

Styrelsen och verkställande direktören för

HSB Uppsala Ek För

Org nr 717600-4641

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

	1
Resultaträkning - koncernen	7
Balansräkning - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncern	10
Resultaträkning - moderföretag	11
Balansräkning - moderföretag	12
Kassaflödesanalys - moderföretag	14
Noter	15
Underskrifter	34



HSB – där möjligheterna bor

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 2022.

(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 23 431 (23 370). 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, fastighetsservice 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 (20) fastigheter. 18 (18) 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 (79 937 kvadratmeter) och det bokförda värdet uppgick till 510 mkr (490 mkr).

FINANSIERING

Den genomsnittliga räntesatsen för räntebärande lån den 31 december var 2,55 procent (1,32 procent). Totalt uppgick lånen till 312 mkr (308 mkr), varav 131 mkr (167 mkr) hade en räntebindningstid på mer än ett år. Genomsnittlig räntebindningstid för samtliga lån uppgick till 1,64 år (1,75 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 1,48 procent (1,50 procent) med en genomsnittlig bindningstid på 2,29 år (2,25 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 samordnade processer för betaltjänster öka tryggheten och säkerheten för kunderna.

Inlåningen från förvaltrade kunder bestod av avistamedel, 541 (555) mkr och bunden inlåning 43 mkr (47 mkr). HSB Uppsala har säkerställt inlåningen genom att tillgängliggöra 433 mkr (444 mkr) för utbetalning inom högst en vecka. Tillgängliga medel fördelade sig på avista- kassa- och bankmedel, 111 mkr (165 mkr), kortfristiga placeringar, 278 mkr (250 mkr), outnyttjad checkkredit, 64 mkr (64 mkr). Dessutom fanns outnyttjat belåningsutrymme i egna fastigheter med cirka 887 mkr (857 mkr).

INVESTERINGAR OCH RESULTAT

Koncernens investeringar i inventarier uppgick till 2 848 tkr (2 025 tkr). För moderföreningen uppgick investeringarna i inventarier till 1 648 tkr (73 tkr). Investeringarna i fastigheter uppgick till 34 930 tkr (35 164 tkr), vilka har investerats i moderföreningens fastigheter. Koncernens investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0 tkr (0 tkr). Koncernens rörelseresultat uppgick till -19 992 tkr (-23 626 tkr). Resultatet före skatt uppgick till 6 358 tkr (11 481 tkr). För moderföreningen uppgick rörelseresultat till -15 250 tkr (-14 208 tkr). Föreningens resultat före skatt uppgick till 8 119 tkr (-6 610 tkr).

VÄRDERINGAR AV TILLGÅNGAR

Det bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter har beräknats till 1 517 mkr (1 483 mkr). Samtliga fastigheters värde har beräknats enligt extern värdering under 2019, 2020 och 2022. Övriga tillgångar bedöms ha ett marknadsvärde motsvarande det bokförda värdet.

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.

Övriga risker

HSB Uppsalas dotterbolag, HSB Boservice i Uppland AB, är registrerade som utförare av bokförings- och redovisningstjänster hos Bolagsverket. Tillsynsmyndighet för detta är Länsstyrelsen. I början av 2020 fick HSB Boservice (tillsammans med flera andra HSB-föreningar) en enkät från Länsstyrelsen med frågor rörande tjänstens art, riskbedömning och kundkännedom. Denna besvarades i mars 2020. I juni 2020 inkom ett tillsynsärende angående efterlevnad av regelverket om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism till HSB Boservice från Länsstyrelsen. Ett svar på denna tillsyn skickades in i augusti 2020. I september 2021 inkom en begäran om komplettering av det tidigare inskickade svaret. Svar på detta skickades in i oktober 2021. En ytterligare komplettering skickades på HSB Boservice initiativ in i januari 2023. Samtliga skrivelser som lämnats till Länsstyrelsen har tagits fram i samarbete med HSB Finansstöd och Harvest Advokatbyrå. När detta skrivs har ännu inget beslut i ärendet meddelats från Länsstyrelsen.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

HSB Affärsstöd pausar Ekonomi 1.5

På rekommendation av revisionsbyrån KPMG har styrelsen i HSB Affärsstöd under våren 2022 tagit beslut om att pausa HSB Ekonomi 1.5. Detta då KPMGs rapport visar att programmet innehåller brister. KPMG rekommendation att pausa programmet var utifrån tre huvudargument:

1. lösningen är inte framtagen utifrån en gemensam verksamhetsmodell
2. programmet har inte förutsättningar för en lyckad affärssystemimplementation
3. lösningen är för komplex för att fungera på längre sikt

För HSB Uppsalas del innebär Affärsstöds beslut att vi tillsvidare kommer att fortsätta att arbeta i de system vi redan har. Tidigare har information gått ut om framtida byten av IT-system, men eftersom detta har varit kopplat till Ekonomi 1.5 så är det pausat

Under året har rekrytering av ny HR chef samt ny koncernekonomichef (CFO) gjorts.

