

Styrelsen och verkställande direktören för
HSB Uppsala ekonomisk förening

Org nr 717600-4641

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2021

Innehåll:	sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	11
Underskrifter	27



HSB – där möjligheterna bor

HSB Uppsala ek för
717600-4641

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Uppsala ek. för. med organisationsnummer: 717600-4641 och med säte i Uppsala, avger härmed årsredovisning för koncernen och föreningen för verksamhetsåret 2021.

(Siffror inom parentes avser föregående år)

MEDLEMMAR

HSB Uppsala ägs av sina medlemmar; enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar vid årets utgång uppgår till 23 370 (23 336). Utöver enskilda medlemmar är 120 (120) bostadsrättsföreningar medlemmar.

ORGANISATION OCH VERKSAMHET

Koncernen består av moderföreningen HSB Uppsala ek. för. samt det helägda dotterbolaget HSB Boservice i Uppland AB. Koncernen är verksam i kommunerna: Uppsala, Knivsta, Enköping, Håbo, Tierp, Älvkarleby och Östhammar. Förutom nyproduktion av lägenheter har koncernen koncentrerat sin verksamhet på medlemsverksamhet, teknisk och administrativ förvaltning, fastighetservice och förvaltning av egna fastigheter.

Produktion av nya bostäder sker i bolaget HSB Produktion i Uppsala HB, vilket ägs till hälften av HSB Uppsala ek. för. och till hälften av det nationella produktionsbolaget HSB Produktion AB.

FASTIGHETSBESTÅND

Den 31 december omfattade HSB Uppsalas fastighetsbestånd 20 (21) fastigheter. 18 (19) av dessa utgjorde fastigheter med huvudsakligen bostäder och 1 (1) var fastighet/er med huvudsakligen lokaler. Total uthyrningsbar yta för samtliga fastigheter var vid årsskiftet 79 937 kvadratmeter (81 057 kvadratmeter) och det bokförda värdet uppgick till 490 mkr (473 mkr).

FINANSIERING

Den genomsnittliga räntesatsen för räntebärande lån den 31 december var 1,32 procent (1,48 procent). Totalt uppgick lånen till 308 mkr (318 mkr), varav 167 mkr (177 mkr) hade en räntebindningstid på mer än ett år. Genomsnittlig räntebindningstid för samtliga lån uppgick till 1,75 år (2,42 år).

Moderföreningen har tecknat swapavtal på nominellt 204 mkr (204 mkr) för att långsiktigt räntesäkra en del av låneportföljen med rörlig ränta och samtidigt ha möjlighet att ändra bindningstiderna.

Genomsnittlig nettoränta för swapavtalen på balansdagen är 1,50 procent (2,19 procent) med en genomsnittlig bindningstid på 2,25 år (2,94 år).

HSB Uppsala innehar tillsammans med HSB Produktion AB aktier i ett antal intresseföretag. Innehaven ingår som ett led i framtida bostadsbebyggelse. HSB Uppsala finansierar innehaven till 50 procent.

INLÅNING FRÅN FÖRVALTADE KUNDER

HSB Uppsala är sedan juni 2008 registrerat hos Finansinspektionen enligt Lagen om inlåningsverksamhet (2004:299). Insatta medel används för finansiering av Föreningens ordinarie verksamhet. Insatta medel omfattas inte av Lagen (1995:1571) om insättningsgaranti och kan förloras i händelse av Föreningens obestånd.

Sedan hösten 2018 är HSB Boservice i Uppland AB ombud till HSBs gemensamma nationella betaltjänstbolag HSB Finansstöd AB vilka tillhandahåller betaltjänster för kunder som anlitar HSB Boservice i Uppland AB för ekonomisk förvaltning. Syftet med bildandet av HSB Finansstöd är att genom

HSB Uppsala ek för
717600-4641

samordnade processer för betaltjänster öka tryggheten och säkerheten för kunderna.

Inlåningen från förvaltade kunder bestod av avistamedel, 575 (520) mkr och bunden inlåning 47 mkr (46 mkr). HSB Uppsala har säkerställt inlåningen genom att tillgängliggöra 479 mkr (461 mkr) för utbetalning inom högst en vecka. Tillgängliga medel fördelade sig på avista- kassa- och bankmedel, 165 mkr (147 mkr), kortfristiga placeringar, 250 mkr (250 mkr), outnyttjad checkkredit, 64 mkr (64 mkr). Dessutom fanns outnyttjat belåningsutrymme i egna fastigheter med cirka 883 mkr (811 mkr).

INVESTERINGAR OCH RESULTAT

Koncernens investeringar i inventarier uppgick till 2 025 tkr (2 242 tkr). För moderföreningen uppgick investeringarna i inventarier till 73 tkr (59 tkr). Investeringarna i fastigheter uppgick till 35 160 tkr (32 227 tkr), vilka har investerats i moderföreningens fastigheter. Koncernens investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0 tkr (438 tkr).

Koncernens rörelseresultat uppgick till -23 626 tkr (-7 884 tkr). Resultatet före skatt uppgick till 11 482 tkr (640 tkr). För moderföreningen uppgick rörelseresultat till -14 208 tkr (-12 765 tkr). Föreningens resultat före skatt uppgick till -6 643 tkr (-3 520 tkr).

VÄRDERINGAR AV TILLGÅNGAR

Det bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter har beräknats till 1 483 mkr (1 515 mkr). Samtliga fastigheters värde har beräknats enligt extern värdering under dels 2019 samt 2020.

