



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2024

HSB Östra Ekonomisk förening
725000-2495



HSB – där möjligheterna bor





Innehåll

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys	15
Noter	16
Revisionsberättelse	28



Styrelsen och verkställande direktören för HSB Östra Ekonomisk förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

HSB Östra är en av 23 regionala HSB-föreningar i Sverige. Föreningens geografiska område omfattar Norrköpings, Finspångs, Söderköpings samt Valdemarsviks kommuner. HSB Östra bedriver nyproduktion av bostäder, administrativa och ekonomiska förvaltningstjänster, tekniska konsulttjänster samt utbildning och rådgivning i styrelse-, boende- och medlemsfrågor.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Ägarförhållanden

HSB Östra ägs av medlemmar, enskilda och bostadsrättsföreningar. Den 31 december 2024 var det totala medlemsantalet 11 155 (11 267), varav 956 (1 019) bosparande medlemmar, samt 85 (83) bostadsrättsföreningar. Årsmötet för medlemsgruppen hölls den 7 mars 2024 och föreningsstämman genomfördes den 18 april 2024 med 74 (75) röstberättigade ombud.

Dotterbolag

HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland AB är ett helägt dotterbolag, som ska äga, bygga och förvalta fastigheter. Bolaget ska bedriva skötsel, service och underhåll av egna fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger ca 81 000 kvm bostadsyta fördelat på 1 304 lägenheter och 9 277 kvm lokalyta samt garage- och parkeringsplatser.

HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland AB är också ägare till HSB Ledungsfastigheter AB som innehåller fastigheten Skölden 11 med 2 800 kvm bostadsyta fördelat på 44 lägenheter.

HSB Boende- och Omsorgsservice i Östra Östergötland AB var ett helägt dotterbolag, som bedrev skötsel, service och underhåll av fastigheter, erbjöd energitjänster samt utförde servicetjänster inom boende och lokaler. Bolagets verksamhet har genom inkrämsförsäljning överlåtits till moderbolaget HSB Östra ekonomisk förening under 2023 och fusionerades med moderbolaget i inledningen av 2024.

Intressebolag med flera

HSB Östra och HSB Produktion AB äger till lika delar HSB Produktion i Östra HB där verksamheten är inriktad på nyproduktion. Under året har byggnation av HSB brf Inre Hamnen i Norrköping färdigställts enligt plan som den första av totalt tre planerade nybyggnationer i den nya stadsdelen. HSB Östra och HSB Produktion AB äger till lika delar Mark i Norrköping Holding AB och Skeppsvarvet Holding AB, vilka är bolag som ska äga och förvalta aktier och andelar.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	187 406	189 318	182 966	170 810	171 942
Resultat efter finansiella poster	5 146	-14 651	-14 967	6 759	18 435
Balansomslutning	1 313 924	1 361 317	1 426 843	1 378 932	1 358 469
Soliditet (%)	14,3	14,0	14,5	16,2	16,0
Justerad soliditet	53,07	54,65	54,17	52,30	51,90
Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	84 987	88 106	29 019	30 485	29 612
Resultat efter finansiella poster	-18 576	-5 280	-26 838	-2 015	-3 041
Balansomslutning	422 140	467 813	551 246	562 255	565 769
Soliditet (%)	16,0	17,5	13,1	16,0	15,4

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Finansverksamhet

HSB Östras finanspolicy ska gynna både föreningen och bostadsrättsföreningarna genom säker placering av likvida medel med god avkastning. Placeringar sker i enlighet med av HSB Östras styrelse beslutad finanspolicy och det riskmandat denna medger.

Inlåningen från förvaltade kunder består av avistamedel där saldot per 31 december 2024 var 323 Mkr (356 Mkr). HSB Östra har säkerställt inlåningen genom att det fanns 336 Mkr (380 Mkr) i kassa och kortfristiga placeringar (marknadsvärde per balansdagen som uppgår till 305 Mkr) tillgängliga för utbetalning inom fem bankdagar vilket motsvarar mer än 100% av samtliga inlånade medel. Enligt HSB:s riktlinjer ska minst 80% av inlånade medel kunna återbetalas inom fem bankdagar.

Från och med 2023 inkluderar återbetalningsberedskapen på inlånade medel kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditfaciliteter och/eller kvarvarande belåningsutrymme fastigheter upp till 65% belåningsgrad. Baserat på de senast genomförda externa marknadsvärderingarna av fastighetsbeståndet uppgår det outnyttjade belåningsutrymmet till 523 mkr. Återbetalningsberedskapen summeras därmed till 859 Mkr vilket ska ställa mot inlånade avistamedel på 323 Mkr.

Avkastningen från placeringsverksamheten uppgår till 21 mkr under 2024 varav 9,1 mkr är realiserat och orealiserat värde redovisas under not 21.

För att anpassa verksamheten i förhållande till gällande regelverk om betaltjänster har HSB gemensamt bildat HSB Finansstöd AB, som har tillstånd att i egenskap av betalningsinstitut bedriva verksamhet enligt lagen om betaltjänster, där HSB Östra anslutit sig som ombud. HSB Östra har erhållit godkännande att bedriva inlåningsverksamhet av Finansinspektionen. I samband med anslutningen till HSB Finansstöd AB har HSB Östra infört avräkning för samtliga kunder med administrativ förvaltning.

