



BRF FLOTTISTEN I LEKSAND

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Mälardalarna



HSB – där möjligheterna bor



COCO
CHANEL

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 2023.

ÄGARFÖRHÅLLANDE/MEDLEMMAR

HSB Mälardalarna är en ekonomisk förening som med en andel var ägs av vardera 351 bostadsrättsföreningar och 36 217 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

- HSB fyller 100 år.
- Ägarträffar har hållits under året, tre fysiska och en digital.
- Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 april i Örebro (*huvudort*) samt Borlänge och Västterås (*via videolänk*).
- HSB Mälardalarna deltog i rikstäckande jubileumstraiterné med 3 stopp (Borlänge, Västerås, Örebro).
- Under året har HSB-ledamöterna deltagit vid en gemensam konferens samt 3 digitala HSB-ledamotträffar.
- Ordförandetträffar 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.
- Ett nyproduktionsprojekt har färdigställts under året, HSB brf Skogsglantan i Västerås
- Under året har markförvärv skett i Falun för kommande produktion
- Nya normalstadgar för bostadsrättsföreningar lanseras (HSB normalstadgar 2023)
- Deltagit på mässan Fastighet 2023 i Fagersta, Rättvik, Västerås, Örebro, Borlänge, Avesta och Falun.
- En NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes i slutet av året.
- Dotterbolaget HSB Trygghetsentreprenader i HSB Mälardalarna har bildats under året. Bolaget ska bedriva entreprenadverksamhet i större ROT-projekt.
- Dotterbolaget Mälardalens Mark & Trädgårdsservice AB har avyttrats under 2023.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 13 februari fattade styrelsen i HSB Mälardalarna beslut om att ingå en avsiktsförklaring med HSB Östergötland om en överlåtelse av HSB Östergötlands verksamhet i de tre kommunerna Hallsberg, Askersund och Kumla till HSB Mälardalarna under 2024..

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 70 (68). I koncernen är antalet medarbetare (årsmedeltal) 218 (214).

Under året har sjukfrånvaron uppgått till 4,5 (4,6) procent och långtidssjukfrånvaron (>59 dgr) uppgått till 1,4 (0,8) procent. Under året har ingen anställd anmält sina sjukdomsbesvär som arbetsjukdom.

NYPRODUKTION

Under året har ett projekt färdigställts, HSB brf Skogsglantan i Västerås.

Produktion och försäljning för HSB brf Österpark i Örebro fortgår likt år 2022. Projektet uppgår till 94 lägenheter varav 31 lägenheter är sålda i dagsläget. 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 samt förbereder för säljstart av projektet HSB brf Flottisten i Leksand under 2024. Per bokslutsdagen finns 68 (72) osålda lägenheter.

FÖRVALTNING

Affärsområdet Förvaltning omsätter 257 mkr (234 mkr) inklusive dotterbolagen HSB Förvaltning i Mälardalarna AB, och HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB. Förvaltning lämnar ett bidrag till föreningens gemensamma kostnader om 18,4 mkr.

Ekonomisk förvaltning redovisar en omsättning om 50,3 (48,5 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 206,5 mkr (185,3 mkr).

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. 2023 är vi 467 kunder och utvecklingen är fortsatt positiv. Under 2023 hälsade vi likt 2022 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 medlemsservice. Med hög kompetens och lång erfarenhet levererar våra engagerade medarbetare en effektiv ekonomisk förvaltning av mycket god kvalitet.

Det ekonomiska läget har fortsatt påverka våra kunder och vårt arbete inom ekonomiska förvaltare. Budgetarbete, avgiftshöjningar, omsättningar av lån, sparandetal och andra nyckeltal har varit fokus 2023. Likt inför 2023 höjer merparten av våra förvaldade kunder sina avgifter för 2024.

Vi har utvecklat vår budgetrapport till styrelserna för att öka medvetenheten kring behovet av avgiftshöjningar och satt större fokus på föreningarnas kassaflöde och sparandetal. Allt för att vara långsiktiga i vår förvaltning.

Ett annat exempel från året där vi lyft fram långsiktighet genom att prata avgiftsnivåer, sparande, cykler och ränteläge, är vid de uppskattade verksamhetsräffarna där Ekonomisk förvaltning i år stod som värd.

Bland de digitala tjänsterna i Mitt HSB har fokus 2023 riktats mot tjänsterna digitalt styrelsestöd och digital köhantering. Två tjänster för att avlasta brf styrelsen i sitt arbete som kommer att öka i användande 2024.

Extra stolta är vi inom Ekonomisk förvaltning över vårt höga NKI 2023. 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, Hallsthammar, Kumla, Köping, Ludvika, Mora, Rättvik och Sala

TEKNISK FÖRVALTNING

År 2023 har varit ett bra år efter några pandemiår men vi märker att ekonomin har tagit hårt på våra kunder med höjda räntor och elkostnader som innebär att kunderna börjar se över sina avtal för att kunna sänka sina kostnader.

Vi märker också att förvaltaravtalen förändras där kunderna oftast ökar sitt avtal för att få stöd i att arbeta med

konstadeffektivisering där vi ser nya som befintliga kunder kommer till oss för att teckna förvaltaravtal.

Det fortsätter att komma nya privata fastighetsägare och externa brf:er som har uppmärksammat 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 regelefterlevnadsansvar som ställs på oss som leverantör. De kommer många nya lagkrav som ställs på fastighetsägarna där HSB har stärkt sin roll med att ha anställt fler personer som hanterar lagkraven.

Vårt bolag HSB Mark & Trädgård har haft ett framgångsrikt år där vi ser spridningen i våra tre regioner har växt under 2023. 2024 kommer vi att växa i bolaget där rekrytering pågår så vi kan möta upp kundernas önsknings i alla regioner.

Efterfrågan på avfallsstationer har fortsatt under 2023 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.

Tekniska specialtjänster

Energigruppen har under 2023 tillförts nya resurser i form av drifttekniker för att säkerställa att rätt kompetens utför rätt uppdrag. Vi har samtidigt passat på att göra en del organisatoriska förändringar så att verksamheterna liknar varandra så mycket som möjligt oavsett distrikt.

Vi fortsätter att utveckla våra samarbeten med andra regionala HSB-föreningar, där HSB Norr fått möjlighet att använda sig av vårt koncept Energistrygg. Samtidigt har vi fått ta del av deras erfarenheter runt totalentreprenader – det som vi kallar HSB Trygghetsentreprenad – något de drivit i 20 års tid.

Ett viktigt arbete som energigruppen tagit initiativ till är att öka det interna samarbetet för möjlighet att erbjuda våra kunder en bättre långsiktig förvaltning utifrån den information vi innehar. Det handlar om att titta på vissa utvalda kunder utifrån underhållsbehov och ekonomi under ett längre perspektiv för att hjälpa dessa staka ut vägen på ett hållbart sätt. Detta går under namnet ”fokusgrupper” och kommer äga rum i alla våra distrikt.

