



HSB MÖLNDAL

ÅRSREDOVISNING 2024



HSB – där möjligheterna bor





INNEHÅLL

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkningar	8
Balansräkningar	9
Kassaflödesanalys	12
Noter	13
Underskrifter	25
Revisionsberättelse	27



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Mölndal ekonomisk förening får härmed avge årsredovisning för föreningens och koncernens verksamhet för år 2024, det 88:e verksamhetsåret.

VERKSAMHETEN

HSB Mölndal verkar inom Mölndal stad och verksamheten omfattar de fyra kärnområdena: medlem, förvaltning, fastighetsägande och nyproduktion. Medlemsverksamheten och förvaltningen drivs inom HSB-föreningen, där även all personal är anställd. Fastighetsägandet bedrivs främst genom tre dotterbolag som består av två kommanditbolag med bostäder och ett aktiebolag med bostäder. Syftet med bostadsfastigheterna är att dessa bl.a. ska vara ett insteg i bostadskarriären för våra yngre medlemmar. Produktionen av nya bostäder utförs i samarbete med HSB ProjektPartner AB och bedrivs i det gemensamma bolaget HSB Produktion i Mölndal HB.

STYRELSEARBETET

Styrelsen har under året genomfört en styrelsekonferens med fokus på HSB Mölndals nuläge och framtida utmaningar och möjligheter med inriktning på utveckling av HSBs tjänsteutbud. HSB Mölndals finans- och placeringspolicy diskuterades vilket utmynnade i en uppdaterad finanspolicy som antogs på ett styrelsemöte under hösten 2024. Även HSB-ledamotens uppdrag diskuterades och tydliggjordes.

Styrelsen har haft fokus på säkerhetsfrågor och verksamheten har utvecklat stödmaterial som ska stötta och stödja bostadsrättsföreningar för ökad trygghet i föreningarna. Styrelsen gör årlig styrelseutvärdering.

Styrelsen planerar en ägarträff hösten 2025. Denna kompletteras med ett avsnitt i NyttJa 4 gånger/år som syftar till att öka kommunikationen till medlemmarna.

I övrigt har styrelsens beslut under året handlat om:

- Övergripande mål och verksamhetsstyrning
- Planering och prognostisering på lång sikt
- Försäljning av aktier i dotterbolaget HSB Mölndal Lokaler AB som äger kontorsfastigheten där verksamheten bedrivs.
- Placering av likviditet och uppdatering av finanspolicy
- Egen scenarioanalys med fokus på lönsamhet och risker i verksamheten.
- Årsbokslut 2023
- Budget 2025
- HSB Mölndals policy, kompletterat med HSB-gemensamma policy i inom HSB Ansvar och regelefterlevnad.
- Nomineringar till nationella uppdrag
- En säkerhetsinventering/riskanalys av HSB Mölndals verksamhet och ledande befattningshavare.

Styrelsen får kontinuerligt rapporter inom:

- Likviditet och avräkningsskuld
- Nyproduktion och projektstatus
- Ekonomiska riskanalyser
- Verksamhetsrapporter
- Nyckeltal och lönsamhet

MEDLEMMAR

HSB Mölndal ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet medlemmar vid årets slut uppgår till 7 691 st (7 845 st). 44 st av det totala medlemsantalet utgörs av HSB Mölndals medlemskap i varje HSB-bostadsrättsförening.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Försäljning av aktier i det helägda dotterbolaget HSB Mölndal Lokaler AB, som äger en kontorsfastighet, till Kvarnfallet Mölndal AB. Aktierna tillträdde 1 november 2024.
- Försäljning av intresseföretaget Grässtäppen Mark AB till HSB brf Prisma i Mölndal med tillträde 27 maj 2024.
- Byggstart av HSB brf Prisma vilket genererar positiv vinstavräkning för året baserat på försäljnings- och upparbetsgrad i projektet.
- Kapitaltillskott till intresseföretaget HSB Produktion i Lindome HB för tillkommande handpenning för aktierna i Spunnet AB.
- Ökad avräkningsskuld till bostadsrättsföreningarna, främst till följd av ökad bunden inlåning, vilket har bidragit till ökade räntekostnader.

KONCERNEN

Koncernen består vid utgången av 2024 av moderföreningen HSB Mölndal samt de helägda dotterbolagen KB Flodhåsten, KB Labacka, HSB Firrarna AB samt hälftenägarskap i Sandbäck Holding AB, Koksbacken Holding AB, Grässtäppen Holding AB, HSB Produktion i Mölndal HB samt HSB Produktion i Lindome HB.

KOMMENTARER RESULTATRÄKNINGEN:

Koncernen redovisar ett positivt resultat före skatt med 97,0 mkr (-2,9 mkr).

Hysesintäkterna i koncernen ökar med 2,1mkr till 23,8 mkr, dvs en ökning med 9,7% jämfört med föregående år, vilket främst härleds till ökade lokalintäkter. Detta trots att det helägda dotterbolaget HSB Mölndal Lokaler AB avyttrades den 1 november 2024.

Övriga intäkter ökade till 53,4 mkr (26,2 mkr), vilket främst förklaras av intäkter i nyproduktion vid successiv vinstavräkning.