Översyn av hanteringen av dotterbolagets varumärke Upplands Boservice har pågått och i början av 2022 släpptes varumärket "Upplands Boservice" ned. Bolaget har på extra bolagsstämma den 25 januari 2022 bytt namn till HSB Boservice i Uppland AB. HSB Uppsala ekonomiska förening samt HSB Boservice i Uppland AB är från och med 1 februari 2022 samlokaliserade i Boländerna (Märstagatan 4) i Uppsala. Delar av båda organisationerna finns även samlokaliserade i Enköping.

HR och arbetsmiljö

Under 2022 har koncernen tagit fram en koncerngemensam lönepolicy som godkändes av HSB Uppsalas styrelse samt HSB Boservice i Uppsalas styrelse.

För att öka tillgängligheten av information till för medarbetare och chefer inom koncernen har ett nytt digitalt verktyg under 2022/2023 tagits fram Medarbetarguiden. Medarbetarguiden innehåller aktuell information om kollektivavtal, förmåner, ledigheter, checklistor/mallar mm och ska lätt kunna nås av alla medarbetare och chefer inom koncernen via HSBs intranet.

Ett nytt koncernövergripande incidentrapporteringssystem har under 2022 införts. Detta så att alla inom medarbetare och chefer inom koncernen ska kunna rapportera och följa upp incidenter relaterade till arbetsmiljön.

Samtliga chefer, arbetsledare och skyddsombud inom koncernen har under 2022 genomfört utbildning i systematiskt arbetsmiljöarbete.

Pandemi

För HSB Uppsala och HSB Boservice i Uppland AB har även verksamhetsåret 2022 till stor del präglats av Coronapandemin. Bolaget har påverkats genom en försämrad orderingång och en högre frånvaro vilket har haft en negativ ekonomisk inverkan.

Vaccin mot säsongsinfluensa samt Covid-19 har under 2022 erbjudits alla anställda.

Miljö

HSB Riksförbund har under 2022 antagit nya klimatmål som innebär att HSB ska ha netto-noll klimatpåverkan i hela värdekedjan från 2040.

Under 2022 har HSB Boservice arbetat vidare med miljöfrågor, bland annat genom att öka andelen elbilar och eldrivna handverktyg. Bolaget har även under 2022 fortsatt med en hög användning av HVO, som är en fossilfri förnyelsebar diesel som framställs från vegetabiliska oljor och/eller animaliska fetter, vilket kraftigt minskar utsläppen av koldioxid. Under 2022 var därför bolagets utsläpp av koldioxid dryga 200 ton lägre än om traditionell diesel använts. Traditionell bensen har fasats ut och istället används enbart alkylatbensin. Detta 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. Bolaget har också arbetat vidare med strategin att bekämpa ogräs främst med hetvatten för att minska mängden bekämpningsmedel.

ISO9001/14001 certifiering

Under september 2022 så genomfördes en omcertifieringsrevision av HSB Uppsala av Svensk certifiering. HSB Uppsala godkändes för omcertifiering.

Stadsmissionen och RIA hela människan

Under 2022 har vi, HSB Uppsala utökat vårt engagemang i Uppsala Stadsmission och gått in som huvudpartner. Vi har även fortsatt att stötta Hela Människan i Enköping

Omvärld

I februari 2022 inledde Ryssland ett krig mot Ukraina. Förutom det mänskliga lidande som under 2022 följt på Rysslands krig så har även övriga världen påverkats negativt. Hög inflation, höga energipriser, ökade kostnader för material, höjda räntor mm. Detta har även påverkat HSB Uppsala. Ökade kostnader inom i stort sett alla områden har under 2022 påverkat koncernens resultat för 2022.

Budget i balans

Ett viktigt led i koncernens arbete med att vidmakthålla budget i balans och att lyckas med resultatmål är att involvera verksamheten på alla nivåer i budgetarbetet. Därtill ska det vara på samma nivåer i en organisation vara möjligt att månadsvis göra uppföljning av sin verksamhet.

HSB Uppsala ekonomiska förening och HSB Boservice i Uppland AB har under 2022 infört ett nytt budget- och uppföljningssystem. Med detta nya system har avdelningar och enheter tagit fram sin budget och kommer från och med 2023 att kunna genomföra löpande uppföljning av sin verksamhet varje månad.