Anläggningstillgångar

Koncernens fastighetsinnehav har värderats internt till cirka 1 917 Mkr. Vid beräkningen har internt antagits att gällande taxeringsvärde motsvarar 70% av marknadsvärdet. En extern värdering utfördes av hela beståndet under 2022 vilket visar ett marknadsvärde på beståndet vid årets utgång på 2 244 mkr (2 289 Mkr). Från och med 2023 har en tredjedel av fastigheterna värderas externt årligen. I den externa värderingen 2024 har det bedömda marknadsvärdet minskat med 298 mkr eller 13,3% i snitt för de värderade fastigheterna. Resultatet av den senast genomförda externa värderingen (2022 till 2024) per fastighet är ett marknadsvärde om 1 946 mkr. I årets redovisade värdering har hänsyn tagits till att fastigheterna Idun och Ymer har avyttrats.

Värdeinsparningen har inte föranlett någon nedskrivning av bokförda värden i fastighetsbeståndet. Fastigheterna har ett bokfört värde om 899 Mkr (865 Mkr) och är externt belånade till 742 Mkr (753 Mkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och räkenskapsårets slut

Krig och säkerhetsläge

Det geopolitiska säkerhetsläget har varit fortsatt volatilt under 2024 med det pågående kriget i Ukraina samt Israels konflikt med Palestina samt andra grupper i närområdet. Inledningen av 2025 har kännetecknats av volatilitet i västvärlden med en ny amerikansk administration vilket haft stor påverkan på det europeiska samarbetet. Det förändrade säkerhetsläget har resulterat i ett ökat fokus på landets totalförsvaret vilket kan innebära nya krav på verksamheten i form av beredskap och kompetens men även möjligheter till tjänsteutveckling.

Våldsdåd i Sverige

Under året har konflikterna mellan kriminella grupperingar eskalerat och har i högre utsträckning drabbat närstående eller helt utomstående personer. Under 2024 har en av koncernens hyresfastigheter drabbats av en detonation i anslutning till en entréport med vissa materiella skador som följd. Ytterligare två fastigheter, en hyresfastighet och en medlemsförening, har drabbats av mordbrandsförsök i trapphus men utan allvarligare materiella skador. I inget av fallen har det uppstått några personskador och felen har snabbt avhjälpats. Organisationen bevakar kontinuerligt utvecklingen och har beredskap för att agera vid händelser som direkt påverkar verksamheten samt samverkar med myndigheter och andra aktörer inom förebyggande åtgärder.

Inflation och räntehöjningar

Under 2024 har inflationen varit i nivå med Riksbankens målnivå med effekten att styrräntan sänkts från 4% vid årets ingång till 2,75% vid utgången av 2024 samt därefter ytterligare 2 gånger under 2025 till 2,25% i inledningen av februari. Koncernens strategi för räntebindning innebär dock en eftersläpning och räntekostnaderna har därmed stigit under 2024 trots sjunkande styrränta. Givet den aktuella nivån på styrräntan ser vi dock att räntekostnaderna kommer vara stabila under 2025.

Bostadsmarknaden

Under 2024 har vi noterat en mer utmanande bostadsmarknad jämfört med tidigare inom vårt verksamhetsområde vilket har påverkat både efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter men även vakansgraden i hyresfastighetsbeståndet. Det är sannolikt en effekt av en högre inflation och räntenivå vilket påverkat hushållens ekonomi men också en jämförelsevis hög nyproduktionstakt under ett antal år samtidigt som befolkningsutvecklingen försvagats på senare tid.

Nyproduktion

HSB Östra är en av totalt 9 byggherrar som har fått marktilldelning i första etappen av Inre hamnen. HSB Östra har under 2024 slutfört byggnation av HSB brf Inre hamnen och inflytt skedde i juni 2024. Vid tillträdet fanns ett antal lägenheter osålda vilka förvärvades av handelsbolaget och vid årets utgång var 67% lägenheterna upplåtna. Efter HSB brf Inre hamnen följer HSB brf Panorama där vi förberder för en försäljningsstart men där bland annat marknadsläget har en avgörande betydelse för när processen inleds. HSB har en tredje byggrätt i Inre hamnen som är planerad att komma efter HSB brf Panorama.

Detaljplanen för Berget och gamla konstgräsplanen bakom Idrottsparken har vunnit laga kraft under 2024. HSB har två byggrätter inom det nya detaljplaneområdet med ca 35 lägenheter per tomt. Nästa steg i processen är nu kommunala förberedelser med infrastruktur i området inför ett tillträde men i likhet med Inre Hamnen området kommer marknadsläget att få en avgörande betydelse för utvecklingstakten även för detta område.