Drift, underhåll och entreprenadkostnader ökade till 52,8 mkr (29,4 mkr) vilket huvudsakligen är hänförligt till pågående nyproduktion.

Kostnader för central administration uppgår till 20,1 mkr (19,3 mkr). Ökningen kan i sin helhet förklaras av en extra pensionsinbetalning.

Fastighetsskatten understiger föregående år med -0,1 mkr hänförlig till koncernens minskade fastighetsbestånd.

Avskrivningar uppgår till 3,9 mkr (3,7 mkr) vilket både har påverkats av att dotterbolag sålts och att it-kostnader inom digitaliseringsprojektet HSB 4.0 har belastat resultatet 2024 fullt ut med planenliga avskrivningar.

Resultat från avyttring av dotterbolaget HSB Mölndal Lokaler AB uppgår till 96,8 mkr.

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 1,2 mkr (0,4 mkr) inkluderar både ränteintäkter från bank och vinst vid avyttring av värdepappersportföljen.

Räntenettot är något bättre jämfört med föregående år 0,5 mkr (-0,1 mkr) till följd av vinst vid avyttring av värdepappersportföljen som numera redovisas i posten.

KOMMENTARER BALANSRÄKNINGEN:

Byggnader och mark minskade som ett resultat av att kontorsfastigheten utgick ur koncernen i samband med att aktierna i HSB Mölndal Lokaler AB avyttrades.

Eget kapital uppgår till 216,8 mkr och soliditeten ökar till 61,8% (51,8%).

Låneskulden (räntebärande) ökar med 12,3 mkr till 107,0 mkr (94,7 mkr) vilket beror på bostadsrättsföreningarnas inlåning i HSB Mölndal. Den bundna inlåningen från bostadsrättsföreningarna har ökat till 24,5 mkr (12,7 mkr) liksom avräkningskulden ökat med 0,5 mkr till 82,5 mkr (82,0 mkr).

KOMMENTARER TILL KASSAFLÖDESANALYSEN:

Under 2024 har kassaflödet varit positivt med 38,4 mkr. De likvida medlen har ökat till 54,2 mkr (15,8 mkr) till följd av försäljning av dotterbolaget HSB Mölndal Lokaler AB.

MODERFÖRENINGEN

Moderföreningen redovisar ett positivt resultat före skatt med 95 mkr (-2,4 mkr), som främst härrör sig från försäljning av aktier i dotterbolaget HSB Mölndal Lokaler AB.

AVRÄKNINGSSKULDEN

Skulden till våra bostadsrättsföreningar på avräkningskontot var vid utgången av 2024 82,5 mkr och HSB Mölndals kassa och korta placeringar uppgick till 181,7 mkr. HSB Mölndals återbetalningsberedskap för bostadsrättsföreningarnas avräkningsskuld är 454,6% (390,4%). Nyckeltalet enligt HSBs kod för föreningsstyrning tar hänsyn till kassa, kortfristiga placeringar och säkerställda kreditfaciliteter men också kvarvarande belåningsutrymme vid en 65% belåningsgrad i relation till avräkningsskulden.

FASTIGHETSBESTÅND

Koncernens fastighetsbestånd har per årsskiftet värderats internt. Marknadsvärdet bedöms med en marknadsanpassad flerårig avkastningsanalys, dvs en analys av förväntade

framtida betalningsströmmar där alla indata ges värden som överensstämmer med de bedömningar marknaden kan antas göra under rådande marknadssituation. Vid den interna värderingen framgår det att HSB Mölndal har stora övervärden i sitt nuvarande fastighetsbestånd. Enligt värderingen har fastigheterna ett bedömt marknadsvärde om 296,7 mkr att jämföras mot ett bokfört värde på 88,1 mkr. Den interna värderingen har verifierats utifrån årets försäljning av HSB Mölndal Lokaler AB innehållande kontorsfastigheten Juristen 5. Fastighetsbeståndet är obelånat på balansdagen.

LAGEN OM BETALTJÄNSTER OCH LAGEN OM INLÅNINGSVERKSAMHET

HSB Mölndal bedömdes tidigare omfattas av lagen om betaltjänster då vi tillhandahöll genomförandet av betalningstransaktioner via autogiro och andra kontobaserade betalningar. Under 2019 anslöts föreningen till HSB Finansstöd och agerar därefter som ombud under HSBs gemensamma tillstånd.

I och med anslutningen till HSB Finansstöd valde HSB Mölndal att helt och hållet anamma HSBs gemensamma modell för betaltjänster, inlåning, regelefterlevnad och AML. Det resulterade i att föreningen numera är registrerad som inlåningsföretag enligt lagen om inlåningsverksamhet hos Finansinspektionen.

FRAMÅTBlickAR

RESULTAT KONCERNEN 2025

År 2025 fokuserar verksamheten på koncernens intäkter genom att fortsätta implementeringen av värdeförläggande tjänster. Med fokus på intäkter tillsammans med effektiviserande åtgärder i organisationen bidrar det till lönsamhet i kärnverksamheten. Projektet HSB brf Prisma fortlöper med förväntad positiv vinstavräkning från nyproduktion.



