271 307	72 271 307

NOT 13 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderföreningen				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
Mälardalens Mark och Trädgårdsservice MMT AB	100%	100%	5 000	1 379 397
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	100%	100%	1 000	611 910
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	100%	100%	70 000	69 980 000
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	100%	100%	1 000	250 000
HSB Bostadsutveckling i Mälardalarna AB	100%	100%	500	50 000
				72 271 307
Uppgifter om organisationsnummer och säte:				
Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Mälardalens Mark och Trädgårdsservice MMT AB	556442-3035	Västerås	1 379 455	319
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	559040-8414	Västerås	133 362	-7 077
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	556057-1639	Borlänge	92 052 971	-729 827
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	556461-8253	Ludvika	1 918 702	-27 898
HSB Bostadsutveckling i Mälardalarna AB	559359-6389	Västerås	50 000	0

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen	2022	2021	Koncernen	2022	2021
Vid årets början	133 739 976	167 721 009	Vid årets början	134 806 965	172 589 374
Anskaffat	21 200 000	0	Årets nettoförändring intresseföretag	18 663 475	-37 782 409
Utdelning	-4 250 000	-33 800 000			
Resultat från andelar i intresseföretag	3 708 089	-181 033		153 470 440	134 806 965
	154 398 065	133 739 976			

NOT 15 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Produktion i Mälardalarna HB	50%	50%	-	29 141 465
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	250 000
Rynninge Utveckling AB	50%	50%	250	5 735 000
Ansgar Utveckling i Västerås AB	50%	50%	500	50 000
Gideonsberg Utveckling AB	50%	50%	500	31 261 000
Iggeby Holding AB	50%	50%	500	53 500 000
Kungsgärdet Holding AB	50%	50%	500	34 385 600
Iggeby Gärde Holding AB	50%	50%	500	50 000
Mark i Dalarna Holding AB	50%	50%	500	25 000
				154 398 065

Forts. NOT 15 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	2 161 622	362 519
HSB Produktion i Mälardalarna HB	969710-9578	Västerås	58 283 000	7 416 000
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	86 000	0
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	2 457 000	206 000
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Stockholm	60 216 000	2 000
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	123 174 000	6 236 000
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Stockholm	59 651 000	0
Iggeby Gärdet Holding AB	559222-5592	Stockholm	90 000	0
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	82 000	0

Koncern

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Produktion i Mälardalarna HB	50%	50%	-	30 045 118
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	540 407
Rynninge Utveckling AB	50%	50%	250	43 000
Ansgar Utveckling i Västerås AB	50%	50%	500	1 228 500
Gideonsberg Utveckling AB	50%	50%	500	30 108 000
Iggeby Holding AB	50%	50%	500	61 587 000
Kungsgärdet Holding AB	50%	50%	500	29 825 500
Iggeby Gärdet Holding AB	50%	50%	500	45 000
Mark i Dalarna Holding AB	50%	50%	500	41 000
				153 463 525

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Moderförening/Koncernen	2022	2021
Förlagsbevis HSB Riksförbund	100	100
Förlagsbevis HSB Riksförbund	8 075 250	8 075 250
Medlemsandelar HSB Riksförbund	86 153 000	86 153 000
Övriga poster	10 000	10 000
	94 238 350	94 238 350
Ingående värde	94 238 350	94 238 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 238 350	94 238 350
Bokfört värde	94 238 350	94 238 350

NOT 17 VARULAGER

Varulagret är värderat till faktiskt anskaffningsvärde med avdrag för 3 % inkurans

	2022		2021	
	Moderföreningen	Koncern	Moderföreningen	Koncern
Varulager	227 194	294 939	84 507	124 919
	227 194	294 939	84 507	124 919

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2022		2021	
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Övriga fordringar	4 677 999	6 569 400	7 825 398	13 575 073
	4 677 999	6 569 400	7 825 398	13 575 073

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Förutbetalda försäkringar	351 423	377 168	415 209	415 209
Förutbetalda hyror	3 320 635	3 390 010	1 855 569	1 855 569
Förutbetalda leasingkostnader	8 624	8 624	466 473	466 473
Upplupna intäkter	2 209 424	2 459 850	1 623 847	1 633 104
Upplupna lönebidrag	0	226 089	0	211 228
Investeringskostnader Energitrust	202 234	202 234	342 120	342 120
Övriga poster	1 123 824	1 193 063	1 313 232	1 887 732
	7 216 164	7 857 038	6 016 450	6 811 435

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Temporär skillnad Byggnader & Mark	0	247 814 739	0	176 375 292
Uppskjuten skatteskuld	0	17 198 961	0	15 024 075

Vid substansförvärv har den uppskjutna skatteskulden nuvärdesberäknats.

NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder kreditinstitut	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Låneskuld	0	555 580 178	0	513 931 090
Varav förfall senare än 5 år efter balansdagen	0	46 772 720	0	97 143 632
Skuld till leasingbolag	0	5 396 999	0	5 826 490
Varav förfall senare än 5 år efter balansdagen	0	0	0	0
Ränteförfallostruktur	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
2023	0	0	0	215 410 000
2024	0	315 975 870	0	54 475 870
2025	0	62 512 500	0	63 862 500
2026	0	90 700 000	0	92 100 000
2027	0	48 920 000	0	49 480 000
2028	0	46 772 720	0	47 663 632
Amortering nästkommande år	0	-9 300 912	0	-9 060 912
	0	555 580 178	0	513 931 090

Skulder till bostadsrättsföreningar	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Långfristig inlåning	13 500 000	13 500 000	19 000 000	19 000 000
Upplupna räntor långfristig inlåning	475 622	475 622	419 571	419 571
	13 975 622	13 975 622	19 419 571	19 419 571
Skulder till intresseföretag				
Vid årets början	0	0	0	0
Återbetalning andelskapital	0	0	0	0
HSB Produktion i Mälardalen HB	0	0	0	0
	13 975 622	574 952 799	19 419 571	539 177 151

NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Avräkning förvaltade företag	852 876 378	852 876 378	802 225 796	802 225 796
Preliminär skatt personal	879 257	2 262 906	889 884	2 260 707
Sociala avgifter	929 624	2 492 814	941 144	2 434 350
Mervärdesskatteavräkning	0	1 558 890	0	2 146 400
Sålda placeringar bostadsrättsföreningar	98 000 000	98 000 000	125 600 000	125 600 000
Skuld till intresseföretag	0	0	5 000 000	5 000 000
Övriga skulder	1 754 814	1 944 783	874 544	875 478
	954 440 073	959 135 771	935 531 368	940 542 731

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Semester- och övertidslöneskuld	8 302 362	19 815 958	8 139 157	19 133 330
Upplupna räntor	410 852	720 338	792 158	1 009 177
Förutbetalda hyresintäkter	343 521	8 662 702	310 464	7 626 135
Övriga upplupna kostnader	2 910 391	5 426 365	1 886 206	4 560 042
	11 967 125	34 625 362	11 127 985	32 328 684

NOT 24 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDEANALYS

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	1 500 000	1 500 000	8 150 000	8 150 000
Erhållen ränta	11 295 540	11 659 684	2 752 176	2 914 324
Erlagd ränta	-4 030 375	-17 441 722	-1 588 568	-13 623 944

NOT 25 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Årets avskrivningar	3 250 548	21 554 547	2 827 650	20 544 575
Förlust/Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-68 000	2 783 854	-116 675	-294 295
Avsättningar	0	2 120 076	0	187 845
Justering kassaflöde	0	-3 867	0	49 413
Resultat från andelar intresseföretag	-3 708 089	-3 206 560	181 033	-4 327 275
	-525 541	23 248 050	2 892 008	16 160 263

NOT 26 INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen	2021 Moderföreningen	2021 Koncernen
Förändring av posten i balansräkningen	880 948	83 416 597	484 551	2 920 918
Bokfört värde sålda materiella anläggningstillgångar	0	14 328 358	191 700	325 080
Årets avskrivning enligt plan	3 250 548	21 554 547	2 827 650	20 544 575
Förvärv av anläggningstillgångar	4 131 496	119 299 502	3 503 901	23 790 573

NOT 27 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS

Likvida medel	2022		2021	
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Kassa och bank	262 416 891	287 669 160	341 372 483	391 543 840
Kortfristiga placeringar, jämnställda med likvida medel	0	0	0	0
	262 416 891	287 669 160	341 372 483	391 543 840

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkt att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel

NOT 28 RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	241 878 032
Årets vinst	1 862 517
Sammanlagda medel	243 740 549

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Överföring till balanserade vinstmedel	243 740 549
Summa kronor	243 740 549

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTENSER

	2022		2021	
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Fastighetsinteckningar	0	635 086 925	0	576 537 200
Varav i eget förvar	0	-3 350 000	0	-3 350 000
Företagsinteckningar	5 000 000	9 600 000	5 000 000	9 600 000
Varav i eget förvar	0	-600 000	0	-600 000
Som säkerhet för lån hos kreditinstitut	5 000 000	640 736 925	5 000 000	582 187 200
Eventualförpliktelser				
Borgen	378 114 240	378 114 240	386 609 882	386 609 882
Ansvarsförbindelse FPG / KP	1 496 397	1 725 279	1 413 357	1 642 239
Garantiförbindelse arbetsgivareorganisationer	652 640	1 682 891	631 356	1 661 607
Garantiförbindelse exploateringsavtal	0	150 000	0	0
Garantiförbindelse entreprenadprojekt	1 149 500	1 149 500	0	0
Garantiförbindelse förskott insatser	12 800 000	12 800 000	9 150 000	9 150 000
	394 212 777	395 621 910	397 804 595	399 063 728
Därv för dotterbolags räkning	253 240	253 240	228 882	228 882

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga händelser av väsentlig betydelse har skett efter balansdagen.