Ombyggnation

Under 2022 påbörjades energieffektiviseringsåtgärder i Gillet 3 bestående av tilläggsisolering av källare och fasad, ny dränering, ny fasadputs samt fönsterbyte. Under hösten 2023 utökades projektet att gälla även tilläggsisolering av vindar och ny LED-belysning. För åtgärderna har stöd för energieffektivisering i flerbostadshus beviljats av Länsstyrelsen och arbetet slutfördes i inledningen av 2024. Även stamreovering av Skoveln 19 och Hållristningen 8 och 11 slutfördes i inledningen av 2024.

Fastigheterna underhålls kontinuerligt. Större åtgärder som utförts under året är bland annat takbyte på Bollen 6 samt Skoveln 1 i Norrköping samt relining av bottenplatta inom Järnvägen 18 i Finspång.

Försäljning

Den 29 februari 2024 avyttrades fastigheterna Idun 1 och Ymer 1 i Söderköping genom att samtliga aktier i bolaget Idun 1 och Ymer 1 i Söderköpings Fastighets AB överläts till Hembygden AB. Avyttringen sker inom ramen för styrelsens strategi att kontinuerligt utveckla och förädla fastighetsportföljen.

Organisation

Med anledning av det ökade kostnadstrycket i verksamheten genomfördes en arbetsbristrelaterad omorganisation i slutet av 2023 som omfattat ca 10% av organisationens tjänstemän. Omorganisationen omfattade



huvudsakligen stödfunktioner i verksamheten med full effekt från kvartal 2 2024. Under året har organisationen succesivt anpassats utifrån den genomförda omorganisationen samt våra medlemmars och kunders förväntningar. Det är därför glädjande att vi ökat både kundnöjdhet och medarbetarnöjdhet under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I HSB Östras verksamhetsplan anges mål och aktiviteter för de kommande tre (3) åren vilket skapar förutsättningar för en hållbar utveckling av organisation och verksamhet. Planen revideras och utvärderas årligen för att säkerställa en relevant styrning i en föränderlig omvärld. Utgångspunkten för planen är dock fastlagd med en hållbar utveckling inom ekonomi, medlemsnytta och kundnöjdhet, miljö och klimat samt mångfald och engagemang bland medarbetare och förtroendevalda.

Nyproduktion i form av investering, projektering och byggnation utförs i samarbete med HSB Projektpartner AB. I HSB Östras åtagande ligger att förvärva eventuella bostadsrätter som inte är sålda vid färdigställandet av bostadsrättsföreningens hus. Tillsammans med HSB Produktion AB garanterar HSB Östra betalning av insats och årsavgift för sådan bostadsrätt. Avtal som reglerar återköp finns och SHG garanti är tecknad för slutförda projekt.

Vid utgången av 2024 har HSB Östra inget pågående byggstartat projekt. Projektering fortsätter för HSB brf Panorama som är nästa projekt i samma stadsdel. Via ett gemensamt bolag äger HSB Östra tillsammans med HSB Projektpartner AB fastigheten Knipan 4 som är belägen inom samma områdes nästa etapp. För att säkerställa framtida nybyggnation undersöks utbudet av mark kontinuerligt inom vårt verksamhetsområde och vi ser nu möjligheter, efter tid med hård konkurrens, att öka vår markportfölj. Vi bevakar samtidigt marknadsutvecklingen på bostadsrätter noggrant och utvärderar sälj- och produktionsstarter kontinuerligt baserat på detta. De senaste årens finansiella oro med stigande inflation och räntor samt svaga befolkningstillväxt i de kommuner vi är verksamma i har resulterat i en minskad efterfrågan på bostäder. Nyproduktionstakten kommer därför anpassas baserat på marknadsläget för nyproducerade bostads- och hyresrätter i de kommuner HSB Östra är verksamma.

Även om räntenivån varit sjunkande under året har koncernens finansieringskostnader ökat. En risk är även begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader vilket realiserades under 2024 och är ett sannolikt scenario även för kommande år.

En tredjedel av fastighetsbeståndet har värderats under 2024 och uppvisar en viss nedgång (13,3%) jämfört med 2022. Nedgången är framför allt hänförlig till ökade avkastningskrav på fastighetsmarknaden drivet av det högre ränteläget. Då räntenivån sjunkit under 2024 så förväntar vi oss dock ett stabiliserat eller svagt stigande fastighetsvärde under kommande år. Risken för nedskrivningar av fastighetsportföljen bedöms som fortsatt låg då det bokförda värdet är väsentligt lägre än marknadsvärdet.

En mer orolig omvärld har även potential att stärka vår marknadsposition som en erfaren och långsiktig förvaltare som kännetecknas av trygghet och kvalitet. Detta stärks av att vi under året övertagit förvaltningen av ett antal privata föreningar inom vårt område, både inom administration och fastighetsförvaltning. Det finns dock en fortsatt risk för att det högre kostnadstrycket, främst inom finansiella kostnader, kan negativt påverka efterfrågan framgent.

Globala och nationella trender

Enligt SCB förväntas en lägre befolkningstillväxt i Sverige framåt jämfört med de senaste åren. Samtidigt prognostiseras att andelen äldre kommer succesivt öka. Parallellt med detta så analyserar Boverket att urbaniseringen kommer att fortsätta även framöver och bedömer att behovet av nyproducerade bostäder till 52 000 per år fram till 2033. Utvecklingen ställer både krav, och skapar möjligheter, för HSB som aktör att skapa anpassade och attraktiva bostäder för att bidra till lösningen på dagens bostadsbrist och den framtida befolkningsutvecklingen.