Förväntad framtida utveckling

Koncern

Utvecklingen av digitala tjänster för våra kunder, samtidigt som HSB Uppsalakoncernen ska bli en effektivare organisation, fortsätter. Avsikten är större konkurrenskraft med syfte att uppnå fler nöjda kunder. Detta innebär att kostnaderna för IT påtagligt kommer att öka kommande år. Affärsstöd som ansvarar för merparten av dessa IT system har under 2022 pausat Ekonomi 1.5 samt omorganiserat sig för att hejda kostnadsutvecklingen, men fortsatt arbete inom Affärsstöd under 2023 och framåt krävs för att komma tillrätta med kostnadsutvecklingen

Omvärldsläget och dess marknadseffekter på nyproduktion av bostadsrätter kommer löpnade att utvärderas under 2023. Marknadsläget för nyproduktion förändrades negativt och kostnaderna inom framför allt material ökade påtagligt under 2022. Beroende på hur räntor, inflation, drivmedel, lönebildning, materialpriser mm utvecklar sig under 2023 så påverkas förutsättningar för nybyggnation av bostäder.

Omvärldsläget vittnar fortsatt om oförutsägbara tider, vilket kommer att påverka koncernens resultat för 2023 och framåt.

5 ÅR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Koncern

<i>Belopp KSEK</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Nettoomsättning, Mkr	241,2	250,6	247,8	251	256,4
Resultat efter finansiella poster, Mkr	6,4	11,5	0,6	5,7	98,6
Balansomslutning, Mkr	1 240,7	1 298,7	1 250,2	1 293,7	1 224,5
Eget kapital, Mkr	285,4	311,3	302,1	301,3	295,3
Avkastning på eget kapital %	2,2	3,7	0,2	1,9	40,1
Avräkningslikviditet, %	66,6	66,7	70,1	80,1	823
Soliditet	23,4	24	24,1	23,3	24,1
Justerad soliditet, %	60,7	62,3	62,8	57,6	56,8
Medelantal anställda	166	176	180	175	173
Definitioner: se not					

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

	<i>Andelskapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fria reserver</i>	<i>Summa</i>
<i>Koncernen, tkr</i>				
Enligt årsredovisningen 2021	13 946	33 589	263 740	311 275
Nettoförändring eget kapital	45	-26 941	-5 716	-32 657
Årets resultat			6 753	6 753
Utgående balans	13 991	6 648	264 777	285 416
<i>Moderförening, tkr</i>				
Enligt årsredovisningen 2021	13 946	11 302	232 905	258 153
Nettoförändring	45			45
Årets resultat			8 119	8 119
Utgående balans	13 991	11 302	241 024	266 317

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Koncernens fria egna kapital utgår enligt koncernbalansräkningen till 264 777 tkr varav årets resultat är 6 753 tkr.

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

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserad vinst	232 906 061
Årets resultat	8 119 324
Summa	241 025 385

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balansera	241 025 385
Sammanlagda medel	241 025 385

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

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	241 220	250 640
Övriga rörelseintäkter		8 887	3 103
		<u>250 107</u>	<u>253 743</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-77 609	-65 817
Övriga externa kostnader	6,8	-57 233	-65 953
Personalkostnader	5	-113 831	-120 638
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 501	-23 743
Övriga rörelsekostnader		-2 925	-1 218
Rörelseresultat	7	<u>-19 992</u>	<u>-23 626</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	9	26 822	39 544
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	8 057	4 797
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 529	-9 234
Resultat efter finansiella poster		<u>6 358</u>	<u>11 481</u>
Resultat före skatt		<u>6 358</u>	<u>11 481</u>
Skatt på årets resultat	12	395	492
Årets resultat		<u>6 753</u>	<u>11 973</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		6 753	11 973

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Nyttjanderätt	13	382	693
		382	693
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	510 960	490 971
Installationer i annans fastighet	15	4 487	6 376
Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar	16	20 393	25 761
		535 840	523 108
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	18	238 585	286 578
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 028	34 028
		268 613	320 606
Summa anläggningstillgångar		804 835	844 407
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Råvaror och förnödenheter		146	175
		146	175
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		20 024	16 513
Fordringar hos intresseföretag		2 300	546
Skattefordringar		2 452	5 220
Övriga fordringar		4 732	1 291
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	17 624	16 327
		47 132	39 897
<i>Kortfristiga placeringar</i>	26	277 678	249 662
<i>Kassa och bank</i>	26	110 918	164 530
Summa omsättningstillgångar		435 874	454 264
SUMMA TILLGÅNGAR		1 240 709	1 298 671