Inom underhållsplaneringen har det varit hårt tryck på skapande av nya planer – men även ett tight reviderings-schema då våra ekonomer velat ha materialet till sig tidigare då flera bostadsrättsföreningar stått inför ett relativt stort höjningsbehov.

Våra underhållplanerare har varit och kommer vara centrala i ovan nämnda fokusgrupper. Utifrån vår ambition att verka mer lokalt har vi beslutat att tillsätta en tjänst som underhållsplanerare i Örebro på 50 %, från årsskiftet 2023/24.

I gruppen SBA (Systematiskt brandskyddsarbete) har det skett en förändring under 2023 då vi tagit in en ny ansvarig för att täcka inför kommande pensionering. Det har fortsatt varit ett stort intresse att skaffa SBA utifrån vår modell, där föreningarna i Dalarna varit mest aktiva under året.

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

Vi har under året välkomnat våra byggprojektledare in i tekniska specialtjänster. Denna grupp har påbörjat arbetet med att erbjuda vår Trygghetsentreprenad till våra föreningar, där vi glädjande nog har fått två sådana avtal påskrivna 2023.

MEMBER

HSB Mälardalarna kliver ur verksamhetsåret 2023 med 36 217 medlemmar och 351 HSB bostadsrättsföreningar, vilket är en ökning mot föregående år. Vi har sett ett stort intresse för medlemskap bland externa bostadsrättsföreningar under året och totalt har 5 st ansökt och beviljats medlemskap. Ytterligare en handfull föreningar har påbörjat processen mot ett fullvärdigt medlemskap under nästa år. I tider som dessa, när hårdare vindar blåser, söker sig allt fler till HSBs trygga famn. Man värdesätter stabilitet och god kompetens, inte minst i form av vår HSB-ledamot.

Grunden i medlemsverksamheten är vårt årshjul som reglerar den kund- och ägardialog vi för under året. För att främja ett så högt deltagande som möjligt varierar såväl tiden för träffarna som formen (fysiskt/ digitalt). I år när HSB firar hundraårsjubileum har vi utöver det vanliga försökt att sätta guldkant på det vi bjudit in till. Totalt har vi genomfört 8 olika utbildningar för styrelser och förtroendevalda med sammanlagt 17 utbildningstillfällen, 4 ägarträffar, 2 lokalkontorsmöten med sommarfika, 4 ordförandetränar, 3 verksamhetsträffar, 14 lokalkontorsmöten med glöggmingel, 3 digitala HSB-ledamotsträffar samt en HSB-leadamotskonferens. HSB Mälardalarnas ordinarie föreningsstämma genomfördes den 20 april i Örebro och sändes via videolänk till övriga regionsorter Västerås och Borlänge.

Ett gediget arbete har även gjorts för att hjälpa alla bostadsrättsföreningar som vi har i vår förvaltning att uppdatera sina stadgar. På grund av lagändringar som trätt i kraft har nya normalstadgar lanserats (HSB normalstadgar 2023) och hittills har vi hjälpt ungefär hälften av alla våra HSB bostadsrättsföreningar samt ett anta externa föreningar att byta.

MARKNAD

Verksamheten inom Marknad har haft en fortsatt positiv utveckling under 2023, vilket har innefattat ett mycket gott samarbete med befintliga kunder samt fina säljresultat. Under året har vi haft den stora äran att välkomna 26 nya

kunder in i vår förvaltning!

Våra tre Affärsområdesansvariga finns på plats lokalt på våra regionkontor för möten och dialog kring anbud och avtalsfrågor. HSBs goda renommé ger ringar på vattnet och ett stadigt inflöde av förfrågningar. I en osäker tid med ökade kostnader och höjda räntor söker många föreningar tryggheten i HSB som en stabil, kompetent förvaltare med lång erfarenhet.

Vår externa kommunikation hålls levande via nyhetsbrev, utskick samt en uppdaterad och aktuell hemsida. Vi synliggör oss också via mässor och annonsering av olika slag, bland annat i sociala medier så som Instagram, Facebook och LinkedIn.

Det mesta av vår marknadsföring och kommunikation under året har så klart präglats av HSBs 100-årsjubileum. Budskapet har spridits via sociala medier, tv- och radioreklam, annonsering och direkta utskick. Under våren rullade en jubileumstrailer genom hela Sverige med en utställning kring HSBs historia, samt vad vi erbjuder idag i form av tjänster, innovationer, Bospar och nyproduktion. I juni hade turen kommit till vår region med besök i Borlänge, Örebro och Västerås. Flertalet medarbetare deltog och evenemanget blev mycket lyckat med många besökare och en möjlighet att visa upp vårt kära HSB lite extra!

VERKSAMHETSUTVECKLING

Hur bemanningen av Verksamhetsutvecklingen ska se ut har arbetats fram under året och en Verksamhetsutvecklare rekryterades i slutet av september. Uppdraget förblir i stort densamma vilket innefattar att driva utvecklingen av organisationen såsom effektivisering av arbetssätt, processharmonisering, IT-system med mera. Nytt är att Kvalitet- och Miljöansvarig kommer ingå i verksamheten.

Under hösten har implementeringen av ett nytt förvaltningssystem skett i Mälardalen vilket nu innebär att hela verksamhetsområdet för teknisk förvaltning på HSB Mälardalarna nu har en gemensam systemuppsättning. En viktig grundbult för att kunna arbeta vidare med processharmoniseringar och effektiviseringar av arbetssätt där vi kan stötta och hjälpa varandra över dom geografiska områdena.

Till årsskiftet flyttade HSB Mälardalarnas intranät in till den gemensamma plattformen. Dels för att den fortsatta utvecklingen av KUBEN (dokumenthantering) har lett till att delar av intranätet blivit överflödiga, dels för att enklare kunna läsa de senaste nyheterna från Riksförbundet och få en överblick över vad som pågår i HSB i stort.

Ett nytt sätt att arbeta med verksamhetsplaneringen har påbörjats. Det nya arbetssättet ska skapa en känsla av att det vi gör bidrar till helheten och organisationens övergripande syfte. Medarbetarnas förståelse för verksamhetens riktning och mål kommer att öka vilket skapar engagemang och motivation.

EGNA FASTIGHETER

Föreningens egna fastigheter ägs av det 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.

Bolaget har omsättning på 102,3 mkr (96,8) och de egna fastigheterna lämnar ett överskott på 10,0 mkr (+28,1 mkr). För 2024 förväntas egna fastigheter fortsatt att lämna ett överskott.