Övriga tillgångar bedöms ha ett marknadsvärde motsvarande det bokförda värdet.

RÄTTAT VÄSENTLIGT FEL 2020

Föreningen har rättat ett väsentligt fel som uppstått räkenskapsår som föregår innevarande räkenskapsår. Jämförelsetalen har därvid räknats om med vägledning hämtad ur K3 kap 10 Byte av redovisningsprincip, ändrad uppskattning och bedömning samt rättelse av fel. Effekten på företagets resultat och ställning av denna rättelse framgår av not 1 samt i förändring eget kapital.

RISKER I VERKSAMHETEN

HSB Uppsala arbetar utifrån en upprättad riskinventering som löpande ska identifiera och värdera risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder. Finanspolicyn reglerar finansverksamheten för HSB Uppsala som fastställs årligen av styrelsen. De finansiella risker som HSB Uppsala är utsatta för definieras som marknadsrisk, finansieringsrisk och ränterisk.

Marknadsrisk

Marknadsrisk uppstår vid t. ex. en vikande marknad och/eller förändringar av lag- och myndighetskrav. För att minska risken inom nyproduktion produceras samtliga projekt i ett gemensamt ägt bolag med HSB Produktion AB. Försäljningsrisker hanteras även med stöd av garanti hos Stiftelsen HSB:s Garantifond.

Finansieringsrisk

Finansieringsrisk uppstår vid svårigheter att återfinansiera förfallet lån eller om återfinansiering endast kan ske till kraftigt ökade kostnader. HSB Uppsala arbetar kontinuerligt med sin likviditet och har förutom befintlig likviditet även utrymme att låna mer utifrån bankens fastställda värderingar på fastigheterna.

Ränterisk

Ränterisk avser den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på föreningens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande medför att föreningen exponeras för ränterisk. En förändring av räntenivån med +/- en procentenhet vid antagandet om oförändrad lånevolym skulle påverka föreningens räntekostnad med 3,1 mkr.

HSB Uppsala ek för
717600-4641

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Fastigheten Boländerna 9:12 i Uppsala har delvis byggts om för att möjliggöra flytt av huvudkontoret till fastigheten.

För att skapa utrymme för framtida investeringar i fastighetsbeståndet, såldes fastighet Dragarbrunn 5:5 per 1 juli.

Under året har rekrytering av ny vd genomförts av HSB Uppsalas styrelse, med anledning av att Göran Jaxéus efter nio år som vd, aviserat sin pensionering. Organisatoriskt fick koncernen, från årsskiftet 2021/2022, en vd och en koncerngemensam ledningsgrupp.

HSB Brf Normann och HSB Brf Luthagen Strand säljstartade under året. Försäljningen av bostadsrätter i de båda projekten har gått mycket bra och byggstart i båda projekten kunde ske under hösten 2021.

Översyn av hanteringen av dotterbolagets varumärke Upplands Boservice har pågått och i början av 2022 släcktes varumärket "Upplands Boservice" ned. Bolaget har på extra bolagsstämma den 25 januari 2022 bytt namn till HSB Boservice i Uppland AB.

För HSB Boservice i Uppland AB har även verksamhetsåret 2021 till stor del präglats av Coronapandemin. Bolaget har påverkats genom en försämrad orderingång och en högre frånvaro vilket har haft en negativ ekonomisk inverkan.

HSB Boservice i Uppland AB har även under 2021 minskat mängden traditionell diesel och ökat användningen av HVO, som är en fossilfri förnyelsebar diesel som framställs från vegetabiliska oljor och/eller animaliska fetter. Under 2021 innebar det att bolagets utsläpp av koldioxid minskade med ca 175 ton jämfört med om traditionell diesel hade använts. Traditionell bensin har fasats ut och istället används enbart alkylatbensin, vilket innebär en minskad negativ inverkan på närmiljön eftersom det minskar mängden carcinogener och giftiga kolväten i avgaserna med 90%, samtidigt som utsläppen av kväveoxid och marknära ozon halveras.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

De kommande åren fortsätter utvecklingen av digitala tjänster för våra kunder, samtidigt som HSB Uppsalakoncernen ska bli en effektivare organisation. Avsikten är större konkurrenskraft med syfte att uppnå fler nöjda kunder. Detta innebär att kostnaderna för IT påtagligt kommer att minska lönsamheten kommande år.

Omvärldsläget och dess marknadseffekter på nyproduktion av bostadsrätter kommer löpnade att utvärderas under 2022. Om det nu goda marknadsläget håller i sig kommer säljstart av Luthagen strand, etapp 2, och Ultuna Ängar ske hösten 2022.

Omvärldsläget vittnar om mer oförutsägbara tider framöver, vilket kan påverka koncernens resultat för 2022 och framåt.

HSB Uppsala ek för
717600-4641

FEM ÅR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	250,6	247,8	251,0	256,4	235,9
Resultat efter finansiella poster, Mkr	11,5	0,6	5,7	98,6	13,6
Balansomslutning, Mkr	1 298,7	1 250,2	1 293,7	1 224,5	1 118,4
Eget kapital, Mkr	311,3	302,1	301,3	295,3	196,7
Avkastning på eget kapital, %	3,7	0,2	1,9	40,1	7,1
Avräkningslikviditet, %	66,7	70,1	80,1	82,3	75,2
Soliditet, %	24,0	24,1	23,3	24,1	17,6
Justerad soliditet, %	62,3	62,8	57,6	56,8	49,0
Medelantal anställda	176	180	175	173	183

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital:	Resultat efter finansiella poster i förhållande till det genomsnittliga egna kapitalet.
Avräkningslikviditet:	Summan av kassa, bank, klientmedel, avräkningsfordringar samt korta och långa placeringar i förhållande till avräkningsskulder och inlåning från förvaltade företag.
Soliditet:	Eget kapital i förhållande till balansomslutning.
Justerad soliditet:	Eget kapital inklusive övervärden i förhållande till balansomslutning inklusive övervärden minus likvida medel.