FLERÅRSJÄMFÖRELSE

Koncernens och moderbolagets ekonomiska utveckling i sammandrag

KONCERNEN		2024	2023	2022	2021	2020
Totala intäkter	tkr	77 426	48 497	50 003	44 989	46 236
Resultat efter finansiella poster	tkr	97 044	-2 898	-2 136	341	5 875
Balansomslutning	tkr	350 982	234 525	269 554	280 172	263 938
Antal anställda	st	28	27	26	23	25
Soliditet	%	61,8	51,8	46,2	45,4	48,1
Soliditet enligt HSBs kod	%	84,2	81,2	82,7	85,1	86,2
Kassalikviditet	%	167,8	67,1	45,6	56,7	56,2

MODERBOLAGET		2024	2023	2022	2021	2020
Totala intäkter	tkr	28 325	26 775	25 684	22 911	23 588
Resultat efter finansiella poster	tkr	94 839	-3 320	-5 169	-1 813	2 714
Balansomslutning	tkr	428 320	294 415	303 447	306 842	282 489
Antal anställda	st	28	27	26	23	25

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1.

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	116 851 821
Årets resultat	94 822 315

kronor 211 674 136

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs

211 674 136

kronor 211 674 136

RESULTATRÄKNINGAR

			KONCERNEN		MODERBOLAGET	
RESULTAT	Belopp i tkr	Not	2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	3		77 243	48 022	28 153	26 775
Övriga rörelseintäkter	4		183	475	172	-
			77 426	48 497	28 325	26 775
Rörelsens kostnader						
Drift, underhåll och entreprenadkostnader			-52 753	-29 429	-20 521	-20 924
Fastighetsskatt			-831	-893	-	-
Bruttoresultat			23 842	18 175	7 804	5 851
Centrala administrationskostnader	5, 6, 7		-20 145	-19 333	-20 583	-19 990
Avskrivningar			-3 909	-3 663	-1 424	-1 028
Övriga rörelsekostnader			-	-219	-	-219
Summa rörelsens kostnader			-77 638	-53 537	-42 528	-42 161
Rörelseresultat			-212	-5 040	-14 203	-15 386
Resultat från finansiella poster						
Resultat från andelar i koncernföretag	8		96 758	-	111 187	9 345
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	9		-	-	-2 285	75
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	10		17	2 274	17	2 274
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11		1 187	428	1 301	645
Räntekostnader och liknande resultatposter	12		-706	-560	-1 178	-273
Summa resultat från finansiella poster			97 256	2 142	109 042	12 066
Resultat efter finansiella poster			97 044	-2 898	94 839	-3 320
Bokslutsdispositioner	13		-	-	190	893
Skatt på årets resultat	14		-1 726	-210	-207	-158
ÅRETS RESULTAT			95 318	-3 108	94 822	-2 585

BALANSRÄKNINGAR

			KONCERNEN		MODERBOLAGET	
TILLGÅNGAR	Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR						
Immateriella anläggningstillgångar						
Koncessioner, patent, licenser, varumärken samt liknande rättigheter	15		2 394	3 208	2 394	3 208
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	16		-	-	-	-
			2 394	3 208	2 394	3 208
Materiella anläggningstillgångar						
Byggnader och mark	17		88 080	104 684	-	-
Förbättringsutgift på annans fastighet	18		-	-	773	978
Maskiner och inventarier	19		1 578	1 399	1 395	856
Pågående projekt	20		-	-	-	-
			89 658	106 083	2 168	1 834
Finansiella anläggningstillgångar						
Andelar i koncernföretag	21		-	-	157 504	162 713
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22		-	-	56 007	38 550
Aktier och andelar	23		12 824	12 807	12 824	12 807
Fordringar hos koncernföretag	24		-	-	10 747	10 748
Uppskjutna skattefordringar	25		-	123	-	123
			12 824	12 930	237 082	224 941
Summa anläggningstillgångar			104 876	122 221	241 644	229 983
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR						
Exploateringsfastigheter						
Exploateringsfastigheter	26		26 262	29 139	-	-
Kortfristiga fordringar						
Hyses- och kundfordringar			1 636	2 174	1 626	2 158
Fodringar hos koncernföretag			-	-	7	-
Övriga kortfristiga fordringar			15 862	3 674	118	51
Aktuella skattefordringar			2 458	2 876	2 285	2 285
Upparbetad men ej fakturerad intäkt	27		3 134	10 442	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 555	2 465	932	784
			24 645	21 631	4 968	5 278
Kortfristiga placeringar						
Kortfristiga placeringar			140 993	45 762	140 993	45 762
Kassa och bank			54 206	15 772	40 715	13 392
Summa omsättningstillgångar			246 106	112 304	186 676	64 432
SUMMA TILLGÅNGAR			350 982	234 525	428 320	294 415