Bolaget har vid årets slut ett sammantaget fastighetsvärde i balansräkningen om 760 mkr (761 mkr). Den uthyrningsbara ytan uppgår till 102 300 kvm (102 300 kvm). Soliditeten inklusive övervärden uppgår till 41 %. Under året har en fastighetsvärdering utförts på fastigheterna i Kumla och Mosås. Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 1 383 mkr. 31 % av lägenheterna fördelades under 2023 till boparare.

FINANS

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

Tjänsten bygger på en gemensam förvaltningskonstruktur där bostadsrättsföreningen har sin rörelselikviditet på ett avräkningskonto i bank. Vi använder bankvärldens 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 2023 har vi fortsatt att arbeta 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. Vi har under året gått in i ett gemensamt Service- och order- hanteringssystem.

Vi har under året ökat antalet kunder. Detta gäller främst inom ekonomisk förvaltning men även inom den teknisk förvaltningen ökar vi antalet 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 ett nollresultat för 2023. Vi har under året färdigställt ett projekt och där marknadssituationen tyvärr gör att vi inte kunnat varken säljstarta eller produktionsstarta något projekt. Vi ser fortsatt en marknad som präglas av osäkerhet där det är svårt att komma till avslut vilket gör att vi inte kan komma igång med nya projekt.

Vi har ett projekt i produktion och vi har per balansdagen sålt 31 av 94 lägenheter.

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. Per bokslutsdagen finns fem lägenheter i egna böcker.

ICKE-FINANSIELLA UPPSLYSNINGAR

Vi har under året förstärkt organisationen med en HR-ansvarig samt återtillsatt den vakanta rollen Verksamhetsutvecklare. Medarbetarna är vår viktigaste resurs och att förstärka HR har vi sett som nödvändigt för att ta nästa steg att utveckla oss som arbetsgivare..

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar har ökat under 2023. Vid uppsägning av medlemskap återbetalas medlemsandelen löpande.

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernen HSB Mälardalarna redovisar en förlust efter finansiella poster om -4 597 tkr (+1 837 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 2023 vilket gör att vi behövt tillföra medel för att undvika underskott i stiftelsen. Vår nyproduktion har ett sämre år 2023 där resultatet under året ligger kring noll. På plussidan finns den finansiella förvaltningen som efter ett tungt 2022 vänt upp och bidragit positivt till resultatet. Högre räntor på våra fastighetslån i HSB Hyresrätt har påverkat negativt under 2023.

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 mellanår där vi slutavräknat ett projekt. Vårt dotterbolag HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB har ett resultat som är sämre än tidigare år vilket främst beror på högre räntekostnader på fastighetslånen. Vi fortsätter att arbeta aktivt med bolagets driftskostnader men här har vi påverkats av inflationen och högre kostnader. Bolaget lämnar trots allt ett bra tillskott till koncernens resultat.

Inklusive inlånade medel från bostadsrättsföreningar uppgår soliditeten i modern till 23,3 procent och i koncernen till 15,8 procent vilket är en ökning från föregående år. Exkluderad inlåningen har soliditeten sjunkit till 84,5 procent från 84,7 procent. Koncernens soliditet exklusive inlåning uppgår till 30,8 (31,3) procent.

Kassalikviditeten, uttryckt som korta fordringar/korta

skulder, är 0,88 (0,86) samt för koncernen 0,69 (0,87). Kassalikviditeten har sjunkit under året och fortsätter att vara mindre än 1,0. Den stora försämringen mellan åren beror på låneomsättningar 2024 som i bokslutet räknas som kortfristiga skulder. Föreningens kortfristiga betalningsförmåga är dock väldigt god.

VAD HÄNDER 2024

Vi arbetar med en tydligare koppling mellan vår Affärsplan och den nedbrutna Verksamhetsplanen i respektive verksamhet med mål om en ökad måluppfyllelse.

I verksamheten ska vi fokusera på de risker som finns utifrån sannolikhet och konsekvens för att identifiera de största riskerna och arbeta aktivt med dessa.

Hållbarhet får ett allt större utrymme i vår verksamhet och ska finnas med i alla de aktiviteter vi utför.

FLERÅRSÖVERSIKT

Moderförening, kkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	250 716	231 283	201 501	193 905	113 904
Rörelseresultat	-37 203	-26 704	-28 590	-28 481	-27 550
Resultat efter finansiella poster	-4 833	-25 716	-7 731	-17 264	4 948
Balansomslutning	1 250 739	1 287 142	1 281 860	1 298 592	1 212 339
Likviditet	0,88	0,86	0,88	0,87	0,85
Soliditet % (exkl inlåning)	84,5	84,7	81,0	78,4	72,4
Soliditet % (inkl inlåning)	23,3	21,2	21,2	20,1	21,3
Avkastning eget kapital %	-2	-9	-3	-7	2
Antal anställda årsmedel	70	68	68	67	68

Koncern, kkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	349 689	324 372	286 934	281 697	280 827
Rörelseresultat	-7 138	931	2 575	-1 595	-2 805
Resultat efter finansiella poster	-4 597	1 837	7 552	-6 348	-10 889
Balansomslutning	1 858 026	1 916 692	1 859 963	1 899 548	1 779 307
Likviditet*	0,69	0,87	0,93	0,91	0,88
Soliditet % (exkl inlåning)	30,8	31,3	32,7	31,2	32,3
Soliditet % (inkl inlåning)	15,8	15,5	16,1	15,4	16,7
Soliditet % (exkl fastigh. och inlåning)	141,8	150,1	123,1	107,5	100,4
Avkastning eget kapital %	0	1	3	-2	-4
Antal anställda årsmedel	218	214	212	211	219

* Den stora differensen i likviditet 2023 beror på låneomsättningar 2024 som räknas som kortfristiga skulder 2023-12-31.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Moderföreningen	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 772 972	0	11 904 295	241 878 032	1 862 517
Disposition enligt stämma				1 862 517	-1 862 517
Årets förändring	67 800				
Årets resultat					18 478 790
Belopp vid årets utgång	17 840 742	0	11 904 295	243 740 549	18 478 790

Koncern	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 772 942	784 885	12 456 282	267 994 318	-1 017 587
Föregående års resultat				-1 017 587	1 017 587
Årets förändring	67 800				
Avskrivning uppskrivningsfond		-31 396		31 396	
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			-7 110 187	7 110 187	
Justering				-58	
Årets resultat					-4 673 478
Belopp vid årets utgång	17 840 742	753 489	5 346 095	274 118 256	-4 673 478

RESULTATDISPOSITION

Föreningens resultat av verksamheten under året och ställningen 2023-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	243 740 549
Årets vinst	18 478 790
Sammanlagda medel	262 219 339

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Överföring till balanserade vinstmedel	262 219 339
	262 219 339

Koncernens fria vinstmedel enligt koncernbalansräkningen uppgår till 269 444 778 kr, varav årets resultat uppgår till - 4 673 478 kr.

RESULTATRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1	250 715 837	231 282 559
Övriga rörelseintäkter		3 240 290	2 659 547
Summa intäkter		253 956 127	233 942 106
Rörelsekostnader			
Råvaror och förnödenheter		-143 894 187	-134 144 225
Övriga externa kostnader	2, 9	-74 593 627	-69 109 269
Personalkostnader	3	-68 529 822	-54 141 936
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	-4 141 167	-3 250 548
Summa rörelsekostnader		-291 158 804	-260 645 977
Rörelseresultat		-37 202 677	-26 703 871
Resultat från andelar i koncernföretag		-20 397	0
Resultat från andelar i intresseföretag	5	10 229 843	5 208 089
Finansiellt netto	6	22 660 469	-3 719 819
Övriga finansiella kostnader		-500 000	-500 000
Resultat efter finansiella poster		-4 832 762	-25 715 601
Bokslutsdispositioner	7	23 311 552	27 578 118
Skatt på årets resultat	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		18 478 790	1 862 517

BALANSRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		2 673 901	2 709 287
Maskiner och inventarier		10 917 451	8 523 160
Summa materiella anläggningstillgångar		13 591 354	11 232 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	70 941 910	72 271 307
Fordringar hos koncernföretag		100 000 000	100 000 000
Andelar i intresseföretag	14, 15	126 732 182	154 398 065
Bostadsrätter		270 010	270 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	94 238 350	94 238 350
Summa finansiella anläggningstillgångar		392 182 452	421 177 732
Summa anläggningstillgångar		405 773 806	432 410 180
Omsättningstillgångar			
Varulager mm			
	17		
Varulager		29 765	227 194
Summa varulager mm		29 765	227 194
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		20 771 987	10 708 250
Kundfordringar hos koncernföretag		16 867 228	0
Skattefordran		1 571 724	1 571 724
Övriga kortfristiga fordringar	18	4 060 310	4 677 999
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	12 898 313	7 216 164
Summa kortfristiga fordringar		56 169 562	24 174 136
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		591 979 978	567 913 170
Summa kortfristiga placeringar		591 979 978	567 913 170
Kassa och Bank			
		188 464 783	262 416 891
Summa omsättningstillgångar		836 644 088	854 731 391
SUMMA TILLGÅNGAR		1 242 417 893	1 287 141 571

BALANSRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		17 840 742	17 772 942
Reservfond		11 904 295	11 904 295
Summa bundet eget kapital		29 745 037	29 677 237
Fritt Eget kapital			
Balanserat resultat		243 740 549	241 878 032
Årets resultat		10 157 790	1 862 517
Summa fritt eget kapital		253 898 339	243 740 549
Summa eget kapital		283 643 375	273 417 785
Skulder			
Långfristiga skulder			
Långfristig inlåning till bostadsrättsföreningar	21	12 572 158	13 975 622
Summa långfristiga skulder		12 572 158	13 975 622
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		19 308 872	13 023 947
Skulder till koncernföretag		16 252 917	20 317 018
Övriga kortfristiga skulder	22	898 072 934	954 440 073
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	12 567 637	11 967 125
Summa kortfristiga skulder		946 202 360	999 748 164
Summa Skulder		958 774 518	1 013 723 786
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 242 417 893	1 287 141 571

KASSAFLÖDESANALYS

Moderförening, indirekt metod

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-4 832 762	-25 715 601
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	1 847 774	-525 541
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-2 984 987	-26 241 141
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändringar av varulager och pågående arbeten		197 429	-142 687
Förändring av kortfristiga fordringar		-31 995 426	768 960
Förändring av kortfristiga skulder		4 046 585	-14 529 656
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-30 736 399	-40 144 524
Investeringsverksamhet			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		22 587 173	-16 950 000
Investeringar i anläggningstillgångar	26	-6 538 073	-4 131 496
Försäljning av anläggningstillgångar		418 500	68 000
Investering i kortfristiga placeringar		-24 066 808	-63 324 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-7 599 208	-84 337 718
Finansieringsverksamheten			
Förändring av andelskapital		67 800	341 899
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		-57 592 389	23 050 582
Förändring lån		-1 403 464	-5 443 949
Lämnat/erhållet koncernbidrag		23 311 552	27 578 118
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-35 616 501	45 526 650
ÅRETS KASSAFLÖDE		-73 952 108	-78 955 592
Likvida medel vid årets början		262 416 891	341 372 483
Likvida medel vid årets slut		188 464 783	262 416 891
Årets förändring av likvida medel		-73 952 108	-78 955 592

Tilläggsupplysningar se Not 27

RESULTATRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Nettoomsättning	1	349 689 478	324 372 066
Övriga rörelseintäkter		4 421 453	4 467 443
Summa intäkter		354 110 931	328 839 509
Råvaror och förnödenheter		-103 319 158	-97 875 869
Övriga externa kostnader	2, 9	-68 439 933	-65 790 547
Personalkostnader	3	-164 489 749	-140 731 285
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	-25 045 907	-23 510 648
Summa rörelsekostnader		-361 294 748	-327 908 348
Rörelseresultat		-7 183 818	931 160
Resultat från andelar i koncernföretag		-20 397	0
Resultat från andelar i intresseföretag	5	71 390	3 206 560
Finansiellt netto	6	3 035 619	-1 801 070
Övriga finansiella kostnader		-500 000	-500 000
Resultat efter finansiella poster		-4 597 206	1 836 650
Bokslutsdispositioner	7	0	0
Skatt på årets resultat	8	-76 272	-2 854 237
ÅRETS RESULTAT		-4 673 478	-1 017 587

BALANSRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
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		745 800 371	753 781 274
Pågående nyanläggningar avs materiella anläggningstillgångar		9 815 340	2 520 924
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2 673 901	2 709 287
Maskiner och inventarier		14 012 267	10 484 605
Finansiella leasingavtal		12 145 039	8 766 122
Summa materiella anläggningstillgångar		784 446 919	778 262 213
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14, 15	123 960 188	153 463 525
Egna bostadsrätter		270 010	270 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	94 238 850	94 238 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		218 469 048	247 972 385
Summa anläggningstillgångar		1 002 915 967	1 026 234 597
Omsättningstillgångar			
Varulager mm	17		
Varulager		195 242	294 939
Summa varulager		195 242	294 939
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		25 030 676	16 402 090
Skattefordran		3 057 833	3 751 290
Övriga kortfristiga fordringar	18	6 417 875	6 569 400
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	13 770 621	7 857 038
Summa kortfristiga fordringar		48 277 004	34 579 818
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		591 979 978	567 913 170
Summa kortfristiga placeringar		591 979 978	567 913 170
Kassa och Bank		214 657 745	287 669 160
Summa omsättningstillgångar		855 109 969	890 457 086
SUMMA TILLGÅNGAR		1 858 025 936	1 916 691 684

BALANSRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		17 840 742	17 772 942
Uppskrivningsfond		753 490	784 885
Bundna reserver		5 346 095	12 456 282
Summa bundet eget kapital		23 940 327	31 014 109
Fritt Eget kapital			
Fria reserver		274 118 256	267 994 318
Redovisat resultat		-4 673 478	-1 017 587
Summa fritt eget kapital		269 444 778	266 976 732
Summa eget kapital		293 385 105	297 990 841
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	18 029 759	18 411 578
Övriga avsättningar		288 950	0
Summa avsättningar		18 318 709	18 411 578
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	21	310 273 747	574 952 799
Summa långfristiga skulder		310 273 747	574 952 799
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		269 158 501	11 959 135
Leverantörsskulder		27 519 651	18 417 850
Skatteskulder		905 476	1 198 348
Övriga kortfristiga skulder	22	903 860 718	959 135 771
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	34 604 030	34 625 362
Summa kortfristiga skulder		1 236 048 375	1 025 336 467
Summa Skulder		1 546 322 122	1 600 289 266
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 858 025 936	1 916 691 684

KASSAFLÖDESANALYS

Koncern, indirekt metod

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-4 597 206	1 836 650
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	23 461 137	23 248 050
Betald skatt		324 313	-2 840 807
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		19 188 244	22 243 893
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbeten		99 697	-170 020
Förändring av kortfristiga fordringar		-14 390 644	4 950 250
Förändring av kortfristiga skulder		11 397 804	-3 570 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten		16 295 101	23 454 083
Investeringsverksamhet			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		29 574 727	-15 450 000
Investeringar i anläggningstillgångar	26	-30 251 060	-119 299 502
Försäljning av anläggningstillgångar		440 900	11 548 372
Investering i kortfristiga placeringar		-24 066 808	-63 324 223
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-24 302 241	-186 525 352
Finansieringsverksamheten			
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		-57 592 389	23 050 582
Förändring lån		-7 479 686	35 804 108
Förändring av andelskapital		67 800	341 899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-65 004 275	59 196 589
ÅRETS KASSAFLÖDE		-73 011 415	-103 874 680
Likvida medel vid årets början		287 669 160	391 543 840
Likvida medel vid årets slut		214 657 745	287 669 160
Årets förändring av likvida medel		-73 011 415	-103 874 680

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 2023. 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 uppdragets 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 befarade 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:

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Administrativa förvaltningsavtal	41 167 221	41 167 221	38 689 587	38 689 587
Egna fastigheter	3 153 300	98 770 720	3 164 787	93 602 469
Medlemsavgifter	10 304 782	10 304 782	8 856 767	8 856 767
Tekniska förvaltningsavtal	98 946 200	99 475 496	92 300 032	92 682 944
Konsultarvoden	14 539 023	14 539 023	10 065 236	10 065 236
Beställningsarbeten	40 512 121	42 226 719	29 367 811	31 421 056
Försäljning av material	20 951 884	21 944 209	18 533 045	18 748 714
Projektintäkter	12 963 872	13 083 872	22 228 574	22 228 574
Överlåtelse o panter	3 708 788	3 708 788	4 420 842	4 420 842
Finansiella tjänster	1 221 934	1 221 934	1 574 355	1 574 355
Övrigt	3 246 710	3 246 713	2 081 521	2 081 521
	250 715 837	349 689 478	231 282 559	324 372 066

Av årets inköp avser 92 481 675 kr (83 565 479) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 37 137 056 kr (37 911 361) försäljning från moderföreningen.

NOT 2 ARVODE TILL REVISORER

Arvoden till revisorer fördelar sig enligt följande:

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Revisionsarvode Crowe	355 515	497 315	292 642	457 792
Övriga tjänster	13 750	43 274	35 699	65 223
	369 265	540 589	328 341	523 015

NOT 3 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Moderförening	2023 Löner och andra ersättningar	2022 Löner och andra ersättningar	Dotterbolag	2023 Löner och andra ersättningar	2022 Löner och andra ersättningar
Verkställande direktör	2 172 914	2 002 232	Verkställande direktör	841 260	805 320
Styrelse	629 841	542 238	Styrelse	280 170	288 760
Övriga anställda	37 145 360	34 488 898	Övriga anställda	67 773 739	63 054 854
	39 948 115	37 033 368		68 895 169	64 148 934
Sociala avgifter enligt avtal	12 249 830	11 511 934	Sociala avgifter enligt avtal	21 969 564	19 515 028
Pensionskostnader	11 253 846	1 567 976	Pensionskostnader	7 129 740	6 015 387
	23 503 676	13 079 909		29 099 304	25 530 415
Koncernen totalt				161 446 264	139 792 626

Av moderföreningens pensionskostnader avser 208 088 kr (206 828) gruppen styrelse och VD. Föreningens pensionsförpliktelser till dessa är tryggade genom kooperationens pensionsanstalt.

Av koncernens pensionskostnader avser 356 408 kr (351 052) 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	2023 totalt	2023 varav män	2022 totalt	2022 varav män
Moderföreningen	70	16	68	15
Koncernen totalt	218	128	214	125

UPPLYSNING OM SJUKFRÅNVARO	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Sjukfrånvaro för kvinnor	3,2%	4,9%	5,8%	5,3%
Sjukfrånvaro för män	0,1%	4,2%	1,4%	4,1%
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	2,0%	6,6%	5,2%	5,7%
Sjukfrånvaro för anställda mellan 30 - 49 år	1,1%	2,5%	3,6%	4,4%
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	4,1%	5,6%	6,3%	4,5%

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

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

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	2023		2022	
	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	4

NOT 4 AVSKRIVNINGAR MM PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Årets avskrivningar	4 141 167	25 045 907	3 250 548	23 510 648
	4 141 167	25 045 907	3 250 548	23 510 648

NOT 5 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen	2023	2022	Koncernen	2023	2022
Försäljning aktier Ansgar Utveckling AB	-4 050	0	Resultatandel Fakturatjänst AB	134 807	90 630
Utdelning aktier Ansgar Utveckling AB	1 178 500	500 000	Resultatandel Rynninge Utveckling AB	0	0
Utdelning aktier Iggeby Holding AB	42 500 000	0	Resultatandel Ansgar i Västerås Utveckling AB	-4 050	103 000
Nedskrivning andelar Iggeby Holding AB	-34 179 000	0	Resultatandel Kungsgärdet Holding AB	0	0
Utdelning aktier Mark i Dalarna Holding AB	0	1 000 000	Resultatandel Gideonsberg Utveckling AB	7 500	1 000
Resultatandel HSB Produktion i Mälardalarna HB	734 393	3 708 089	Resultatandel Iggeby Holding AB	234 000	3 118 000
	10 229 843	5 208 089	Resultatandel Iggeby Gärde Holding AB	-3 500	0
			Resultatandel Mark i Dalarna Holding AB	2 000	0
			Resultatandel HSB Produktion i Mälardalarna HB	734 393	3 708 089
			Vinstavräkning HSB Produktion i Mälardalarna HB	-1 033 760	-3 814 159
				71 390	3 206 560