Klimatförändringarna, även med minskade utsläpp, förväntas att öka framåt vilket ställer krav på ny och befintlig bebyggelse att i högre utsträckning hantera extremväder. Framför allt bedöms vattenflöden och stigande havsnivåer vara väsentliga risker, inte minst i Norrköping med dess läge och närhet till Motala Ström. Klimatförändringarna kommer därigenom ställa krav på nybyggnation och fastighetsförvaltning, både i form av minskad klimatpåverkan och ökad motståndskraft mot extremväder. Det kommer därför krävas betydande investeringar i fastighetsbeståndet framgent, både det egna hyresfastighetsbeståndet och som tjänst till våra förvaltningskunder.

Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Andelskapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	5 594	182 210	187 804
Förändring andelskapital	-45		-45
Årets resultat		68	68
Belopp vid årets utgång	5 549	182 278	187 827

Moderbolaget	Andels- kapital	Bundet eget kapital	Fusions- resultat	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 594	5 684		61 050	9 720	82 048
Disposition enligt beslut av årsstämman:						
Balanseras i ny räkning			4 106	9 720	-9 720	4 106
Förändring andelskapital	-45					-45
Årets resultat					-18 576	-18 576
Belopp vid årets utgång	5 594	5 684	4 106	70 770	-18 576	67 533

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	74 876 107
årets förlust	-18 575 798
	56 300 309
disponeras så att i ny räkning överföres	56 300 309
	56 300 309

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

RESULTATRÄKNING BALANSRÄKNING KASSAFLÖDESANALYS

Resultaträkning (Tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
Nettoomsättning	2	187 406	189 318	84 987	88 106
Fastighetskostnader och utförda tjänster	3	-162 470	-179 023	-90 034	-106 402
Bruttoresultat	4	24 936	10 295	-5 048	-18 296
Rörelsens kostnader					
Administrationskostnader	5	-15 648	-9 290	-15 138	-8 947
		-15 648	-9 290	-15 138	-8 947
Rörelseresultat		9 288	1 005	-20 186	-27 244
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		24 891	8 661	9 132	8 661
Resultat från andelar i intresseföretag	6	2 630	1 942	-2 267	18 686
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	7 545	7 160	112	132
Räntekostnader och liknande resultatposter		-39 208	-33 419	-5 366	-5 516
		-4 142	-15 655	1 610	21 964
Resultat efter finansiella poster		5 146	-14 651	-18 576	-5 280
Bokslutsdispositioner	8			0	15 000
Resultat före skatt				-18 576	9 720
Skatt på årets resultat	9	-5 078	-2 199	0	0
ÅRETS RESULTAT		68	-16 850	-18 576	9 720

Balansräkning (Tkr)

TILLGÅNGAR		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2024	2023	2024	2023
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för affärssystem	10	834	2 266	834	2 266
		834	2 266	834	2 266
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	898 516	864 609	132	132
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	382	509	382	509
Inventarier, verktyg och installationer	13	9 353	8 866	161	200
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	1 245	65 384	0	82
		909 496	939 368	675	923
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15, 16			14 600	15 100
Andelar i intresseföretag	17, 18	39 842	23 613	51 297	39 965
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	12 017	12 019	12 017	12 019
		51 859	35 632	77 914	67 084
Summa anläggningstillgångar		962 189	977 266	79 423	70 273
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses- och kundfordringar		3 996	7 334	3 754	7 135
Fordringar hos koncernföretag				1 301	19 170
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		163	426	163	426
Aktuella skattefordringar		2 849	921	228	0
Övriga fordringar		162	1 383	1	15
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 605	4 049	1 494	2 002
		10 775	14 113	6 941	28 748
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar	21	281 660	298 014	281 660	298 014
		281 660	298 014	281 660	298 014
Kassa och bank					
		59 300	71 924	54 116	70 778
		59 300	71 924	54 116	70 778
Summa omsättningstillgångar		351 735	384 051	342 717	397 540
SUMMA TILLGÅNGAR		1 313 924	1 361 317	422 140	467 813

Balansräkning (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER		Koncernen		Moderbolaget	
	Not	2024	2023	2024	2023
Eget kapital					
Eget kapital hänförligt till moderföretaget					
Andelskapital		5 549	5 594		
Annat eget kapital inkl årets resultat		182 278	182 210		
		187 827	187 804		
Bundet eget kapital	22				
Andelskapital				5 549	5 594
Reservfond				5 684	5 684
				11 233	11 278
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				74 876	61 050
Årets resultat				-18 576	9 720
				56 300	70 770
Summa eget kapital		187 827	187 804	67 533	82 048
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	23	14 017	8 938		
		14 017	8 938		
Långfristiga skulder	24, 25				
Skulder till kreditinstitut		388 434	535 055		
		388 434	535 055		
Kortfristiga skulder	25				
Skulder till kreditinstitut		362 295	226 113		
Leverantörsskulder		15 815	24 437	5 252	8 040
Skulder till koncernföretag				17 398	11 524
Aktuella skatteskulder				0	362
Övriga skulder	26	325 202	359 195	324 912	358 756
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	20 334	19 775	7 045	7 083
Summa kortfristiga skulder		723 646	629 520	354 607	385 765
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 313 924	1 361 317	422 140	467 813