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		13 991	13 946
Reservfond		6 648	33 589
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver/Balanserat resultat		258 024	251 767
Årets resultat		6 753	11 973
Summa eget kapital		285 416	311 275
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	21	2 716	3 257
		2 716	3 257
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	247 151	181 794
		247 151	181 794
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	80 362	146 842
Leverantörsskulder		18 594	17 704
Skatteskulder		33	-
Övriga kortfristiga skulder	23	571 446	603 531
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	34 991	34 268
		705 426	802 345
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 240 709	1 298 671

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		6 358	11 482
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		7 690	12 793
		14 048	24 275
Betald inkomstskatt		2 758	1 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 806	25 287
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		29	-23
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 003	-1 949
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-30 472	17 434
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-23 640	40 749
Investeringsverksamheten			
Lämnat kapitaltillskott		-7 700	-
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		-	-1 114
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-38 246	-35 232
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-2 925	540
Avyttring av finansiella tillgångar		47 993	22 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-878	-13 806
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		2 049	2 334
Amortering av låneskulder		-3 172	-11 787
Ökning (+) / Minskning (-) av andelskapital		45	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 078	-9 509
Årets kassaflöde		-25 596	17 434
Likvida medel vid årets början		414 192	396 757
Likvida medel vid årets slut		388 596	414 191

Noter till kassaflödesanalysen - koncern

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	24 589	16 715
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	1 239	-
Justering av andelar i intressebolag	-25 615	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 925	1 193
Resultatandelar i intresseföretag	5 322	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-770	-5 115
	7 690	12 793

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	4	126 830	121 715
Övriga rörelseintäkter		5 301	691
		<u>132 131</u>	<u>122 406</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-60 088	-56 542
Övriga externa kostnader	6,8	-33 417	-28 520
Personalkostnader	5	-35 660	-29 961
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 291	-20 398
Övriga rörelsekostnader		-2 925	-1 193
Rörelseresultat		<u>-15 250</u>	<u>-14 208</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		3 000	-
Resultat från andelar i intresseföretag		21 500	11 630
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	8 055	4 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-8 186	-8 860
Resultat efter finansiella poster		<u>9 119</u>	<u>-6 643</u>
Bokslutsdispositioner		-1 000	-
Resultat före skatt		<u>8 119</u>	<u>-6 643</u>
Skatt på årets resultat	12	-	-93
Årets resultat		<u>8 119</u>	<u>-6 736</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	510 187	490 134
Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar	16	2 042	468
Inventarier, verktyg och installationer	15	-	1 397
		<u>512 229</u>	<u>491 999</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	17	5 375	5 375
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	243 239	264 291
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	30 028	34 028
Andra långfristiga fordringar		-	-
		<u>278 642</u>	<u>303 694</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>790 871</u>	<u>795 693</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 860	1 075
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 300	551
Aktuell skattefordran		1 837	4 595
Övriga fordringar		4 600	1 014
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	4 099	3 140
		<u>18 696</u>	<u>10 375</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	26	277 678	249 662
<i>Kassa och bank</i>	26	110 918	164 530
Summa omsättningstillgångar		<u>407 292</u>	<u>424 567</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>1 198 163</u>	<u>1 220 260</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		13 991	13 946
Reservfond		11 302	11 302
		<u>25 293</u>	<u>25 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		232 905	239 641
Årets resultat		8 119	-6 736
		<u>241 024</u>	<u>232 905</u>
		<u>266 317</u>	<u>258 153</u>
<i>Summa eget kapital</i>			
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	21	2 716	2 623
Övriga avsättningar		-	-
		<u>2 716</u>	<u>2 623</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	236 195	166 775
		<u>236 195</u>	<u>166 775</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	75 641	141 217
Leverantörsskulder		11 987	10 752
Skulder till koncernföretag		21 368	23 055
Övriga kortfristiga skulder	23	565 213	600 126
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	18 726	17 559
		<u>692 935</u>	<u>792 709</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 198 163</u>	<u>1 220 260</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		9 119	-6 643
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		19 979	18 043
		29 098	11 400
Betald skatt		2 759	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		31 857	11 400
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-10 969	2 639
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-34 309	42 305
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-13 421	56 344
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-7 700	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-36 841	-35 232
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-2 925	-
Avyttring av finansiella tillgångar		32 402	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-15 064	-35 232
Finansieringsverksamheten			
Uptagna lån		7 016	8 166
Amortering av låneskulder		-3 172	-11 787
Lämnade koncernbidrag		-1 000	-
Ökning (+) / Minskning (-) av andelskapital		45	-56
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 889	-3 677
Årets kassaflöde		-25 596	17 435
Likvida medel vid årets början		414 192	396 757
Likvida medel vid årets slut		388 596	414 192

Noter till kassaflödesanalysen - moder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	15 291	13 307
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	1 239	-
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	2 925	1 193
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	524	3 543
	19 979	18 043

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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.