NOT 6 FINANSIELLT NETTO

	2023	2023	2022	2022
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Ränteintäkter och liknande resultatposter	42 540 415	43 765 156	4 287 078	19 891 666
Föreningsavgäld	0	0	78 145	78 145
Nedskrivning kortfristig placering	-450 000	-450 000	-4 554 667	-4 554 667
Återföring nedskrivning kortfristig placering	1 750 314	1 750 314	0	0
Avgår räntekostnad	-21 180 260	-42 029 851	-3 530 375	-17 216 214
	22 660 469	3 035 619	-3 719 819	-1 801 070

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Erhållna koncernbidrag	2023	2022
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	-34 354	3 205
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	21 000 000	26 000 000
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	2 345 906	1 554 055
Mälardalens Mark & Trädgårdsservice AB	0	20 858
	23 311 552	27 578 118
Totalt	23 311 552	27 578 118

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2023	2023	2022	2022
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Resultat före skatt	10 157 790	-4 597 206	1 862 517	1 836 650
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	2 092 505	-947 024	383 678	378 350
Skattefria intäkter	-11 458 431	-11 471 722	-2 192 350	-5 332 547
Ej avdragsgilla kostnader	9 483 048	11 054 580	3 244 290	5 932 542
Underskottsavdrag	-117 122	1 440 438	-1 435 619	1 875 892
Redovisad skatt i resultaträkning	0	-76 272	0	-2 854 237

NOT 9 LEASING AVTAL

	2023	2023	2022	2022
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Leasingavtal inom ett år	3 408 816	0	2 322 728	0
Leasingavgifter > 1 år och < 5 år	3 283 030	0	1 177 490	0
Leasingavgifter senare än 5 år	0	0	0	0
Under året har leasingkostnaderna uppgått till	3 119 571	0	2 987 346	0

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderföreningen / Koncernen	2023	2022
Balanserade utgifter dataprogram		
Ingående anskaffningsvärde	5 881 876	5 881 876
Utgående anskaffningsvärde	5 881 876	5 881 876
Ingående avskrivningar	-5 881 876	-5 881 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 881 876	-5 881 870
Utgående planenligt restvärde	0	0
Moderföreningen / Koncernen	2023	2022
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	2023	2022
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	2023	2022
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	2023	2023	2022	2022
	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier
Ingående anskaffningsvärde	1	27 646 404	1	23 705 517
Inköp	0	6 414 679	0	4 002 887
Försäljning/utrangeringar	0	-1 475 855	0	-62 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	32 585 228	1	27 646 404
Ingående avskrivningar	0	-19 123 245	0	-16 087 567
Försäljning/utrangeringar	0	1 437 855	0	62 000
Övertagande vid fusion	0	0	0	0
Justering fusion		0		0
Årets avskrivningar	0	-3 982 388	0	-3 097 678
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-21 667 778	0	-19 123 245
Utgående planenligt restvärde	1	10 917 451	1	8 523 160
Moderföreningen/Koncernen		2023		2022
		Förbättringsutgifter på annans fastighet		Förbättringsutgifter på annans fastighet
Ingående anskaffningsvärde		3 057 411		2 928 803
Inköp		123 393		128 609
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden		3 180 804		3 057 411
Ingående avskrivningar		-348 124		-195 254
Årets avskrivningar		-158 779		-152 871
Utgående ackumulerade avskrivningar		-506 904		-348 124
Utgående planenligt restvärde		2 673 901		2 709 287
Koncernen		2023		2022
		Byggnader och mark		Byggnader och mark
		Maskiner och inventarier		Maskiner och inventarier
Ingående anskaffningsvärde	959 961 047	34 463 434	861 700 226	29 828 444
Inköp	0	8 542 597	1 050 825	5 218 114
Övertagande vid fusion	0	0	103 775 154	446 426
Omklassificering	7 724 265	0	12 624 734	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 677 018	-19 189 892	-1 029 550
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	967 685 312	41 329 013	959 961 047	34 463 434

Forts. NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2023	2023	2022	2022
	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier	Byggnader och mark	Maskiner och inventarier
Ingående avskrivningar	-188 214 661	-23 978 829	-173 271 352	-20 554 147
Övertagande vid fusion	0	0	-5 832 973	-290 064
Försäljningar/utrangeringar	0	1 639 018	5 263 416	627 668
Årets avskrivningar	-15 673 773	-4 976 935	-14 373 752	-3 762 286
Utgående ackumulerade avskrivningar	-203 888 434	-27 316 746	-188 214 661	-23 978 829
Ingående ackumulerade uppskrivningar	784 888	0	816 283	0
Årets avskrivningar	-31 395	0	-31 395	0
Utgående ackumulerat uppskrivningar	753 493	0	784 888	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-18 750 000	0	-18 750 000	0
Nedskrivning	0	0	0	0
Återföring nedskrivning	0	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 750 000	0	-18 750 000	0
Utgående planenligt restvärde	745 800 371	14 012 267	753 781 274	10 484 605
Verkligt värde	1 382 700 000			

Värdering av fastigheterna har gjorts 2022 av Norrbryggan AB samt av Properate AB.

Koncernen	2023	2023	2022	2022
	Pågående nyanl avs materiella anntillg	Finansiella leasingavtal	Pågående nyanl avs materiella anntillg	Finansiella leasingavtal
Ingående anskaffningsvärde	2 520 924	25 420 103	3 144 436	22 617 914
Omklassificering till byggnad	-7 724 265		-12 624 734	0
Utrangering	0	-734 989	0	-1 154 176
Justering anskaffningsvärde		-1 017 554	0	0
Inköp	15 018 681	8 318 931	12 001 222	3 956 365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	9 815 340	31 986 491	2 520 924	25 420 103
Ingående avskrivningar	0	-16 653 981	0	-13 419 737
Justering ackumulerade avskrivningar	0	0	0	0
Årets avskrivningar	0	-3 187 471	0	-3 234 244
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-19 841 452	0	-16 653 981
Utgående planenligt restvärde	9 815 340	12 145 039	2 520 924	8 766 122
Skattemässigt värde	0	502 295 745		
Taxeringsvärden	Moderföreningen	Koncernen		
Byggnader	0	638 730 000		
Mark	0	188 438 000		
Totalt	0	827 168 000		