Kassaflödesanalys (Tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2024	2023	2024	2023
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	28	5 146	-14 651	-18 576	-5 280
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera	29	6 901	19 970	3 947	2 331
Betald skatt		-1 928	-1 453	-590	651
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		10 119	3 866	-15 219	-2 298
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet					
Förändring av kundfordringar		3 338	-683	3 381	-5 307
Förändring av kortfristiga fordringar		1 928	-4 076	23 263	-2 969
Förändring av leverantörsskulder		-8 622	5 086	-2 788	5 690
Förändring av kortfristiga skulder		-33 434	-74 152	-28 007	-98 493
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-26 671	-69 959	-19 370	-103 377
Investeringsverksamheten					
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		31	-79 916	0	-82
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		24 838	22 950		
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-13 600	27 250	-13 600	8 564
Kassaflöde från investeringsverksamheten		11 269	-29 716	-13 600	8 482
Finansieringsverksamheten					
Förändring av andelskapital		-45	70	-45	70
Upptagna lån		0	28 000		
Amortering av lån		-13 530	-13 323		
Erhållna koncernbidrag				0	8 750
Förändring kortfristiga placeringar		16 353	83 087	16 353	83 088
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 778	97 834	16 308	91 908
Årets kassaflöde		-12 624	-1 841	-16 662	-2 987
Likvida medel vid årets början	30				
Likvida medel vid årets början		71 924	73 765	70 778	73 765
Likvida medel vid årets slut		59 300	71 924	54 116	70 778

NOTER

Tkr

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade uppskattningar och bedömningar

Modellen för beräkning av administrationskostnad har ändrats från år 2024. Om föregående års beräkningsmodell hade tillämpats skulle 2024 års administrationskostnad vara 8 249 tkr.

Rättelser av fel

Under räkenskapsåret har rättelse skett av uppskjuten skatteskuld hänförligt till temporära skillnader avseende byggnader. Beloppet uppgår till 2 597 tkr och hänför sig i sin helhet till perioder före 2023-01-01, varför justeringen har skett direkt mot ingående eget kapital för jämförelseåret. Uppskjuten skatteskuld har ökat med 2 597 tkr för jämförelseåret och eget kapital har minskat med motsvarande belopp. Rättelsen har således inte fått någon effekt på resultaträkningen för jämförelseåret.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys. Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade

nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20% men inte mer än 50% av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

I ett av koncernens intresseföretag är verksamheten inriktad på nyproduktion av fastigheter. Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom realiserade vinster elimineras i sin helhet. Realiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov. Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för affärssystem	5 år
---------------------------------------	------

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	120 år
Stomkomplettering	50 år
Stammar	50 år
El	50 år
Balkong	50 år
Köksinredning	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hiss	50 år
Ventilation	20 år
Styr och övervak	20 år
Hissmodernisering	20 år
Inventarier och maskiner	3-5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet 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 bolaget 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.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

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.

Derivatinstrument i dotterbolag

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar netto redovisas under övriga ränteintäkter och liknande resultatposter. Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en tillgång och skuld i balansräkningen. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas minileasingavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Ränta ska fördelas över leasingperioden genom att belasta varje räkenskapsår med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive räkenskapsår redovisade skulden. Variabla avgifter ska redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer.

Inkomstskatter

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker

enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar netto redovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet (%)

Eget kapital minskat/ökat med under-/överbärden i fastigheter delat med Totalt kapital minskat/ökat med över-/undervärden i fastigheter och minskat med kassa och bank.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Koncernen	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	63 590	67 051
Övriga intäkter	3 423	2 819
Egna fastigheter	120 393	119 448
	187 406	189 318

Moderbolaget	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	83 755	87 773
Övriga intäkter	1 232	333
	84 987	88 106

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	40	41
Män	39	42
	79	83

Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 599	1 599
Övriga anställda	36 728	38 402
	38 327	40 001

Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	261	265
Pensionskostnader för övriga anställda	3 596	7 158
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 390	14 405
	17 247	21 828

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 574	61 829
--	---------------	---------------

Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	87%	87%
Andel män i styrelsen	13%	13%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	67%



Moderbolaget	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	36	37
Män	38	41
	74	78
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 599	1 599
Övriga anställda	34 269	36 011
	35 869	37 610
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	261	265
Pensionskostnader för övriga anställda	3 437	6 981
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 564	13 603
	16 261	20 849
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	52 130	58 459
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	87%	87%
Andel män i styrelsen	13%	13%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50%	33%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50%	67%

NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Av årets försäljning avser 20 165 tkr (30 619 tkr) försäljning till dotterbolag.
Av årets inköp avser 960 tkr (1 021 tkr) inköp från dotterbolag.