	Koncern år
Materiella anläggningstillgångar:	
Mark	-
Stomme, grund	120
Stammar, värme, fasad, fönster, yttertak, badrum	50
El, hiss, köksinredning	40
Ventilation, styr- och övervakning	25
Markanläggningar	20
Inre ytskikt	15

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.

Leasing - leasetagare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

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.

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 risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande till kunden, varorna har levererats till kunden och de utgifter som uppkommer till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Intäkter från försäljning av varor som inte har några betydande serviceförpliktelser redovisas vid leverans.

Entreprenaduppdrag och 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 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

Beskrivningen nedan exemplifierar förhållanden som kan förekomma. Beskrivningen av redovisningsprinciperna måste anpassas och förändras utifrån tillämpade planer och förhållanden.

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.

Avgiftsbestämnda pensionsplaner

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

Förmånsbestämda pensionsplaner

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

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**Koncern**

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 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 intresseföretagets 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,

Bäckenprojekt 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.

Intern prissättning

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 Byte av uppställningsform för resultaträkningen

Uppställningsformen är fr.o.m. 2022 ändrad till kostnadsslagsindeldad. Anledningen till bytet är att det bättre speglar verksamheten. Jämförelseåret är ändrat enligt den nya uppställningsformen. Dotterföretagen HSB Boservice i Uppland AB och Bredabrunnen Holding AB har även bytt uppställningsform till kostnadsslagsindeldad.

Not 3 Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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 sammanhängande skatteeffekter 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.

Not 4 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltning	140 738	144 842
Egna fastigheter	91 752	90 742
Nyproduktion	1 749	1 103
Övrigt	6 981	13 953
	241 220	250 640
Moderföretag		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltning	11 386	11 421
Egna fastigheter	95 437	94 492
Nyproduktion	1 749	1 103
Övrigt	18 258	14 699
	126 830	121 715

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Kvinnor	46	43
Män	120	133
Totalt koncernen	166	176
Moderförening		
Kvinnor	10	10
Män	18	15
Totalt moderföreningen	28	25

Antal styrelseledamöter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Kvinnor	6	6
Män	8	7
	14	13
Moderförening		
Kvinnor	5	5
Män	4	4
	9	9

Antal verkställande direktörer

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Män	<u>1</u>	<u>2</u>
	1	2
Moderförening		
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

Löner och andra ersättningar

	2022-12-31	2021-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	3 327	1 879
Övriga anställda	<u>14 987</u>	<u>15 751</u>
	18 314	17 630
Koncern		
VD och styrelse	3 343	5 536
Övriga anställda	<u>74 497</u>	<u>75 941</u>
	77 840	81 477

Sociala kostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	1 602	649
Övriga anställda	<u>7 259</u>	<u>5 161</u>
	8 861	5 810
Koncern		
VD och styrelse	1 604	2 216
Övriga anställda	<u>26 959</u>	<u>24 933</u>
	28 563	27 149

Pensionskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	4 066	1 479
Övriga anställda	<u>5 050</u>	<u>1 389</u>
	9 116	2 868
Koncern		
VD och styrelse	4 066	2 866
Övriga anställda	<u>9 485</u>	<u>4 856</u>
	13 551	7 722

Till VD i moderföreningen har utgått lön och ersättningar om 1 068 tkr (1 879 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 års och 8 månader fram till 65 års ålder, kompletterande ålderspension utöver KTP-planen som innebär att 80% av lönen kan erhållas i pension. Förmånsbestämda pensionsplaner redovisas enligt lättnadsregeln, det vill säga kostnadsförs som avgiftsbestämda.

Not 6 Operationell leasing (tkr)

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Framtida leasingavgifter med förfallodatum inom:</i>		
Inom ett år	4 721	5 556
Mellan ett och fem år	8 478	11 003
Senare än fem år	167	371
	<u>13 366</u>	<u>16 930</u>

Under året kostnadsförda leasingavgifter 7 127 7 299

Leasingavtalen avser fordon samt viss kontorsutrustning

Intäktsförda leasingavgifter

<i>Framtida leasingavgifter med förfallodatum inom:</i>		
Inom ett år	211	602
Mellan ett och fem år	6 841	3 555
Senare än fem år	24 440	29 176
	<u>31 492</u>	<u>33 333</u>

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

Moderföretag

<i>Framtida leasingavgifter med förfallodatum inom:</i>		
Inom ett år	56	8
Mellan ett och fem år	618	870
Senare än fem år	-	-
	<u>674</u>	<u>878</u>