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	2023	2022
Vid årets början	72 271 307	72 271 307
Anskaffning aktier HSB Trygghetsentreprenad AB	50 000	0
Försäljning aktier Mälardalens Mark & Trädgårdsservice AB	-1 379 397	0
	70 941 910	72 271 307

NOT 13 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**Moderföreningen**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Trygghetsentreprenader i Mälardalarna AB	100%	100%	500	50 000
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
				70 941 910

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
HSB Trygghetsentreprenader i Mälardalarna AB	559439-0162	Västerås	50 007	7
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	559040-8414	Västerås	149 246	15 885
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	556057-1639	Borlänge	84 424 003	-7 628 968
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	556461-8253	Ludvika	1 842 100	-76 602
HSB Bostadsutveckling i Mälardalarna AB	559359-6389	Västerås	50 000	0

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen	2023	2022	Koncernen	2023	2022
Vid årets början	154 398 065	133 739 976	Vid årets början	153 463 525	134 806 965
Anskaffat	17 599 724	21 200 000	Årets nettoförändring intresseföretag	-29 503 336	18 663 475
Utdelning	-3 450 000	-4 250 000		123 960 188	153 470 440
Nedskrivning	-34 179 000	0			
Avyttring	-50 000	0			
Resultat från andelar i intresseföretag	734 393	3 708 089			
	135 053 182	154 398 065			

NOT 15 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**Moderföreningen**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Produktion i Mälardalarna HB	50%	50%	-	26 425 582
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	250 000
Rynninge Utveckling AB	50%	50%	250	5 735 000
Gideonsberg Utveckling AB	50%	50%	500	31 261 000
Iggeby Holding AB	50%	50%	500	19 321 000
Kungsgärdet Holding AB	50%	50%	500	34 585 600
Iggeby Gärde Holding AB	50%	50%	500	1 950 000
Mark i Dalarna Holding AB	50%	50%	500	15 525 000
				126 732 182

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	2 700 849	539 227
HSB Produktion i Mälardalarna HB	969710-9578	Västerås	52 852 000	1 469 000
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	86 000	0
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Stockholm	60 231 000	15 000
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	38 641 000	468 000
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Stockholm	60 051 000	0
Iggeby Gärdet Holding AB	559222-5592	Stockholm	3 883 000	-7 000
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	31 086 000	4 000

Koncern

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Produktion i Mälardalarna HB	50%	50%	-	26 295 475
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	675 214
Rynninge Utveckling AB	50%	50%	250	43 000
Gideonsberg Utveckling AB	50%	50%	500	30 115 500
Iggeby Holding AB	50%	50%	500	19 321 000
Kungsgärdet Holding AB	50%	50%	500	30 025 500
Iggeby Gärdet Holding AB	50%	50%	500	1 941 500
Mark i Dalarna Holding AB	50%	50%	500	15 543 000
				123 960 188

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Moderförening/Koncernen	2023	2022
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

	2023		2022	
	Moderföreningen	Koncern	Moderföreningen	Koncern
Varulager	29 765	195 242	227 194	294 939
	29 765	195 242	227 194	294 939

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2023		2022	
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Övriga fordringar	4 060 310	6 417 875	4 677 999	6 569 400
	4 060 310	6 417 875	4 677 999	6 569 400

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Förutbetalda försäkringar	979 145	1 001 222	351 423	377 168
Förutbetalda hyror	3 470 666	3 470 666	3 320 635	3 390 010
Förutbetalda leasingkostnader	9 137	9 137	8 624	8 624
Upplupna intäkter	5 698 343	5 990 154	2 209 424	2 459 850
Upplupna lönebidrag	0	185 083	0	226 089
Investeringskostnader Energitrust	107 896	107 896	202 234	202 234
Övriga poster	2 633 126	3 006 463	1 123 824	1 193 063
	12 898 313	13 770 621	7 216 164	7 857 038

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Temporär skillnad Byggnader & Mark	0	244 967 617	0	247 814 739
Uppskjuten skatteskuld	0	17 937 801	0	17 198 961

Vid substansförvärv har den uppskjutna skatteskulden nuvärdesberäknats.

NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder kreditinstitut	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Låneskuld	0	289 503 396	0	555 580 178
Varav förfall senare än 5 år efter balansdagen	0	0	0	46 772 720
Skuld till leasingbolag	0	8 198 193	0	5 396 999
Varav förfall senare än 5 år efter balansdagen	0	0	0	0
Räntefälllostruktur	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
2024	0	309 975 870	0	315 975 870
2025	0	61 162 500	0	62 512 500
2026	0	89 300 000	0	90 700 000
2027	0	48 360 000	0	48 920 000
2028	0	45 881 808	0	46 772 720
Amorteringar och kapitalomsättningar nästkommande år	0	-265 176 782	0	-9 300 912
	0	289 503 396	0	555 580 178

Skulder till bostadsrättsföreningar	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Långfristig inlåning	12 000 000	12 000 000	13 500 000	13 500 000
Upplupna räntor långfristig inlåning	572 158	572 158	475 622	475 622
	12 572 158	12 572 158	13 975 622	13 975 622
	12 572 158	310 273 747	13 975 622	574 952 799

NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Avräkning förvaltade företag	829 233 989	829 233 989	852 876 378	852 876 378
Preliminär skatt personal	990 832	2 423 813	879 257	2 262 906
Sociala avgifter	1 065 674	2 767 857	929 624	2 492 814
Mervärdesskatteavräkning	0	2 527 298	0	1 558 890
Sålda placeringar bostadsrättsföreningar	64 050 000	64 050 000	98 000 000	98 000 000
Övriga skulder	2 732 439	2 857 761	1 754 814	1 944 783
	898 072 934	903 860 718	954 440 073	959 135 771

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Semester- och övertidslöneskuld	9 041 655	21 649 914	8 302 362	19 815 958
Upplupna räntekostnader	821 673	960 139	410 852	720 338
Förutbetalda intäkter	330 861	9 030 707	343 521	8 662 702
Övriga upplupna kostnader	2 373 447	2 963 270	2 910 391	5 426 365
	12 567 637	34 604 030	11 967 125	34 625 362

NOT 24 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	1 178 500	1 178 500	1 500 000	1 500 000
Erhållen ränta	21 526 585	22 751 326	11 295 540	11 659 684
Erlagd ränta	-21 680 260	-41 993 382	-4 030 375	-17 441 722

NOT 25 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Årets avskrivningar	4 141 167	24 028 353	3 250 548	21 554 547
Förlust/Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-380 500	-402 900	-68 000	2 783 854
Avsättningar	0	-92 869	0	2 120 076
Justering kassaflöde	0	-57	0	-3 867
Resultat från andelar intresseföretag	-1 912 893	-71 390	-3 708 089	-3 206 560
	1 847 774	23 461 137	-525 541	23 248 050