EGET KAPITAL

	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa
<i>Koncern, tkr</i>				
Enligt årsredovisning 2020	14 003	32 398	252 911	299 312
Nettoförändring	-57		47	-10
Förskjutning mellan fritt och bundet eget kapital		1 191	-1 191	0
Årets resultat			11 974	11 974
	13 946	33 589	263 741	311 276
<i>Moderförening, tkr</i>				
Enligt årsredovisning 2020	14 003	11 302	239 641	264 946
Nettoförändring	-57			-57
Årets resultat			-6 736	-6 736
	13 946	11 302	232 905	258 153

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Förslag till disposition av föreningens resultat

Koncernens fria egna kapital uppgår enligt koncernbalansräkningen till 263 741 tkr varav årets resultat är 11 974 tkr.

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen (SEK):

Balanserad vinst	239 640 947,92
Årets resultat	-6 735 886,47
Sammanlagda medel	232 905 061,45

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balansera	232 905 061,45
Sammanlagda medel	232 905 061,45

Föreningens och koncernens ställning vid årets slut och resultatet av årets verksamhet framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer och noter.

HSB Uppsala ek för
717600-4641

RESULTATRÄKNING (tkr)

		Koncernen		Moderföreningen	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	Not 3	250 640	247 806	119 024	115 090
Kostnad för sålda tjänster		-244 597	-238 167	-124 099	-121 675
Bruttoresultat		6 043	9 639	-5 075	-6 585
Administrationskostnader	Not 7	-30 759	-20 352	-8 752	-5 669
Försäljningskostnader		-1 988	-2 536	-1 071	-1 566
Övriga rörelseintäkter		3 103	4 730	691	1 055
Övriga rörelsekostnader		-25	-19	0	0
Rörelseresultat	Not 4, 5, 6	-23 626	-8 538	-14 208	-12 765
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag		39 544	14 010	11 630	9 471
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	0	141	0	141
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	4 797	4 238	4 795	4 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-9 234	-10 228	-8 860	-9 854
Resultat efter finansiella poster		11 482	-377	-6 643	-8 770
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag		0	0	0	5 250
Resultat före skatt		11 482	-377	-6 643	-3 520
Skatt på årets resultat	Not 11	492	-315	-93	-251
ÅRETS RESULTAT		11 974	-692	-6 736	-3 771

HSB Uppsala ek för
717600-4641

BALANSRÄKNING (tkr)

		Koncernen		Moderföreningen	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Nyttjanderätt	Not 12	693	1 114	0	0
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	Not 13	0	1 264	0	0
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	Not 14	490 971	473 465	490 134	472 563
Inventarier	Not 15	25 761	26 152	468	410
Installationer i annans fastighet	Not 16	6 376	7 046	1 397	1 575
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	Not 17	0	23	0	0
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	Not 18	0	0	5 375	5 350
Andelar i intresseföretag	Not 19	286 578	280 434	264 291	264 061
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 20	34 028	41 119	34 028	41 119
Andra långfristiga fordringar	Not 21	0	1 330	0	1 330
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		844 406	831 946	795 692	786 408
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Lager och förråd		175	153	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		16 513	15 181	1 080	677
Skattefordran		5 220	6 281	4 595	4 631
Fordringar hos intresseföretag		546	897	546	897
Övriga fordringar		1 291	2 243	1 123	2 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 22	16 326	13 323	3 140	4 504
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		249 662	250 357	249 662	250 357
Kassa och bank		164 530	146 400	164 530	146 400
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		454 264	434 835	424 677	409 881
SUMMA TILLGÅNGAR		1 298 671	1 266 781	1 220 370	1 196 289

HSB Uppsala ek för
717600-4641

BALANSRÄKNING (tkr)

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER				
EGET KAPITAL				
Bundet eget kapital				
Andelskapital	13 946	14 003	13 946	14 003
Bundna reserver/Reservfond	33 589	32 398	11 302	11 302
Fritt eget kapital				
Fria reserver/Balanserat resultat	251 767	253 603	239 641	243 412
Årets resultat	11 974	-692	-6 736	-3 771
SUMMA EGET KAPITAL	311 276	299 312	258 153	264 946
AVSÄTTNINGAR				
Uppskjuten skatteskuld	Not 23	3 257	3 548	2 623
Övriga avsättningar	Not 24	0	450	0
SUMMA AVSÄTTNINGAR	3 257	3 998	2 623	2 268
LÅNGFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	Not 25	181 794	178 562	166 775
KORTFRISTIGA SKULDER				
Skulder till kreditinstitut	Not 25	146 842	159 232	141 217
Leverantörsskulder		17 703	24 799	10 752
Skulder till koncernföretag		0	0	23 055
Övriga kortfristiga skulder	Not 26	603 530	572 781	599 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 27	34 268	28 097	17 818
SUMMA SKULDER	984 138	963 471	959 593	929 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 298 671	1 266 781	1 220 370	1 196 289