Under året kostnadsförda leasingavgifter 371 386

Leasingavtalen avser fordon samt viss kontorsutrustning

Intäktsförda leasingavgifter

<i>Framtida leasingavgifter med förfallodatum inom:</i>		
Inom ett år	211	602
Mellan ett och fem år	6 841	3 555
Senare än fem år	24 440	29 176
	<u>31 492</u>	<u>33 333</u>

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

Not 7 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Moderförening		
Inköp	39 071	33 294
Försäljning	15 462	11 443
	<u>54 533</u>	<u>44 737</u>

Not 8 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
<i>Crowe Västerås AB</i>		
Revisionsuppdrag	299	294
Summa	<u>299</u>	<u>294</u>
Moderföretag		
<i>Crowe Västerås AB</i>		
Revisionsuppdrag	201	201
Summa	<u>201</u>	<u>201</u>

Not 9 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar (tkr)

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Utdelning HSB ProjektPartner AB	0	0
Ränteintäkter	0	3
	<u>0</u>	<u>3</u>
Moderförening		
Utdelning HSB ProjektPartner AB	0	0
Ränteintäkter	0	1
	<u>0</u>	<u>1</u>

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Övriga ränteintäkter	8 057	4 797
	<u>8 057</u>	<u>4 797</u>
Moderföretag		
Övriga ränteintäkter	8 055	4 795
	<u>8 055</u>	<u>4 795</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Räntekostnader inteckningslån	-4 779	-4 298
Räntekostnader swapavtal	-2 564	-3 783
Övriga räntekostnader	-1 186	-1 153
	<u>-8 529</u>	<u>-9 234</u>
Moderföretag		
Räntekostnader inteckningslån	-4 779	-4 298
Räntekostnader swapavtal	-2 564	-3 783
Övriga räntekostnader	-843	-779
	<u>-8 186</u>	<u>-8 860</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-33	-
Uppskjuten skatt	428	492
	<u>395</u>	<u>492</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	-	-93
	<u>-</u>	<u>-93</u>

Not 13 Nyttjanderätter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 776	6 055
-Avyttringar och utrangeringar	-223	-279
Vid årets slut	<u>5 553</u>	<u>5 776</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-5 083	-4 941
-Avyttringar och utrangeringar	223	269
-Årets avskrivning	-311	-411
Vid årets slut	<u>-5 171</u>	<u>-5 083</u>
Redovisat värde vid årets slut	382	693
Moderförening		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets slut	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 14 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	715 849	688 796
-Nyanskaffningar	34 930	35 164
-Avyttringar och utrangeringar	-	-8 111
Vid årets slut	750 779	715 849
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-224 878	-215 331
-Avyttringar och utrangeringar	-	3 700
-Årets avskrivning	-14 941	-13 247
Vid årets slut	-239 819	-224 878
Redovisat värde vid årets slut	510 960	490 971
 Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	714 368	687 190
-Nyanskaffningar	34 930	35 160
-Avyttringar och utrangeringar	-	-7 982
Vid årets slut	749 298	714 368
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-224 234	-214 627
-Avyttringar och utrangeringar	-	3 700
-Årets avskrivning	-14 877	-13 307
Vid årets slut	-239 111	-224 234
Redovisat värde vid årets slut	510 187	490 134
 Varav mark	41 739	41 739
 Taxeringsvärde byggnader:	766 467	564 372
Taxeringsvärde mark:	428 660	306 175
Vid årets slut	1 195 127	870 547

De bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter har beräknats till 1 517 mkr (1 517 mkr) enligt en extern värdering gjord 2019 till 2020 samt försäljning av fastighet Dragarbrunn 5:5.

Not 15 Installationer i annans fastighet

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	12 939	12 939
-Avyttringar och utrangeringar	-3 561	-
-Vid årets slut	9 378	12 939
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-6 563	-5 894
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 331	-
-Årets avskrivning	-659	-669
-Vid årets slut	-4 891	-6 563
Redovisat värde vid årets slut	4 487	6 376
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	3 561	3 561
-Avyttringar och utrangeringar	-3 561	-
-Vid årets slut	-	3 561
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-2 164	-1 986
-Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 331	-
-Årets avskrivning	-167	-178
-Vid årets slut	-	-2 164
Redovisat värde vid årets slut	-	1 397