BALANSRÄKNINGAR

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Inbetalda insatser		3 847	3 924	3 847	3 924
Annat bundet eget kapital/reservfond		3 077	3 077	3 077	3 077
		6 924	7 001	6 924	7 001
Fritt eget kapital inkl. årets resultat					
Balanserat resultat		114 518	117 626	116 851	119 436
Årets resultat		95 318	-3 108	94 822	-2 585
		209 836	114 518	211 673	116 851
Summa eget kapital		216 760	121 519	218 597	123 852
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	25	4 932	4 434	3 740	3 656
Övriga avsättningar	28	163	190	-	-
Summa avsättningar		5 095	4 624	3 740	3 656
Kortfristiga skulder					
Leverantörsskulder		3 974	3 253	2 642	1 504
Skulder till koncernföretag		-	-	74 126	65 425
Skulder till bostadsrättsföreningarna	29	106 958	94 689	106 958	94 689
Skulder till intressebolag och gemensamt styrda företag		-	-	16 750	-
Övriga skulder		3 090	1 771	785	883
Fakturerad men ej upparbetad intäkt	27	3 515	-	-	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	11 590	8 669	4 722	4 406
Summa kortfristiga skulder		129 127	108 382	205 983	166 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		350 982	234 525	428 320	294 415

BALANSRÄKNINGAR

KONCERNENS FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL	INBETALDA INSATSER	ANNAT BUNDET EGET KAPITAL	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2023-12-31	3 924	3 077	114 518	121 519
Förändring andelskapital	-77			-77
Årets resultat			95 318	95 318
Eget kapital 2024-12-31	3 847	3 077	209 836	216 760

MODERFÖRENINGENS FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL	INBETALDA INSATSER	RESERV- FOND	FRITT EGET KAPITAL	SUMMA EGET KAPITAL
Eget kapital 2023-12-31	3 924	3 077	116 851	123 852
Förändring andelskapital	-77			-77
Årets resultat			94 822	94 822
Eget kapital 2024-12-31	3 847	3 077	211 673	218 597



KASSAFLÖDESANALYSER

		KONCERNEN		MODERBOLAGET	
KASSAFLÖDESANALYSER	Not	2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten					
Rörelseresultat		-212	-5 040	-14 203	-15 386
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	31	3 710	3 110	1 252	901
Erhållen ränta		1 187	428	1 301	645
Erlagd ränta		-706	-560	-1 178	-273
Betald/erhållen inkomstskatt		-462	15	-	-
		3 517	-2 047	-12 828	-14 113
Ökning/minskning exploateringsfastighet		2 877	-4 940	-	-
Ökning/minskning kundfordringar		538	277	532	250
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar		-4 363	-3 708	-32	2 276
Ökning/minskning leverantörsskulder		777	-943	1 138	-176
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder		1 840	-15 390	37 940	-6 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 186	-26 751	26 750	-17 820
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-4 691	-511	-1 247	-
Avyttring materiella anläggningstillgångar		475	-	475	-
Avyttring/amortering av övriga finansiella anläggningstillgångar		-	7 398	-	7 398
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-	-1 846	-	-1 846
Investeringar i koncernföretag		-	-	-	-15 000
Avyttring koncernföretag		132 772	-	116 395	-
Investeringar i intresseföretag		-	-	-19 742	-10 349
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar		-95 231	-	-95 231	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		33 325	5 041	650	-19 797
Finansieringsverksamheten					
Insatskapital		-77	45	-77	45
Amortering av skuld		-	-15 000	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-77	-14 955	-77	45
Årets kassaflöde		38 434	-36 665	27 323	-37 572
Likvida medel vid årets början		15 772	52 437	13 392	50 964
Likvida medel vid årets slut	32	54 206	15 772	40 715	13 392

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Års- och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

KONCERNREDOVISNING

I koncernredovisningen ingår dotterföretag där moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna. Dessa bolag konsolideras enligt förvärvsmetoden, vilket innebär att dotterbolagens egna kapital vid förvärvet, fastställs som skillnaden mellan tillgångarnas och skuldernas verkliga värden elimineras i sin helhet. I koncernens egna kapital ingår härigenom endast den del av dotterbolagens egna kapital som tillkommit efter förvärvet. Internvinster inom koncernen elimineras i sin helhet. Föreningen äger 50 % i HSB Produktion i Mölndal HB, 50 % i Sandbäck Holding AB, 50 % i Kocksbacken Holding AB, 50 % i Grässtäppen Holding AB samt 50 % i HSB Produktion i Lindome HB där projektering för planerade framtida byggnationer utförs. Innehavet i dessa bolag redovisas i koncernens bokslut enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att koncernens andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i det gemensamt styrda företaget, slås ihop post för post med motsvarande poster i koncernens resultat- och balansräkning.

INTÄKTER

Nettoomsättningen i HSB Mölndal ek. för. består av förvaltningsintäkter och hyresintäkter. Uthyrningen klassificeras som operationell leasing eftersom den avser hyresavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasinggivaren. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Betalningar, inklusive en första rabatterad hyra, enligt dessa avtal redovisas linjärt över leasingperioden.