HSB Uppsala ek för
717600-4641

KASSAFLÖDESANALYS (tkr)

		Koncernen		Moderföreningen	
		2021	2020	2021	2020
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN					
Resultat efter finansiella poster		11 482	-377	-6 643	-8 770
Avskrivningar som belastar resultatet	Not 12-16	16 715	15 811	13 307	12 005
Vinst (-)/förlust (+) vid försäljning av inventarier		1 193	-375	1 193	0
Vinst vid försäljning av värdepapper		0	-138	0	-138
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet*		<u>-5 115</u>	<u>1 439</u>	<u>3 543</u>	<u>5 672</u>
		24 275	16 360	11 401	8 769
Betald skatt		<u>1 012</u>	<u>-80</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
Kassaflöde före förändringar i rörelsekapital		25 287	16 280	11 401	8 769
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Ökning (-)/minskning (+) av varulager m.m.		-23	8	0	0
Ökning (-)/minskning (+) av fordringar		-1 949	2 435	2 639	-2 572
Ökning (+)/minskning (-) av skulder		<u>17 434</u>	<u>-42 988</u>	<u>42 305</u>	<u>-33 196</u>
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		40 750	-24 265	56 345	-26 999
INVESTERINGSVERKSAMHETEN					
Förvärv av nyttjanderätt	Not 12	-1 114	-438	0	0
Förskott immateriella anläggningstillgångar	Not 13	0	-1 264	0	0
Investeringar i fastigheter	Not 14	-35 159	-32 227	-35 159	-32 227
Inköp av inventarier	Not 15	-73	-2 242	-73	-59
Investering i annans fastighet	Not 16	0	0	0	0
Pågående arbeten byggnader och mark	Not 17	0	-256	0	0
Försäljning av dotterföretag		22 000	0	0	0
Försäljning av fastigheter		0	0	0	0
Försäljning av inventarier		<u>540</u>	<u>696</u>	<u>0</u>	<u>0</u>
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGS-VERKSAMHETEN		-13 805	-35 731	-35 232	-32 286
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN					
Ökning (-)/minskning (+) av finansiella anläggningstillgångar		2 334	-29 442	8 166	-30 153
Förändring av långfristig skuld till kreditinstitut		-11 787	-1 542	-11 787	-1 542
Ökning (+)/minskning (-) av långfristig inlåning/upplåning		0	0	0	0
Ökning (+)/minskning (-) av andelskapital		<u>-57</u>	<u>424</u>	<u>-57</u>	<u>424</u>
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGS-VERKSAMHETEN		-9 510	-30 560	-3 678	-31 271
Årets kassaflöde		17 435	-90 556	17 435	-90 556
Likvida medel vid årets början		<u>396 757</u>	<u>487 313</u>	<u>396 757</u>	<u>487 313</u>
Likvida medel vid årets slut	Not 30	414 192	396 757	414 192	396 757

* I posten ingår försäljningen av Dragarbrunn 5:5

HSB Uppsala ek för
717600-4641

BOKSLUTSKOMMENTARER OCH NOTER

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

- Föreningen har rättat ett fel som uppstått räkenskapsår som föregår innevarande räkenskapsår, detta är hänförligt till finansiella leasingavtal. Jämförelsetalen har därvid räknats om med vägledning hämtad ur K3 kap 10 Byte av redovisningsprincip, ändrad uppskattning och bedömning samt rättelse av fel. Effekten på företagets resultat och ställning av denna rättelse framgår av not 2a samt i förändring eget kapital.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivning på immateriella anläggningstillgångar görs linjärt med 20 procent av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Fastigheternas betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheternas bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponenternas återstående nyttjandeperioder och tidpunkter samt utgifter för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats såväl som ackumulerade avskrivningar. Den genomsnittliga avskrivningen uppgår till 1,9 procent av anskaffningsvärdet. Skattemässigt görs maximalt tillåtna avskrivningar.

Följande avskrivningsplaner har tillämpats:

	Nyttjandeperiod
Mark	-
Stomme, grund	120 år
Stammar, värme, fasad, fönster, yttertak, badrum	50 år
El, hiss, köksinredning,	40 år
Ventilation, styr- och övervakning	25 år
Markanläggning	20 år
Inre ytskikt	15 år

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 10-20 procent av tillgångarnas anskaffningsvärden per år. Avskrivning på installationer i annans fastighet sker linjärt med 5 – 6 procent av tillgångarnas anskaffningsvärde per år.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

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

Leasingavtal

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal. Leasingavgiften har redovisats linjärt över leasingperioden.

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

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelar som finns med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasinggivaren till leasingtagaren. När koncernen är leasingtagare i den här typen av avtal redovisas rättigheter och skyldigheter som tillgång och skuld i koncernredovisningen. Tillgången och skulden redovisas vid leasingavtalets början till det lägsta av den leasade tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileasingavgifterna. Minimileasingavgifter fördelas mellan ränta och avskrivning. Avskrivning av leasade tillgångar enligt finansiella leasingavtal görs över den beräknade nyttjandeperioden. Variabla avgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer.

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

I moderföretaget kostnadsförs samtliga leasingavgifter linjärt över leasingperioden.