Not 16 Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	64 133	56 191
-Nyanskaffningar	2 848	2 025
-Avyttringar och utrangeringar	-2 758	-1 051
-Förändring leasingavtal	468	6 967
-Vid årets slut	64 691	64 132
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-38 371	-31 081
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 604	963
-Årets avskrivning	-2 757	-2 392
-Årets avskrivningar leasingavtal	-5 774	-5 861
-Vid årets slut	-44 298	-38 371
Redovisat värde vid årets slut	20 393	25 761
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	1 414	1 341
-Nyanskaffningar	1 989	73
-Avyttringar och utrangeringar	-987	-
-Vid årets slut	2 416	1 414
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-946	-931
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	986	-
-Årets avskrivning	-414	-15
-Vid årets slut	-374	-946
Redovisat värde vid årets slut	2 042	468

Not 17 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Inköp	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 375	5 350
-Inköp	-	25
Redovisat värde vid årets slut	5 375	5 375

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Eget kapital</i>	<i>Resultat</i>	<i>Antalet andelar</i>	<i>Kapital- andel i %</i>	<i>Bokfört värde</i>
Direkt ägda					
HSB Boservice i Uppland AB					
556129-2763, Uppsala	21 438	53	100	100	5 350
Bredabrunnen Holding AB					
559321-7283, Uppsala	16 294	-	25 000	100	25

Not 18 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	286 578	280 434
-Förvärv	7 700	14 250
-Avyttring	-39 165	-1
-Utdelning	-21 850	-21 787
-Resultat från andelar i intressebolag	5 322	13 682
-Vid årets slut	238 585	286 578
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Utgående bokfört värde	238 585	286 578
Moderföreningen		
-Vid årets början	288 839	266 822
-Förvärv	7 700	14 250
-Avyttring	-7 500	-1
-Utdelning	-	-
-Resultat från andelar i intressebolag	-472	7 768
-Vid årets slut	288 567	288 839
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-24 548	-2 761
-Årets nedskrivningar	-20 780	-21 787
Vid årets slut	-45 328	-24 548
Utgående bokfört värde	243 239	264 291

Spec av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företag	Org. nummer	Säte	Eget Kapital	Resultat	Antal Andelar	Kapital- andel i %	Bokfört Värde
<i>Koncernen</i>							
<i>Guntor Utveckling AB</i>	556689-9455	<i>Stockholm</i>	41 048	41 041	500	50	20 524
<i>Torgun Utveckling AB</i>	556789-3135	<i>Uppsala</i>	52 494	20	50	50	26 247
<i>Dragarblick Utveckling AB</i>	556823-7514	<i>Uppsala</i>	7 740	93	250	50	3 870
<i>Hastor Utveckling AB</i>	556787-6221	<i>Uppsala</i>	113 088	-	50	50	56 544
<i>Åsikten Utveckling AB</i>	556908-8817	<i>Uppsala</i>	245	-	250	50	122
<i>Bäckenprojektet</i>							
<i>Utveckling AB</i>	556929-8580	<i>Uppsala</i>	69	19	250	50	35
<i>Skeppet Holding AB</i>	556985-7609	<i>Uppsala</i>	204 016	-	500	50	102 008
<i>Tierp Holding AB</i>	559103-4102	<i>Uppsala</i>	135	-5	250	50	67
<i>Lena-Årby Holding AB</i>	559103-4094	<i>Stockholm</i>	8 169	-1	250	50	4 085
<i>HSB Produktion</i>							
<i>i Uppsala AB</i>	969770-5938	<i>Uppsala</i>	49 085	-944	1	50	24 543
<i>Fakturatjänst i Sverige AB</i>	556443-1004	<i>Falun</i>	2 162	363	2 500	25	540
							238 585
<i>Moderföreningen</i>							
<i>Guntor Utveckling AB</i>	556689-9455	<i>Stockholm</i>	41 048	41 041	500	50	26 745
<i>Torgun Utveckling AB</i>	556789-3135	<i>Uppsala</i>	52 494	20	50	50	25 846
<i>Dragarblick Utveckling AB</i>	556823-7514	<i>Uppsala</i>	7 740	93	250	50	3 675
<i>Hastor Utveckling AB</i>	556787-6221	<i>Uppsala</i>	113 088	-	50	50	53 969
<i>Åsikten Utveckling AB</i>	556908-8817	<i>Uppsala</i>	245	-	250	50	122
<i>Bäckenprojektet</i>							
<i>Utveckling AB</i>	556929-8580	<i>Uppsala</i>	69	19	250	50	156
<i>Skeppet Holding AB</i>	556985-7609	<i>Uppsala</i>	204 016	-	500	50	102 050
<i>Tierp Holding AB</i>	559103-4102	<i>Uppsala</i>	135	-5	250	50	1 580
<i>Lena-Årby Holding AB</i>	559103-4094	<i>Uppsala</i>	8 169	-1	250	50	4 090
<i>i Uppsala AB</i>	969770-5938	<i>Uppsala</i>	49 085	-944	1	50	24 542
<i>Fakturatjänst i Sverige AB</i>	556443-1004	<i>Falun</i>	2 162	363	2 500	25	464
							243 239