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen. Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid. Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning. Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning. Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

Immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Avskrivningar görs linjärt över den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningstider tillämpas:

**Koncessioner, patent, licenser, varumärken
samt liknande rättigheter**

5 år

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader

Stomme och grund	100 år
Utvändig byggnad	50 år
Invärdig byggnad	30–45 år
VVS	30–45 år
El & Tele	10–40 år
Transporter	20–40 år
Styr & regler	20 år
Utrustning	15–40 år

Maskiner och inventarier 5–30 år

SUCCESSIV VINSTAVRÄKNING

För uppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört uppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

LEASINGAVTAL

Leasingavtal där de ekonomiska fördelar och risker som är hänförliga till leasingobjektet i allt väsentligt kvarstår hos leasegivaren, klassificeras som operationell leasing. Betalningar, inklusive en första förhöjd hyra, enligt dessa avtal redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Fastigheter som innehas för exploatering samt kostnader för utveckling av dessa fastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Exploateringsfastigheter värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkligt värde.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt ett mindre innehav av räntebärande tillgångar. Inneheten innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår aktier som innehas för att placera likviditetsöver-skott på kort sikt.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer bolaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier bolaget investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta.

AVSÄTTNINGAR

Företaget gör en avsättning när det finns en legal eller informell förpliktelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Företaget nuvärdesberäknar förpliktelser som väntas regleras efter mer än tolv månader. Den ökning av avsättningen som beror på att tid förflyter redovisas som räntekostnad.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

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

Pensioner: Företaget har endast avgiftsbestämda planer vilket innebär att företaget betalar fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgifterna är betalda.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificerar företaget, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner.

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

NYCKELTALSDEFINITIONER

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet enligt HSBs kod

Summa eget kapital + övervärden dividerat med summan av balansomslutning + övervärden - likvida medel.

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar inklusive kortfristiga placeringar med avdrag för exploateringsfastigheter och upparbetad men ej fakturerad intäkt dividerat med kortfristiga skulder.

NOT 2 UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Bolaget gör uppskattningar och bedömningar om framtiden. De uppskattningar för redovisningsändamål som blir följden av dessa kommer, definitionsmässigt, sällan att motsvara det verkliga resultatet. De uppskattningar och antaganden som innebär en betydande risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år behandlas i huvuddrag nedan.

Nedskrivningsprövning på fastigheter

Företaget undersöker varje år om något nedskrivningsbehov föreligger för fastigheter. Inget nedskrivningsbehov bedöms finnas för 2024.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal till fast pris

Koncernen redovisar intäkter och kostnader för entreprenaduppdrag i takt med färdigställande. Färdigställandegraden beräknas utifrån en bedömning av kvarstående arbete och sålda lägenheter. Befarade förluster redovisas som kostnad så fort de identifieras.

NOT 3 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING PER RÖRELSEGEN

Rörelsegren:	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Förvaltning	25 798	24 373	26 251	24 850
Hysesintäkter	23 816	21 724	4	-
Medlemsintäkter	1 898	1 925	1 898	1 925
Successiv vinstavräkning pågående projekt	25 731	-	-	-
Summa	77 243	48 022	28 153	26 775

NOT 4 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Resultat vid avyttring anläggningstillgångar	172	-	172	-
Övrigt	11	475	-	-
Summa	183	475	172	0

NOT 5 ERSÄTTNING TILL REVISORERNA

PwC	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Revisionsuppdraget	400	425	278	265
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	39	52	39	52
Summa	439	477	317	317

NOT 6 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Medelantalet anställda	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Kvinnor	15	13	15	13
Män	13	14	13	14
Totalt	28	27	28	27

Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 209	2 158	2 209	2 158
Löner och ersättningar till övriga anställda	13 591	13 300	13 591	13 300
	15 800	15 458	15 800	15 458
Sociala avgifter enligt lag och avtal	5 668	5 410	5 668	5 410
Pensionskostnader	2 039	3 111	2 039	3 111
Totalt	23 507	23 979	23 507	23 979

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen				
Kvinnor	3	3	3	3
Män	5	6	5	6
Totalt	8	9	8	9

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	1	1	1
Män	2	3	2	3
Totalt	3	4	3	4

Den verkställande direktören har ett anställningsavtal som innehåller en uppsägningstid om 12 månader vid uppsägning från föreningens sida och ytterligare avgångsvederlag motsvarande en årslön. Vid uppsägning från vd:s sida är uppsägningstiden 6 månader. Övriga förmåner är tjänstebil, fria drivmedel och pensions-avsättning enligt avtal.

NOT 7 OPERATIONELLA LEASINGAVTAL

Nominella värdet av framtida minimileaseavgifter, avseende icke uppsägningsbara leasingavtal fördelar sig enligt följande:

HSB Mölndal ekonomisk förening som leasingtagare	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	853	7	853	7
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	4 324	-	4 324	-
Förfaller till betalning senare än fem år	701	-	701	-
Summa	5 878	7	5 878	7

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen av leasade fordon som löper på 36 månader samt hyra av lokaler. I samband med att HSB Mölndal Lokaler AB, som äger kontorsfastigheten där HSB Mölndal bedriver sin verksamhet, avyttrades, har två nya hyreskontrakt tecknats med externa hyresvärdar. Kontrakten gäller från 2024-11-01 respektive 2025-09-01, vilket ökar den operationella leasingen.