Intäkter

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

- *Försäljning av varor* – Försäljning av varor redovisas när Koncernen har överfört de väsentliga riskerna och förmåner som är förknippade med varornas ägande till kunden, varorna har levererats till kunden och de utgifter som uppkommer till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkter från försäljning av varor som inte har några betydande serviceförpliktelser redovisas vid leverans.
- *Entreprenaduppdrag och tjänsteuppdrag till fast pris* – Entreprenader i Koncernen redovisas enligt principen om successiv vinstavräkning innebärande att intäktsredovisning sker enligt uppdragets respektive färdigställandegrad. När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter. Vid alla tillfällen när det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultaträkningen. Det bruttobelopp som ska betalas av kunder för uppdrag redovisas i posten Varulager mm avseende alla pågående uppdrag där uppdragsutgifter och redovisade vinster (eller avdrag för redovisade förluster) överstiger fakturerat belopp.

Förvaltningsfastigheter

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

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten Nettoomsättning.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och skulder redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor. Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke räntebärande skulder värderas till nominella belopp.

Finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsavgifter såsom courtage.

Värdepappersportfölj

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

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer koncernen och moderföreningen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov. Bedömningen görs individuellt post för post. Koncernen och moderföreningens värdepappersportfölj utgör en post då

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Koncernen och moderföreningen utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara. För finansiella anläggningstillgångar som handlas på en aktiv marknad har Koncernen och moderföreningen valt att göra nedskrivning till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras, helt eller delvis, till följd av de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Likvida medel

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda. Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Andra pensionsplaner än avgiftsbestämda planer utgör förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen behåller här den legala förpliktelsen för eventuella förmåner, även om förvaltningstillgångar har reserverats för finansiering av den förmånsbestämde planen. Förvaltningstillgångar kan innefatta särskilt identifierade tillgångar i en pensionsstiftelse.

Eventualförpliktelser

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

Fordringar och skulder

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

Periodiseringar

Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Koncernredovisning

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på

HSB Uppsala ek för
717600-4641

annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Intresseföretag konsolideras enligt kapitalandelsmetoden. Med intresseföretag avses bolag där koncernen kontrollerar 20-50 procent av rösterna eller där koncernen i övrigt har ett betydande inflytande. Kapitalandelsmetoden innebär att det bokförda värdet av aktierna i intresseföretag förändras med koncernens andel i intresseföretagens resultat minskat med erhållen utdelning. Den successiva vinstavräkning som omnämns i not 2 har också inverkan till vilket värde intresseföretagen redovisas.

Koncernredovisningen omfattar moderföreningen och det till 100 procent ägda bolaget HSB Boservice i Uppland AB och Bredabrunn Holding AB samt intresseföretagen Guntor Utveckling AB, Torgun Utveckling AB, Dragarblick Utveckling AB, Hastor Utveckling AB, Åsikten Utveckling AB, Bäckensprojekt Utveckling AB, Skeppet Holding AB, Tierp Holding AB, Lena-Årby Holding AB, HSB Produktion i Uppsala HB och Fakturatjänst i Sverige AB.

Koncernbidrag

Samtliga redovisade koncernbidrag i Moderföretaget redovisas som bokslutsdispositioner.

Internprissättning

Inom koncernen tillämpas marknadsbaserad prissättning vid köp och försäljning mellan företagen.

Kassaflödesanalys

En kassaflödesanalys innehåller uppgifter om räkenskapsårets förändringar av företagets likvida medel. Räkenskapsårets kassaflöden ska hänföras till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod.

Not 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen, som innebär en betydande risk för väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden kan anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Successiv vinstavräkning av projekt

Resultat från nyproduktion avräknas i moderföreningen i takt med att arbetet utförs, s k successiv vinstavräkning. Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Inkomstskatter och uppskjuten skatt

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt förändringar i uppskjuten skatt. Värdering av samtliga skatteskulder/fordringar sker till nominella belopp och görs enligt gällande skatteregler och skattesatser. För poster som redovisas i resultaträkningen redovisas även därmed sammanhängandeskatteeffekter i resultaträkningen. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden på alla temporära skillnader som uppkommer mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den mån de förväntas kunna nyttjas.

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 2a Rättelse av fel

Rättelse av fel har medfört följande effekter

Samtliga leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavgifter i juridisk person, tillika koncernens finansiella rapporter samtliga räkenskapsår som föregår detta år. Föreningen tillämpar från och med 2021-12-31 K3 kap 20 *Leasingavtal* vilket har gett följande effekter:

Inventarier (koncernen)	2021	2020
Ingående balans 1 januari enligt fastställa balansräkning:	8 953	9 708
<i>Justeringar:</i>		
Aktivering av finansiella leasingavtal	31 303	28 133
Avskrivningar	- 14 105	- 9 736
Ingående balans 1 januari enligt omräkning:	26 151	28 105
Skulder till kreditinstitut (koncernen)	2021	2020
Ingående balans 1 januari enligt fastställa balansräkning:	318 450	318 450
<i>Justeringar:</i>		
Skuld till leasingbolag (kort- & långfristig del)	19 344	19 423
Ingående balans 1 januari enligt omräkning:	337 794	337 873
Periodens resultat (koncernen)		2020
<i>Justeringar:</i>		
Återförda leasingavgifter		4 756
Avskrivningar		- 5 410
Räntekostnader		- 363
Periodens resultateffekt		- 1 017