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41 991	41 991
-Avgående tillgångar	-11 963	-
-Vid årets slut	30 028	41 991
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-7 963	-872
-Under året återförda nedskrivningar	7 963	-
-Årets nedskrivningar	-	-7 091
-Vid årets slut	-	-7 963
Redovisat värde vid årets slut	30 028	34 028

Moderföretag

<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	41 991	41 991
-Avgående tillgångar	-11 963	-
-Vid årets slut	30 028	41 991
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-7 963	-872
-Under året återförda nedskrivningar	7 963	-
-Årets nedskrivningar	-	-7 091
-Vid årets slut	-	-7 963
Redovisat värde vid årets slut	30 028	34 028

<i>Specifikation av värdepapper</i>	2022-12-31 <i>Redovisat värde</i>	2021-12-31 <i>Redovisat värde</i>
Koncern		
Andelsbevis HSB Riksförbund	29 933	29 933
Bostadsrätter HSB Brf 79 Kungsängstorg	-	4 000
Övriga	95	95
	30 028	34 028
Moderföretag		
Andelsbevis HSB Riksförbund	29 933	29 933
Bostadsrätter HSB Brf 79 Kungsängstorg	-	4 000
Övriga	95	95
	30 028	34 028

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncern		
Förutbetalda kostnader	3 102	4 031
Upplupna intäkter	14 522	12 296
	17 624	16 327
Moderföretag		
Förutbetalda kostnader	2 407	2 427
Upplupna intäkter	1 692	713
	4 099	3 140

Not 21 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Temporära skillnader i fastighetsbestånd	2 716	2 623
Övriga temporära skillnader	-	634
	<u>2 716</u>	<u>3 257</u>
	2 716	3 257

<i>Moderföretaget</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Temporära skillnader i fastighetsbestånd	2 716	2 623
Övriga temporära skillnader	-	-
	<u>2 716</u>	<u>2 623</u>
	2 716	2 623

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Koncern		
Kortfristiga skulder	80 362	146 842
Långfristiga skulder	<u>247 151</u>	<u>181 794</u>
	327 513	328 636
Moderföretag		
Kortfristiga skulder	75 641	141 217
Långfristiga skulder	<u>236 195</u>	<u>166 775</u>
	311 836	307 992

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Koncern		
Inlåning förvaltade företag	562 529	599 319
Övriga skulder	<u>8 917</u>	<u>4 212</u>
	571 446	603 531
Moderförening		
Inlåning förvaltade företag	562 529	599 319
Övriga skulder	<u>2 684</u>	<u>807</u>
	565 213	600 126

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Upplupna semesterlöner	9 718	10 867
Upplupna löner	1 871	4 464
Upplupna sociala avgifter	3 018	3 522
Upplupna räntor	1 146	408
Inbetalda förskottshyror	8 826	7 518
Övriga poster	10 412	7 489
	34 991	34 268
Moderföretaget		
Upplupna semesterlöner	2 814	2 928
Upplupna löner	20	22
Upplupna sociala avgifter	722	927
Upplupna räntor	1 146	408
Inbetalda förskottshyror	8 826	7 518
Övriga poster	5 198	5 756
	18 726	17 559

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	348 182	341 021
Värdepappersdepå för skulder till kreditinstitut	-	1 122
	348 182	342 143
Summa ställda säkerheter	348 182	342 143

Eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	19 115	6 542
	19 115	6 542

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföreningen**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Fastighetsinteckningar	348 182	341 021
Värdepappersdepå för skulder till kreditinstitut	-	1 122
	348 182	342 143
Summa ställda säkerheter	348 182	342 143

Eventualförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	17 918	6 542
	17 918	6 542

Not 26 Likviditet

	2022-12-31	2021-12-31
Koncernen		
Kassa och Bank	110 918	164 530
Övriga kortfristiga placeringar	277 678	249 662
	388 596	414 192
Moderförening		
Kassa och Bank	110 918	164 530
Övriga kortfristiga placeringar	277 678	249 662
	388 596	414 192

Underskrifter

Uppsala, 2023-04-14

Lena Rönnberg
Styrelseordförande

Thomas Thunblom
Verkställande direktör

Johanna Norberg Hägglund

Torsten Skatt

Snezana Oscarsson

Anna Ahlin

Gunnar Hallemark

Daniel Callbo

Helena Rosvall
Arbetsstagarledamot
Utsedd av Unionen

Mikael Esevik
Arbetsstagarledamot
Utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 2023-04-17

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