NOT 5 ARVODE TILL REVISORER

Koncernen

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	475	506
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	322	270
	797	776
Föreningsgranskare		
Granskning enligt HSB:s styrdokument	28	46
	28	46

Moderbolaget

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2024	2023
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	208	350
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	249	236
	457	586
Föreningsgranskare		
Granskning enligt HSB:s styrdokument	28	46
	28	46

NOT 6 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2024	2023
Andel i resultat Mark i Norrköping Holding AB	-78	2
Andel i resultat HSB Produktion i Östra HB	2 823	1 341
Andel i resultat Skeppsvarvet Holding AB	-115	599
	2 630	1 942

Moderbolaget	2024	2023
Andel i resultat Mark i Norrköping Holding AB	-35	18 750
Andel i resultat HSB Produktion i Östra HB	-2 232	-64
	-2 267	18 686

NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Moderbolaget	2024	2023
Ränteintäkter från koncernföretag	38	54
Övriga ränteintäkter	74	67
Föreningsavgäld	0	11
	112	132

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2024	2023
Mottagna koncernbidrag	0	15 000
	0	15 000

NOT 9 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-2 079
Justering avseende tidigare år	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 078	-120
Totalt redovisad skatt	-5 078	-2 199

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		5 146		-14 651
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 060	20,60	3 018
Ej avdragsgilla kostnader		-5 974		-2 989
Ej skattepliktiga intäkter		4 430		507
Skattemässig korrigering av bokfört resultat vid avyttring av näringsfastighet		291		-1 840
Underskott		-2 326		-459
Schablonintäkt		-439		-436
Redovisad effektiv skatt	98,68	-5 078	-15,01	-2 199

Moderbolaget	2024	2023
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-18 576		9 720
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 827	20,60	-2 002
Ej avdragsgilla kostnader		-1 249		-1 246
Ej skattepliktiga intäkter		3		3 951
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-2 326		-389
Schablonintäkt		-255		0
Övrigt		0		-314
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

NOT 10 BALANSERADE UTGIFTER FÖR AFFÄRSSYSTEM

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	7 454	7 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 454	7 454
Ingående avskrivningar	-5 188	-3 697
Årets avskrivningar	-1 431	-1 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 619	-5 188
Utgående redovisat värde	834	2 266
Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	7 454	7 454
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 454	7 454
Ingående avskrivningar	-5 188	-3 697
Årets avskrivningar	-1 431	-1 491
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 619	-5 188
Utgående redovisat värde	834	2 266

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	1 056 525	1 031 057
Inköp	1 983	1 381
Försäljningar/utrangeringar	-38 820	-25 726
Omklassificeringar	68 009	49 813
Offentliga bidrag	-5 966	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 081 731	1 056 525
Ingående avskrivningar	-191 916	-179 634
Försäljningar/utrangeringar	27 620	2 851
Omklassificeringar	0	2 574
Årets avskrivningar	-18 919	-17 706
Utgående ackumulerade avskrivningar	-183 215	-191 916
Utgående redovisat värde	898 516	864 609
Taxeringsvärden byggnader	971 251	1 010 426
Taxeringsvärden mark	370 696	382 150
	1 341 947	1 392 576

Koncernens fastighetsinnehav har värderats internt till cirka 1 917 Mkr. Vid beräkningen har internt antagits att gällande taxeringsvärde motsvarar 70% av marknadsvärdet. En extern värdering utfördes av hela beståndet under 2022 vilket visar ett marknadsvärde på beståndet vid årets utgång på 2 244 mkr (2 289 Mkr). Från och med 2023 har en tredjedel av fastigheterna värderas externt årligen. I den externa värderingen 2024 har det bedömda marknadsvärdet minskat med 298 mkr eller 13,3% i snitt för de värderade fastigheterna. Resultatet av den senast genomförda externa värderingen (2022 till 2024) per fastighet är ett marknadsvärde om 1 946 mkr. I årets redovisade värdering har hänsyn tagits till att fastigheterna Idun och Ymer har avyttrats. Värde minskningen har inte föranlett någon nedskrivning av bokförda värden i fastighetsbeståndet

Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	132	132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132	132
Utgående redovisat värde	132	132
Taxeringsvärden mark	1 071	1 071
	1 071	1 071

NOT 12 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	636	636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636	636
Ingående avskrivningar	-127	0
Årets avskrivningar	-127	-127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255	-127
Utgående redovisat värde	382	509
Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	636	636
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636	636
Ingående avskrivningar	-127	0
Årets avskrivningar	-127	-127
Utgående ackumulerade avskrivningar	-255	-127
Utgående redovisat värde	382	509



NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	21 876	16 714
Inköp	3 583	5 817
Försäljningar/utrangeringar	-1 769	-655
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 690	21 876
Ingående avskrivningar	-13 010	-11 382
Försäljningar/utrangeringar	1 060	358
Årets avskrivningar	-2 387	-1 986
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 337	-13 010
Utgående redovisat värde	9 353	8 866

Koncernen innehar finansiella leasingavtal avseende fordon. I ovan redovisade värden ingår dessa tillgångar med: 9 192 Tkr (8 666 Tkr)

Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	2 250	2 250
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 250	2 250
Ingående avskrivningar	-2 051	-2 012
Årets avskrivningar	-39	-39
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 089	-2 051
Utgående redovisat värde	161	200

NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	65 384	39 911
Inköp	3 952	86 275
Försäljningar/utrangeringar	-82	-675
Offentligt bidrag	0	-7 740
Omklassificeringar	-68 009	-52 387
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 245	65 384
Utgående redovisat värde	1 245	65 384

Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	82	675
Inköp	0	82
Försäljningar/utrangeringar	-82	-675
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	82
Utgående redovisat värde	0	82

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	15 100	15 100
Försäljningar	-500	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 600	15 100
Utgående redovisat värde	14 600	15 100



NOT 16 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland Aktiebolag	100%	200 000	14 600 14 600
	Org.nr	Säte	Eget kapital
HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland Aktiebolag	556395-0152	Norrköping	138 267
Indirekt innehav: HSB Ledungsfastigheter i Norrköping Aktiebolag	556424-8465	Norrköping	5 672
			Resultat
			24 163 -785

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2024	2023	Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	26 602	51 909	Ingående anskaffningsvärden	42 954	51 517
Resultat från andel i intresseföretag	2 664	1 942	Kapitaltillskott	13 600	5 500
Kapitaltillskott	13 600	-27 249	Försäljningar	0	-14 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 866	26 602	Resultat från andel i intresseföretag	-2 232	-64
			Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	54 321	42 954
Ingående nedskrivningar	-2 989	-2 989	Ingående nedskrivningar	-2 989	-2 989
Årets nedskrivningar	-35	0	Årets nedskrivningar	-35	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 024	-2 989	Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 024	-2 989
Utgående redovisat värde	39 842	23 613	Utgående redovisat värde	51 297	39 965

NOT 18 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Mark i Norrköping Holding AB	50%		250	829
HSB Produktion i Östra HB	50%		0	25 315
Skeppsvarvet Holding AB	50%		250	13 698
				39 842

	Org.nr	Säte	Eget kapital (Tkr)	Resultat (Tkr)
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	1 752	-61
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	34 892	-4 465
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	44 558	-3

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Mark i Norrköping Holding AB	50%	250	876
HSB Produktion i Östra HB	50%		17 446
Skeppsvarvet Holding AB	50%	250	32 975
			51 297

	Org.nr	Säte	Eget kapital (Tkr)	Resultat (Tkr)
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	1 752	-61
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	34 892	-4 465
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	44 558	-3

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	12 069	12 069
Omklassificeringar	-2	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 067	12 069
Ingående nedskrivningar	-50	-50
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50	-50
Utgående redovisat värde	12 017	12 019
Moderbolaget	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	12 069	12 069
Omklassificeringar	-2	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 067	12 069
Ingående nedskrivningar	-50	-50
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50	-50
Utgående redovisat värde	12 017	12 019

NOT 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2024	2023
Förutbetalda kostnader	3 339	3 633
Upplupna intäkter	266	416
	3 605	4 049
Moderbolaget	2024	2023
Förutbetalda kostnader	1 494	1 915
Upplupna intäkter	0	88
	1 494	2 002

NOT 21 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncernen	2024	2023
Övriga kortfristiga placeringar	281 660	298 014
	281 660	298 014

Placeringsportföljen handhas av Söderberg & Partners och redovisas till anskaffningsvärdet. Det realiserade resultatet under 2024 uppgår till 9,1 Mkr och orealiserat resultat uppgår till 22,9 Mkr. Marknadsvärdet per den 31 december 2024 uppgick till 304,6 Mkr.

Moderbolaget	2024	2023
Övriga kortfristiga placeringar	281 660	298 014
	281 660	298 014

Placeringsportföljen handhas av Söderberg & Partners och redovisas till anskaffningsvärdet. Det realiserade resultatet under 2024 uppgår till 9,1 Mkr och orealiserat resultat uppgår till 22,9 Mkr. Marknadsvärdet per den 31 december 2024 uppgick till 304,6 Mkr.

NOT 22 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Moderbolaget	2024
--------------	------

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	74 876
årets förlust	-18 576
	56 300
disponeras så att	
i ny räkning överföres	56 300
	56 300

NOT 23 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernen	2024	2023
Belopp vid årets ingång	6 341	6 222
Årets avsättningar	7 577	194
Under året ianspråktaga belopp	-2 498	-75
Korrigerig från tidigare år	2 597	0
	14 017	6 341

Belopp vid årets ingång för räkenskapsåret 2023-01-01 t.o.m. 2023-12-31 har justerats med 2 597 tkr enligt not 1, Rättelse av fel.