Förändring i eget kapital	(koncernen) 2019-12-31			
	Andelskapital	Bundna reserver	Fria reserver	Summa
Eget kapital 2019-12-31	13 579	27 919	259 825	301 323
Effekt av rättelse av fel			- 1 743	
Justerad ingående balans 2020	13 579	27 919	258 082	301 323

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren (tkr)

Rörelsegren	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Förvaltning	144 842	152 005	9 025	12 498
Egna fastigheter	90 742	88 156	93 915	91 148
Nyproduktion	1 103	1 026	1 103	1 026
Övrigt	13 953	6 619	14 982	10 418
	250 640	247 806	119 024	115 090

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 4 Medelantal anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
<i>Medelantal anställda</i>				
Kvinnor	43	42	10	10
Män	133	138	15	16
	176	180	25	26
<i>Antal styrelseledamöter</i>				
Kvinnor	6	7	5	5
Män	7	7	4	4
	13	14	9	9
<i>Antal verkställande direktörer</i>				
Män	2	2	1	1
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
VD och styrelse	5 536	2 974	1 879	1 959
Övriga anställda	75 941	73 666	15 751	15 115
	81 477	76 640	17 630	17 074
<i>Sociala kostnader</i>				
VD och styrelse	2 216	1 234	649	915
Övriga anställda	24 933	23 808	5 161	4 725
	27 149	25 042	5 811	5 640
<i>Pensionskostnader</i>				
VD och styrelse	2 866	1 936	1 479	1 229
Övriga anställda	4 856	6 074	1 389	2 675
	7 722	8 010	2 868	3 904

Till VD i moderföreningen har utgått lön och ersättningar om 1 879 tkr (1 959 tkr). Vid uppsägning från företagets sida gäller ett års uppsägningstid samt avgångsvederlag motsvarande tolv månadslöner. Vid uppsägning från VD:s sida gäller sex månaders uppsägningstid. VD har, från 61 år och 8 månader fram till 65 års ålder, kompletterad ålderspension utöver KTP-planen som innebär att 80 procent av lönen kan erhållas i pension.

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 5 Operationella leasingavtal (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Kostnadsförda leasingavgifter				
<i>Framtida leasingavgifter med förfalldatum inom</i>				
- 1 år	5 625	5 617	8	0
1 år - 5 år	11 466	11 214	870	618
5 år -	438	437	0	0
Under året kostnadsförda leasingavgifter	7 299	6 521	386	251

Leasingavtalen avser fordon samt viss kontorsutrustning

Intäktsförda leasingavgifter

Framtida leasingavgifter med förfalldatum inom

- 1 år	602	556	602	556
1 år - 5 år	3 555	3 623	3 555	3 623
5 år -	29 176	24 487	29 176	24 487

Posten avser intäkter från lokalhyresgäster i moderföreningens fastigheter. Hyresavtal avseende bostäder och garage ingås normalt tillsvidare, där hyresgästen har möjlighet att säga upp avtalet med 3 månaders uppsägningstid.

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag (tkr)

	Moderförening	
	2021	2020
Inköp	33 294	37 529
Försäljning	11 443	3 993
	44 737	41 522

Not 7 Arvoden och andra ersättningar till revisorer (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Herrlander Revision AB, revisionsuppdrag	0	284	0	200
Crowe Västerås AB, revisionsuppdrag	294	0	201	0
	294	284	201	200

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning HSB ProjektPartner AB	-	138	0	138
Ränteintäkter	3	3	1	3
	3	141	1	141

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter Swapavtal	-	-	-	-
Ränteintäkter koncernföretag	0	0	0	0
Övriga ränteintäkter	4 797	4 238	4 795	4 237
Återföring av nedskrivning av kortfristiga placeringar			0	0
Föreningsavgäld	0	0	0	0
	4 797	4 238	4 795	4 237

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader inteckningslån	-4 298	-4 708	-4 298	-4 708
Räntekostnader swapavtal	-3 783	-4 332	-3 783	-4 332
Övriga räntekostnader	-778	-825	-778	-814
	-8 868	-9 865	-8 860	-9 854

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 11 Skatt på årets resultat (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
<i>Redovisad skatt i resultaträkningen</i>				
Aktuell skatt	0	-80	0	0
Förändring uppskjuten skatt	598	-235	-93	-251
Summa redovisad skatt	598	-315	-93	-251

Not 12 Nyttjanderätt (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	3 987	3 549	0	0
Nyanskaffningar	0	438	0	0
Försäljningar och utrangeringar	-279	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 708	3 987	0	0
Ingående avskrivningar	-2 873	-2 225	0	0
Försäljning utrangering	269	0	0	0
Årets avskrivningar	-411	-648	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 015	-2 873	0	0
Utgående planenligt restvärde	693	1 114	0	0

I koncernen ingår avskrivningar med 107 (149) tkr i administrationskostnader.

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 13 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Under året utgivna förskott	0	1 264	0	0
Utgående lämnade förskott	0	1 264	0	0

Not 14 Byggnader och mark (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	688 796	657 585	687 190	655 979
Inköp	35 160	32 227	35 160	32 227
Försäljning och utrangering	-8 111	-1 016	-7 982	-1 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	715 845	688 796	714 368	687 190
Ingående avskrivningar	-215 331	-204 250	-214 627	-203 610
Årets avskrivningar	-13 247	-11 814	-13 307	-11 750
Försäljning och utrangering	3 700	733	3 700	733
Omklassificering	0	0	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-224 874	-215 331	-224 234	-214 627
Utgående planenligt restvärde	490 971	473 465	490 134	472 563
Varav mark	41 739	43 294	41 739	43 294
Taxeringsvärde		2021	2020	
	Byggnad	564 372	574 572	
	Totalt	870 547	892 147	

Det bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter har beräknats till 1 483 mkr (1 515 mkr) enligt en extern värdering gjord 2019 till 2020 samt försäljning av fastighet Dragarbrunn 5:5.