HSB Mölndal ekonomisk förening som leasinggivare	2024	2023	2024	2023
Förfaller till betalning inom ett år	5 923	11 006	-	-
Förfaller till betalning senare än ett år men inom fem år	540	14 652	-	-
Förfaller till betalning senare än fem år	-	7 637	-	-
Summa	6 463	33 295	0	0

I koncernens redovisning utgörs leasingen av uthyrning av bostäder och lokaler. I samband med att HSB Mölndal Lokaler AB avyttrades har den operationella leasingen minskat och består numera främst av bostadskontrakt.

NOT 8 RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Resultatandel KB Labacka	-	-	4 308	4 029
Resultatandel KB Flodhästen	-	-	5 584	5 316
Resultat vid försäljning av andelar	96 758	-	101 295	-
Summa	96 758	0	111 187	9 345

NOT 9 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Resultatandel HSB Produktion i Mölndal HB	-2 265	107
Resultatandel HSB Produktion i Lindome HB	-20	-32
Summa	-2 285	75

NOT 10 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Resultat vid försäljning värdepapper	-	2 022	-	2 022
Resultatandel HSB Produktion i Kvarnby HB	17	252	17	252
Summa	17	2 274	17	2 274

NOT 11 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Ränteintäkter	701	428	815	645
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	486	-	486	-
Summa	1 187	428	1 301	645
Varav avseende koncernföretag	-	-	322	322

NOT 12 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Räntekostnader	-706	-560	-1 178	-273
Summa	-706	-560	-1 178	-273
Varav avseende koncernföretag	-	-	-480	-

NOT 13 BOKSLUTSDISPOSITIONER

	MODERBOLAGET	
	2024	2023
Erhållet koncernbidrag	190	893
Summa	190	893

NOT 14 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-524	-	-	-
Uppskjuten skatt	-1 202	-210	-207	-158
Skatt på årets resultat	-1 726	-210	-207	-158
Redovisat resultat före skatt	97 044	-2 898	95 029	-2 427
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6%)	-19 991	597	-19 576	500
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-385	-208	-232	-59
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	19 940	171	20 895	171
Skatteeffekt av kostnader som ska dras av men ej ingår i det redovisade resultatet	20	66	-	66
Skatteeffekt av ej värderat underskottsavdrag	-1 310	-836	-1 294	-836
Redovisad skattekostnad	-1 726	-210	-207	-158

NOT 15 KONCESSIONER, PATENT, LICENSER, VARUMÄRKEN SAMT LIKANDE RÄTTIGHETER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 078	468	4 078	468
Årets omfördelning från förskott avseende immaterialla anläggningstillgångar	-	3 610	-	3 610
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 078	4 078	4 078	4 078
Ingående avskrivningar	-870	-383	-870	-383
Årets avskrivningar	-814	-487	-814	-487
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 684	-870	-1 684	-870
Utgående restvärde enligt plan	2 394	3 208	2 394	3 208

NOT 16 FÖRSKOTT AVSEENDE IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående balans	-	3 829	-	3 829
Under året genomförda omfördelningar	-	-3 610	-	-3 610
Utrangering	-	-219	-	-219
Utgående balans	0	0	0	0

NOT 17 BYGGNADER OCH MARK

Byggnader	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	173 450	172 939
Inköp	3 444	511
Genom avyttring av dotterbolag	-40 078	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 816	173 450
Ingående avskrivningar	-82 581	-79 773
Genom avyttring av dotterbolag	25 951	-
Årets avskrivningar	-2 628	-2 808
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 258	-82 581
Utgående restvärde enligt plan	77 558	90 869
Mark		
Ingående anskaffningsvärden	13 815	13 815
Genom avyttring av dotterbolag	-3 293	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 522	13 815
Utgående restvärde enligt plan	10 522	13 815
Summa Förvaltningsfastigheter och mark	88 080	104 684

Samtliga fastigheter i koncernen betraktas antingen som exploateringsfastigheter eller förvaltningsfastigheter. En av koncernens förvaltningsfastigheter är en kontorsfastighet som avyttrats 1 november 2024. Förvaltningsfastigheternas redovisade värde uppgår till 88 080 tkr. För upplysningsändamål görs regelbundet en värdering för att bedöma fastighetens verkliga värde. Det verkliga värdet utgörs av ett marknadsvärde baserat på priser på en aktiv marknad, justerade, om så krävs, för eventuella avvikelser avseende den aktuella tillgångens typ, läge eller skick.

Om sådan information inte finns tillgänglig, används alternativa värderingsmetoder som exempelvis aktuella priser på mindre aktiva marknader eller diskonterade kassaflödesprognoser. Extern värdering görs när förutsättningarna har förändrats på ett sätt som kan antas väsentligt påverka fastigheternas verkliga värde.