NOT 24 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2024	2023
Skulder till kreditinstitut	750 729	761 168
Avgår kortfristig del	-362 295	-226 113
Kapitalomsättning inklusive amortering inom 2-5 år	-388 434	-535 055
	0	0

Utav låneskulden är följande poster räntesäkrade med ränteswappar:

30 mkr, 0,92% + bankens marginal, slutdatum 2025-06-30
 20 mkr, 0,95% + bankens marginal, slutdatum 2026-03-30
 20 mkr, 0,66% + bankens marginal, slutdatum 2026-09-30
 30 mkr, 0,71% + bankens marginal, slutdatum 2027-09-30
 20 mkr, 0,86% + bankens marginal, slutdatum 2029-09-30
 55 mkr, 2,95% + bankens marginal, slutdatum 2025-12-05
 70 mkr, 2,83% + bankens marginal, slutdatum 2026-12-15
 73 mkr, 3,11% + bankens marginal, slutdatum 2027-06-15
 73 mkr, 3,55% + bankens marginal, slutdatum 2027-12-15
 73 mkr, 3,63% + bankens marginal, slutdatum 2028-06-15
 73 mkr, 2,80% + bankens marginal, slutdatum 2028-12-15
 30 mkr, 3,36% + bankens marginal, slutdatum 2025-06-30
 40 mkr, 3,28% + bankens marginal, slutdatum 2026-03-30
 57,1 mkr, 2,70% + bankens marginal, slutdatum 2029-06-19
 73 mkr, 2,11% + bankens marginal, slutdatum 2029-12-17

NOT 25 SKULDER SOM AVSER FLERA POSTER

Koncernen
Företagets banklån om 750 729 tkr redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2024	2023
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	388 434	535 055
	388 434	535 055
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	362 295	226 113
	362 295	226 113

NOT 26 ÖVRIGA SKULDER

Koncernen	2024	2023
Inlåning, förvaltade företag	323 055	356 140
Övriga skulder	2 147	3 055
	325 202	359 195

Moderbolaget	2024	2023
Inlåning, förvaltade företag	323 055	356 140
Övriga skulder	1 857	2 616
	324 912	358 756

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2024	2023
Upplupna kostnader	9 957	11 673
Förutbetalda intäkter	10 377	8 102
	20 334	19 775

Moderbolaget	2024	2023
Upplupna kostnader	7 045	7 082
Förutbetalda intäkter	0	1
	7 045	7 083

NOT 28 RÄNTOR OCH UTDELNINGAR

Koncernen	2024	2023
Erhållen ränta	7 545	7 160
Erlagd ränta	-39 208	-33 418
	-31 663	-26 258

Moderbolaget	2024	2023
Erhållen ränta	112	132
Erlagd ränta	-5 366	-5 516
	-5 254	-5 383

NOT 29 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

Koncernen	2024	2023
Avskrivningar	22 865	21 311
Realisationsresultat materiella anläggningstillgångar	3 244	601
Realisationsresultat andelar i koncernföretag	-16 578	0
Resultat från andel i intresseföretag	-2 630	-1 942
	6 901	19 970

Moderbolaget	2024	2023
Avskrivningar	1 597	1 657
Realisationsresultat värdepapper	82	610
Resultat från andelar i intresseföretag	2 267	64
	3 947	2 331

NOT 30 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

Alla likvida transaktioner sker via ett koncernkonto i moderföreningen. Förändringen i kassaflödet avser förändringen på avräkningskontot mot moderföreningen.

NOT 31 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	2024	2023
Borgensförbindelser	0	190 000
Garantiförbindelser	709	736
	709	190 736

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna HSB brf Norrskenet, HSB brf Mjölaren, HSB brf Promenaden i Norrköping, HSB brf Björkalund 1 i Norrköping, HSB brf Björkalund 2 i Norrköping och HSB brf Inre hamnen i Norrköping att överta ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år från färdigställandet. Ansvaret delas med HSB Produktion AB.

Moderbolaget	2024	2023
Borgensförbindelser	0	190 000
Garantiförbindelser	660	689
	660	190 689

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna HSB brf Norrskenet, HSB brf Mjölaren, HSB brf Promenaden i Norrköping, HSB brf Björkalund 1 i Norrköping, HSB brf Björkalund 2 i Norrköping och HSB brf Inre hamnen i Norrköping att överta ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år från färdigställandet. Ansvaret delas med HSB Produktion AB.

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2024	2023
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna pantbrev	899 135	926 845
Varav pantbrev i eget förvar	-10 890	-90 500
	888 245	836 345

Norrköping den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Lars Stjernqvist
Ordförande

Susanne Elgström

Selveta Hodzic

Anneli Carlsson

Marja-Leena Ilovara

Karin Edman

Madeleine Berthelsen

Anton Hellström

Ann-Christin Olldén

Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Grant Thornton Sweden AB
Viktor Jessen Sjöström
Auktoriserad revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Östra Ekonomisk förening
Org.nr. 725000-2495

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Östra Ek. för. 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 dessas finansiella resultat och kassaflöden 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 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

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, förfalskning, 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 och koncernens 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 och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, struk-

turen 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.

- planerar och utför vi koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Östra Ekonomisk förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens 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 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 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 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 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. 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Norrköping, enligt datum som framgår av elektronisk signering.

Grant Thornton Sweden AB

Viktor Jessen Sjöström

Auktoriserad revisor

HSB ÖSTRA

Huvudkontor: Södra Promenaden 134 Norrköping
Box 6901, 600 06 Norrköping
010-442 56 00, info.ostra@hsb.se www.hsb.se/ostra



HSB – där möjligheterna bor