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 15 Inventarier (tkr)

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
-		
Ingående anskaffningsvärden	56 191	53 112
Inköp	2 025	2 242
Försäljningar/utrangeringar	- 1 051	- 2 333
Förändring leasingavtal	6 967	3 170
Utgående ackumulerade restvärden	64 132	56 191
Ingående avskrivningar	- 31 081	- 25 007
Försäljningar/utrangeringar	963	2 012
Årets avskrivningar	- 2 392	- 2 676
Årets avskrivningar leasingavtal	- 5 861	- 5 410
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 38 371	- 31 081
Effekt av resultatjustering not 2a)		1 042
Utgående planenligt restvärde	25 761	26 152

Not 16 Installationer i annans fastighet (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	12 939	12 599	3 561	3 561
Inköp	0	0	0	0
Omklassificering	0	340	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 939	12 939	3 561	3 561
Ingående avskrivningar	-5 894	-5 221	-1 986	-1 808
Årets avskrivningar	-669	-673	-178	-178
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 563	-5 894	-2 164	-1 986
Utgående planenligt restvärde	6 376	7 045	1 397	1 575

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	23	107	0	0
Årets investering	0	256	0	0
Omklassificering	-23	-340	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	23	0	0
Utgående planenligt restvärde	0	23	0	0

Not 18 Andelar i koncernföretag (tkr)

	koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	0	0	5 350	100
Förvärv	0	0	25	0
Aktieägartillskott/koncernbidrag	0	0	0	5 250
Utgående anskaffningsvärde	0	0	5 375	5 350

<i>Företag</i>	<i>Org. nummer</i>	<i>Säte</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Resultat</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel i %</i>	<i>Bokfört värde</i>
HSB Boservice i Uppland AB Bredabrunnen	556129-2763	Uppsala	21 085	-15	100	100	5 350
Holding AB	559321-7283	Uppsala	25	16 270	25 000	100	25

Not 19 Andelar i intresseföretag (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	280 434	248 760	266 822	239 687
Årets anskaffning	14 250	47 589	14 250	47 589
Återbetalt	-1	-29 425	-1	-29 425
Utdelning	-21 787	-500	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag	13 682	14 010	7 768	8 971
Omföring till/från skuld	0	0	0	0
Utgående anskaffningsvärde	286 578	280 434	288 839	266 822
Ingående nedskrivning	0	0	-2 761	-2 761
Årets nedskrivning	0	0	-21 787	0
Utgående nedskrivning	0	0	-24 548	-2 761
Utgående bokfört värde	286 578	280 434	264 291	264 061

HSB Uppsala ek för
717600-4641

<i>Företag</i>	<i>Org. nummer</i>	<i>Säte</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Resultat</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Kapitalandel i %</i>	<i>Bokfört värde</i>
Koncernen							
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	88 976	5 062	500	50	44 489
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	52 574	1	50	50	45 386
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Uppsala	6 836	-42	250	50	3 468
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Uppsala	113 088	-360	50	50	50 544
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Uppsala	245	0	250	50	6 672
Bäckenprojekt Utveckling AB	556929-8580	Uppsala	29 510	-262	250	50	14 986
Skeppet Holding AB	556985-7609	Uppsala	191 653	1 270	500	50	87 677
Tierp Holding AB	559103-4102	Uppsala	8 040	4 895	250	50	4 019
Lena-Årby Holding AB	559103-4094	Stockholm	8 165	0	250	50	4 082
HSB Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	65 028	15 534	1	50	24 747
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	2 031	-232	2 500	25	508
							286 578
Moderförening							
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	88 976	5 062	500	50	32 795
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	52 574	1	50	50	25 846
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Uppsala	6 836	-42	250	50	3 475
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Uppsala	113 088	-360	50	50	53 969
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Uppsala	245	0	250	50	122
Bäckenprojekt Utveckling AB	556929-8580	Uppsala	29 510	-262	250	50	14 886
Skeppet Holding AB	556985-7609	Uppsala	191 653	1 270	500	50	94 550
Tierp Holding AB	559103-4102	Uppsala	8 040	4 895	250	50	1 580
Lena-Årby Holding AB	559103-4094	Stockholm	8 165	0	250	50	4 090
HSB Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	65 028	15 534	1	50	32 514
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	2031	-232	2500	25	464
							264 291

Not 20 Andra långfristiga värdepappersinnehav (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	41 991	43 823	41 991	43 823
Årets anskaffning	0	0	0	0
Årets försäljning	0	-1 832	0	-1 832
Utgående anskaffningsvärde	41 991	41 991	41 991	41 991
Ingående nedskrivning	-872	-872	-872	-872
Återförd nedskrivning	0	0	0	0
Nedskrivning	-7 091	-872	-7 091	-872
Utgående nedskrivning	-7 963	-1 744	-7 963	-1 744
Utgående bokfört värde	34 028	40 247	34 028	40 247
Andelsbevis HSB Riksförbund	29 933	29 933	29 933	29 933
Bostadsrätter HSB Brf 79 Kungsängstorg	4 095	11 091	4 095	11 091
Övriga	0	95	0	95
	34 028	41 119	34 028	41 119