NOT 26 INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2022 Moderföreningen	2022 Koncernen
Förändring av posten i balansräkningen	2 358 905	6 184 706	880 948	83 416 597
Bokfört värde sålda materiella anläggningstillgångar	38 000	38 000	0	14 328 358
Årets avskrivning enligt plan	4 141 167	24 028 353	3 250 548	21 554 547
Förvärv av anläggningstillgångar	6 538 073	30 251 060	4 131 496	119 299 502

NOT 27 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS

Likvida medel	2023	2023	2022	2022
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Kassa och bank	188 464 783	214 657 745	262 416 891	287 669 160
Kortfristiga placeringar, jämnställda med likvida medel	0	0	0	0
	188 464 783	214 657 745	262 416 891	287 669 160

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	243 740 549
Årets vinst	10 157 790
Sammanlagda medel	253 898 339

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Överföring till balanserade vinstmedel	253 898 339
Summa kronor	253 898 339

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTENSER

	2023	2023	2022	2022
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Fastighetsinteckningar	0	635 086 925	0	635 086 925
Varav i eget förvar	0	-3 350 000	0	-3 350 000
Företagsinteckningar	5 000 000	9 000 000	5 000 000	9 600 000
Varav i eget förvar	0	0	0	-600 000
Som säkerhet för lån hos kreditinstitut	5 000 000	640 736 925	5 000 000	640 736 925
Eventualförpliktelser				
Borgen	322 101 783	322 101 783	378 114 240	378 114 240
Ansvarsförbindelse FPG / KP	1 640 625	1 942 408	1 496 397	1 725 279
Garantiförbindelse arbetsgivareorganisationer	397 371	1 546 982	652 640	1 682 891
Garantiförbindelse exploateringsavtal	0	150 000	0	150 000
Garantiförbindelse entreprenadprojekt	1 149 500	1 149 500	1 149 500	1 149 500
Garantiförbindelse förskott insatser	9 400 000	9 400 000	12 800 000	12 800 000
	334 689 279	336 290 673	394 212 777	395 621 910
Därför för dotterbolags räkning	301 783	301 783	253 240	253 240

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Den 13 februari fattade styrelsen i HSB Mälardalarna beslut om att ingå en avsiktsförklaring med HSB Östergötland om en över låtelse av HSB Östergötlands verksamhet i de tre kommunerna Hallsberg, Askersund och Kumla till HSB Mälardalarna under 2024.

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 mars 2024



Leif Ringqvist
Ordförande



Jonny Gahnshag
Vice ordförande



Kaare Andersson



Gösta Boo



Annika Hallberg



Jakob Hägglund



Petra Signal



Annelie Sundqvist



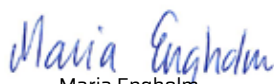
Patrik Hellström

Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund



Frida Viberg

Personalrepresentant Unionen



Maria Engholm
Verrkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgetts mars 2024



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 2023. 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 2023 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 2023 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.

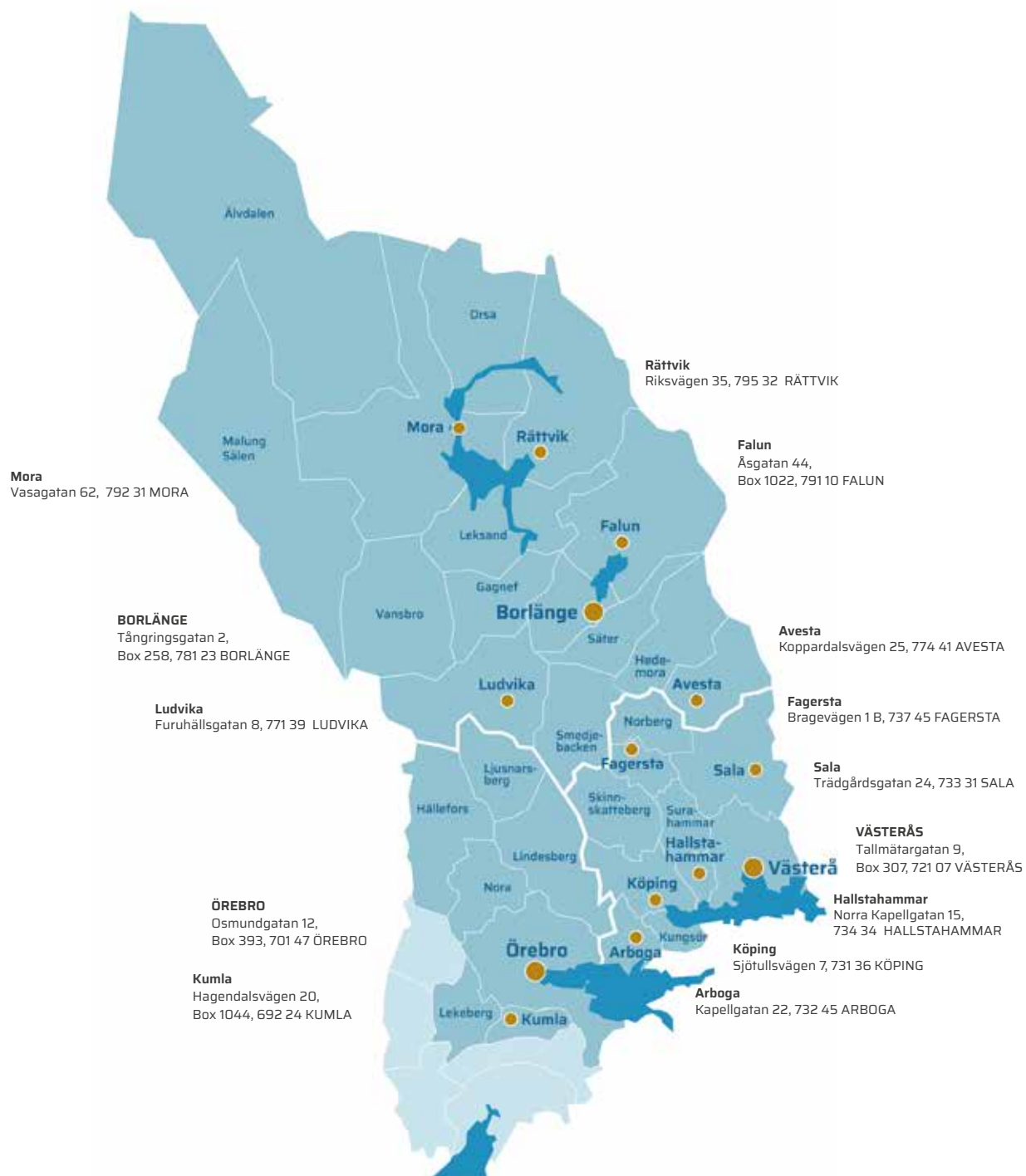
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 mars 2024



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