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Västerås 22 mars 2023



Leif Ringqvist
Ordförande



Jonny Gahnshag
Vice ordförande



Kaare Andersson



Gösta Boo



Annika Hallberg



Jakob Hägglund



Petra Signal

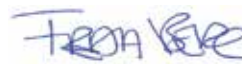


Annelie Sundqvist



Patrik Hellström

Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund



Frida Viberg

Personalrepresentant Unionen



Maria Engholm
Verrkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgetts 24 mars 2023



Jonas Pettersson

Auktoriserad revisor

Av HSB fullmäktige vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Mälardalarna Ekonomisk förening org. Nr 769602-7023

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Mälardalarnas Ek Förening för år 2022. Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens 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 föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag 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 föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisions-

berättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensamt ansvarig för mina uttalanden.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Mälardalarnas Ek Förening för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag 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 föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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 föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

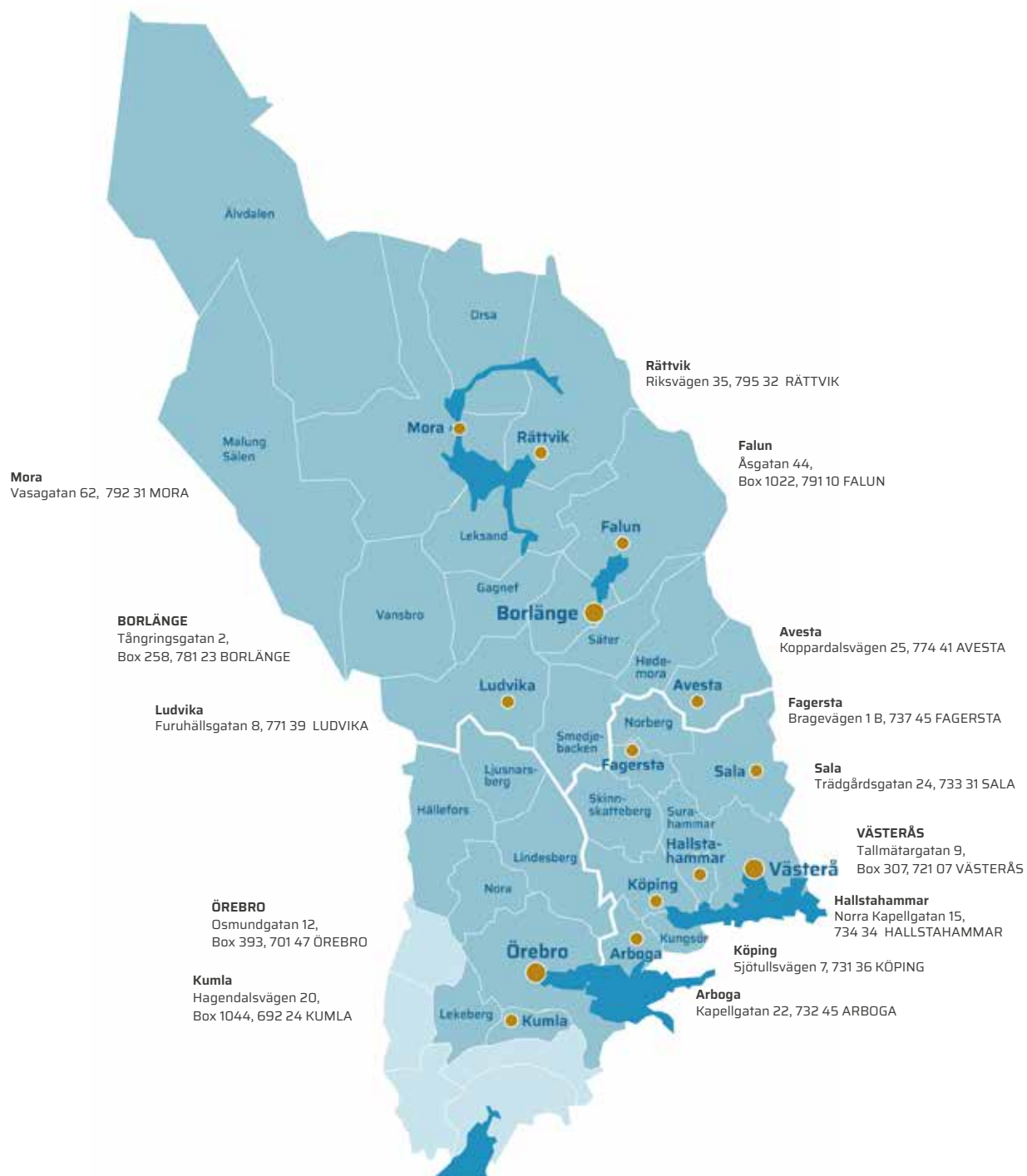
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna.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

Västerås 24 mars 2023



Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund







HSB – där möjligheterna bor

HSB Mälardalarna
www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se
010-303 27 00