Samtliga fastigheter har internvärderats 2024-12-31 och det bedömda marknadsvärdet uppgår till 296,7 mkr. Värderingen beaktade nuvärdet av uppskattade framtida kassaflöden. Vid beräkningen av fastigheternas nuvärde användes en kalkylperiod på 10 år och en diskonteringsränta före skatt på mellan 5,77% och 6,96% och fastigheterna förutsattes vara uthyrda i sin helhet. Ledningen anser att de parametrar som använts vid värderingarna är rimliga och att fastigheternas verkliga värde därför kan anses stämma överens med ovan angivet värde.

NOT 18 FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ ANNANS FASTIGHET

	MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 815	2 815
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 815	2 815
Ingående avskrivningar	-1 837	-1 599
Årets avskrivningar	-205	-238
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 042	-1 837
Utgående restvärde enligt plan	773	978



NOT 19 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 074	10 074	8 341	8 341
Inköp	1 247	-	1 247	-
Försäljningar och utrangeringar	-404	-	-406	-
Genom avyttring av dotterbolag	-354	-	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 563	10 074	9 182	8 341
Ingående avskrivningar	-8 675	-8 307	-7 485	-7 182
Försäljningar och utrangeringar	102	-	103	-
Genom avyttring av dotterbolag	55	-	-	-
Årets avskrivningar	-467	-368	-405	-303
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 985	-8 675	-7 787	-7 485
Utgående restvärde enligt plan	1 578	1 399	1 395	856

NOT 20 PÅGÅENDE PROJEKT

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Förvärvskostnad projekt	-	2 039	-	2 039
Omklassificering	-	-2 039	-	-2 039
Utgående nedlagda utgifter	0	0	0	0

NOT 21 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	162 773	138 428
Kapitaltillskott	-	15 000
Försäljning av andelar	-15 160	-
Resultatandel från dotterbolag	9 891	9 345
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	157 504	162 773
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-60	-60
Försäljning av andelar	60	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	0	- 60
Utgående redovisat värde	157 504	162 713

Koncernen	ORGANISATIONS NR	SÄTE	KAPITALANDEL (%)
HSB Firrarna AB	556739-6956	Mölnadal	100
Kommanditbolaget Labacka	916565-8601	Mölnadal	100
Kommanditbolaget Flodhästen	916444-4409	Mölnadal	100

Moderföreningen	KAPITAL-ANDEL (%)	RÖSTRÄTTS-ANDEL (%)	ANTAL AKTIER	BOKFÖRT VÄRDE 2024-12-31	BOKFÖRT VÄRDE 2023-12-31
HSB Firrarna AB	100	100	1 000	120	120
Kommanditbolaget Labacka	100	100		72 623	68 315
Kommanditbolaget Flodhästen	100	100		84 761	79 178
HSB Mölnadal Lokaler AB				-	15 100
Summa				157 504	162 713

NOT 22 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärde	38 682	26 219
Resultatandel från intresseföretag	-2 285	75
Lämnat aktieägartillskott	19 742	10 349
Omklassificering	-	2 039
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	56 139	38 682
Ingående nedskrivningar	-132	-132
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-132	-132
Utgående redovisat värde	56 007	38 550

	ORGANISATIONS NR	SÄTE	KAPITALANDEL (%)
Grässtappen Holding AB	556982-1282	Mölnadal	50
Koksbacken Holding AB	559034-8768	Mölnadal	50
Sandbäck Holding AB	559085-6497	Stockholm	50
HSB Produktion i Mölnadal HB	969740-4326	Mölnadal	50
HSB Produktion i Lindome HB	969794-3570	Göteborg	50

Moderbolaget Direkt ägda	KAPITAL-ANDEL (%)	RÖSTRÄTTS-ANDEL (%)	ANTAL ANDELAR	REDOVISAT VÄRDE 2024-12-31	REDOVISAT VÄRDE 2023-12-31
Grässtappen Holding AB	50	50	500	526	424
Koksbacken Holding AB	50	50	500	7 600	7 550
Sandbäck Holding AB	50	50	25 000	16 639	16 289
HSB Produktion i Mölnadal HB	50	50		15 529	11 794
HSB Produktion i Lindome HB	50	50		15 713	2 493
Summa				56 007	38 550

NOT 23 AKTIER OCH ANDELAR

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Andelar i Folkets Hus	30	30	30	30
Andelar i HSB Riksförbund	11 841	11 841	11 841	11 841
Andelar i Fonus	10	10	10	10
Andelar i HSBs Solpark ek. för.	458	458	458	458
HSB Produktion i Kvarnby HB	485	468	485	468
Summa	12 824	12 807	12 824	12 807
Ingående anskaffningsvärde	12 807	61 568	12 807	61 568
Förändring värdepappersportfölj	-	-3 251	-	-3 251
Resultatandel handelsbolag	17	252	17	252
Omklassificering till kortfristig placering	-	-45 762	-	-45 762
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	12 824	12 807	12 824	12 807

NOT 24 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 748	10 748
- Avgående fordringar	-1	-
Utgående anskaffningsvärden	10 747	10 748
Redovisat värde	10 747	10 748

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATT

Temporära skillnader

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångar eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika. Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjuten skatteskuld samt uppskjuten skattefordran.