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 21 Andra långfristiga fordringar (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Övriga fordringar	0	1 473	0	1 473
Nedskrivningar	0	-143	0	-143
	0	1 330	0	1 330

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda kostnader	4 031	5 068	2 427	3 438
Upplupna intäkter	12 828	8 870	713	1 066
	16 859	13 938	3 140	4 504

Not 23 Uppskjuten skatteskuld (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Temporära skillnader i fastighetsbestånd	2 623	2 268	2 623	2 268
Övriga temporära skillnader	634	1 280	0	0
	3 257	3 548	2 623	2 268

Not 24 Övriga avsättningar (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Garantiåtaganden	0	450	0	0
	0	450	0	0

HSB Uppsala ek för
717600-4641

Not 25 Skulder till kreditinstitut (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Långfristiga skulder till kreditinstitut	181 794	178 562	166 775	178 562
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	146 842	159 232	141 217	139 888
	328 636	337 794	307 992	318 450

Not 26 Övriga kortfristiga skulder (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Inlåning förvaltade företag	620 890	565 625	620 890	565 625
Övriga skulder	5 594	7 156	1 019	754
	626 484	572 781	621 909	566 379

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Upplupna semesterlöner	10 867	10 657	2 928	2 750
Upplupna löner	4 464	627	22	26
Upplupna sociala avgifter	3 964	3 941	1 369	1 268
Upplupna räntor	408	681	408	681
Inbetalda förskottshyror	7 334	7 121	7 334	7 121
Övrigt	7 239	5 070	5 757	4 143
	34 276	28 097	17 818	15 989

Not 28 Ställda säkerheter (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Fastighetsinteckning ställda för skulder till kreditinstitut	341 021	369 445	341 021	369 445
Värdepappersdepå för skulder till kreditinstitut	1 122	1 122	1 122	1 122
	342 143	370 567	342 143	370 567

HSB Uppsala ek för
717600-4641

**Not 29 Eventualförpliktelser
(tkr)**

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Övriga ansvarsförbindelser	6 542	27 875	6 542	26 716
	6 542	27 875	6 542	26 716

Koncernen och moderföreningen har dessutom åtagande att förvärva bostadsrätten till bostadslägenhet som inte är såld vid färdigställandet av Bostadsrättsföreningens hus, varigenom betalning av insats, upplåtelseavgift och årsavgift för sådan bostadsrätt garanteras. Garantin gäller i 7 år från färdigställandet.

Not 30 Likvida medel (tkr)

	Koncern		Moderförening	
	2021	2020	2021	2020
Kassa och bank	164 530	146 400	164 530	146 400
Övriga kortfristiga placeringar	249 662	250 357	249 662	250 357
	414 192	396 757	414 192	396 757

Not 31 Resultatdisposition (tkr)

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen (SEK):

Balanserad vinst	239 640 947,92
Årets resultat	-6 735 886,47
Sammanlagda medel	232 905 061,45
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att	
I ny räkning balansera	232 905 061,45
Sammanlagda medel	232 905 061,45

HSB Uppsala ek för
717600-4641

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

Uppsala den 25/4 2022

Lena Rönnberg
Ordförande

Johanna Norberg Hägglund

Torsten Skatt

Snezana Oscarsson

Anna Ahlin

Gunnar Hallemark

Daniel Callbo

Thomas Thunblom
Verkställande direktör

Helena Rosvall
Arbetstagarledamot
Utsedd av Unionen

Mikael Esevik
Arbetstagarledamot
Utsedd av Fastighetsanställdas
Förbund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 27/4 2022.

Jonas Pettersson, Auktoriserad revisor

Lena Rönnerberg

Lena Rönnerberg
E-mail: lena.ronnerberg@me.com
Role: ordförande
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 18:47 CEST

Daniel Callbo

Daniel Callbo
E-mail: daniel.callbo@hsb.se
Role: Ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 18:49 CEST

Mikael Esevik

Mikael Esevik
E-mail: mikael.esevik@boservice.hsb.se
Role: Arbetstagarrepresentant
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 18:52 CEST

Helena Rosvall

Helena Rosvall
E-mail: helena.rosvall@hsb.se
Role: Arbetstagarrepresentant
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 19:04 CEST

Johanna Norberg Hägglund

Johanna Norberg Hägglund
E-mail: johanna.norberg@handels.uu.se
Role: vice ordförande
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 19:10 CEST

Snezana Oscarsson

Snezana Oscarsson
E-mail: snezana.oscarsson@skandiafastigheter.se
Role: ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 19:37 CEST

Gunnar Hallemark

Gunnar Hallemark
E-mail: gunnarhallemark@gmail.com
Role: ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 21:22 CEST

Torsten Skatt

Torsten Skatt
E-mail: torstenskatt@live.se
Role: ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 21:39 CEST

Anna Ahlin

Anna Ahlin
E-mail: anna.tierp@gmail.com
Role: ledamot
Verified by Mobile BankID
2022-04-25 22:37 CEST

Thomas Thunblom

Thomas Thunblom
E-mail: thomas.thunblom@hotmail.se
Role: VD
Verified by Mobile BankID
2022-04-26 08:41 CEST

Jonas Pettersson

Jonas Pettersson
E-mail: jonas.pettersson@crowe.se
Role: Auktoriserad revisor
Verified by Mobile BankID
2022-04-27 09:17 CEST