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Uppskjuten skattefordran				
Underskottsavdrag	-	123	-	123
	0	123	0	123
Uppskjuten skatteskuld				
Byggnader	-4 103	-4 434	-3 740	-3 656
Pågående uppdrag	-829	-	-	-
	-4 932	-4 434	-3 740	-3 656

NOT 26 EXPLOATERINGSFASTIGHETER

Mark	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	29 139	22 160
Inköp	281	4 940
Försäljningar	-3 158	-
Omklassificering från pågående projekt	-	2 039
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	26 262	29 139
Summa Exploateringsfastigheter	26 262	29 139

NOT 27 PÅGÅENDE UPPDRAG

Upparbetad men ej fakturerad intäkt	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Upparbetade intäkter	3 143	10 698
Avgår delfakturerings	-9	-256
Summa	3 134	10 442
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		
Upparbetade intäkter	35 048	-
Avgår delfakturerings	-38 563	-
Summa	-3 515	0



NOT 28 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	KONCERNEN	
	2024-12-31	2023-12-31
Avsättningar garantier	163	190
Summa	163	190

NOT 29 RÄNTEBÄRANDE SKULDER

Av de räntebärande skulderna till bostadsrättsföreningarna, som består av saldo på avräkningen 82,5 mkr (82,0 mkr) och bunden inlåning 24,5 mkr (12,7 mkr), förfaller allt inom ett år efter balansdagen. Av de räntebärande skulderna till intresseföretag och gemensamt styrda företag 16,8 mkr (0 mkr) förfaller allt inom ett år efter balansdagen.

Föreningen har inga skulder som förfaller senare än 5 år efter balansdagen..

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	167	84	647	84
Förutbetalda hyror	1 506	1 298	-	-
Upplupna semesterlöner	2 093	1 763	2 093	1 763
Upplupna sociala avgifter	1 551	1 576	1 551	1 576
Övriga poster	6 273	3 948	431	983
Summa	11 590	8 669	4 722	4 406

NOT 31 JUSTERINGAR FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDE, M.M

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	3 909	3 663	1 424	1 028
Realisationsresultat	-172	219	-172	219
Avsättningar	-27	-772	-	-346
Summa justeringar	3 710	3 110	1 252	901

NOT 32 LIKVIDA MEDEL

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Banktillgodohavanden	54 206	15 772	40 715	13 392
Likvida medel i kassaflödesanalysen	54 206	15 772	40 715	13 392

NOT 33 STÄLLDA SÄKERHETER

För egna avsättningar och skulder	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	26 890	-	-	-
Summa ställda säkerheter	26 890	0	0	0

NOT 34 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	KONCERNEN		MODERBOLAGET	
	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Komplementäransvar för dotterbolagsskulder	-	-	2 597	2 748
KP Pension 2 %	-	271	-	271
Fastigo garantifond	280	187	280	187
Garantiförbindelse	5 800	5 800	5 800	5 800
Övriga borgensåtaganden	215 000	-	215 000	-
Summa eventualförpliktelser	221 080	6 258	223 677	9 006

I samband med finansiering av nyproduktion genom byggnadskreditiv lämnas borgen av typen solidarisk borgen, proprieborgen eller begränsad borgen. HSB ProjektPartner som samarbetet sker med lämnar också borgen.

För lämnade borgensåtagande som är solidariska eller proprieborgen redovisas 100 procent av åtagandet som ansvarsförbindelse även om de delas med en annan borgensman. Vid begränsad borgen redovisas endast de belopp som motsvarar åtagandet som ansvarsförbindelse. Sannolikheten att åtagandet realiseras betecknas som liten då 62% av lägenheterna i pågående produktion vid årsskiftet är sålda.

NOT 35 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	116 851 821
Årets resultat	94 822 315
	kronor 211 674 136
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att i ny räkning överförs	
	211 674 136
	kronor 211 674 136

NOT 36 VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER RÄKENSKAPÅRETS SLUT

Under 2025 kommer HSB Mölndal flytta delar av sitt kontor till nya lokaler i centrala Mölndal. Ledning tillsammans med representanter från hela personalen har format en projektgrupp som planerar flytten och utformningen av de nya lokalerna. Som ett led i detta har delar av nuvarande lokaler sagts upp 2025.

UNDERSKRIFTER

UNDERTECKNADE försäkrar härmed att, såvitt vi känner till är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

MÖLNDAL DEN 22 APRIL 2025



DAVID BLÜCHER
Verkställande direktör



EVA KARLSSON
Styrelsens ordförande



BERTIL LEVIN



HANS SAHLQVIST



BRITT JOHANSSON



LEIF MOE



PETER JOELSSON



ANN EMANUELSSON

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-04-22
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



INGER KOLLBERG
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I HSB MÖLNDAL EKONOMISK FÖRENING, ORG.NR 752000-0394

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Mölndal ekonomisk förening för år 2024

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderföreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 moderföreningens 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

Våra 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 misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

• drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi 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.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Mölndal ekonomisk förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande moderföreningens och koncernens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernens enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande 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 moderföreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens 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 moderföreningens 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

GÖTEBORG 2025-04-22

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Inger Kollberg
Auktoriserad revisor





HSB – där möjligheterna bor