

Styrelsen och verkställande direktören för

HSB Uppsala Ek För

Org nr 717600-4641

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

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

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 2023.

(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 23 534 (23 431). Utöver enskilda medlemmar är 120 (120) bostadsrättsföreningar medlemmar.

ORGANISATION OCH VERKSAMHET

Koncernen består av moderföreningen HSB Uppsala ek. för. samt de helägda dotterbolagen HSB Boservice i Uppland AB, Bredabrunnen Holding AB och HSB Dela i Uppsala AB. Koncernen är verksam i kommunerna: Uppsala, Knivsta, Enköping, Bålsta, 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 509 mkr (510 mkr).

FINANSIERING

Den genomsnittliga räntesatsen för räntebärande lån den 31 december var 3,35 procent (2,55 procent). Totalt uppgick lånen till 309 mkr (312 mkr), varav 33 mkr (131 mkr) hade en räntebindningstid på mer än ett år. Genomsnittlig räntebindningstid för samtliga lån uppgick till 1,10 år (1,64 år). Moderföreningen har tecknat swapavtal på nominellt 181 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 1,32 procent (1,48 procent) med en genomsnittlig bindningstid på 2,29 år (2,29 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, 421 mkr (541) mkr och bunden inlåning 44 mkr (43 mkr). HSB Uppsala har säkerställt inlåningen genom att tillgängliggöra 337 mkr (433 mkr) för utbetalning inom högst en vecka. Tillgängliga medel fördelade sig på avista- kassa- och bankmedel, 14 mkr (111 mkr), kortfristiga placeringar, 251 mkr (278 mkr), outnyttjad checkkredit, 64 mkr (64 mkr). Dessutom fanns outnyttjat belåningsutrymme i egna fastigheter med cirka 873 mkr (887 mkr).

INVESTERINGAR OCH RESULTAT

Koncernens investeringar i inventarier uppgick till 2 608 tkr (2 848 tkr). För moderföreningen uppgick investeringarna i inventarier till 155 tkr (1 989 tkr). Investeringarna i fastigheter uppgick till 13 884 tkr (34 930 tkr), vilka har investerats i moderföreningens fastigheter. Koncernens investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0 tkr (0 tkr). Koncernens rörelseresultat uppgick till -12 476 tkr (-19 992 tkr). Resultatet före skatt uppgick till -13 688 tkr (6 358 tkr). För moderföreningen uppgick rörelseresultat till -8 217 tkr (-15 250 tkr). Föreningens resultat före skatt uppgick till 4 079 tkr (8 119 tkr).

VÄRDERINGAR AV TILLGÅNGAR

Det bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter har beräknats till 1 652 mkr (1 517 mkr). Samtliga fastigheters värde har beräknats enligt extern värdering under 2023. 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. Länsstyrelsen inledde i juni 2020 en tillsyn av HSB Boservice i Upplands bokförings- och redovisningstjänster avseende efterlevnad av penningtvätsregelverket. I november 2023 meddelade Länsstyrelsen att tillsynen begränsas till att enbart omfatta dokumentet Allmän riskbedömning som var aktuell under tillsynsperioden. I december meddelade Länsstyrelsen sitt beslut att dokumentet inte uppfyller kraven i Lag (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism, och därför utdömdes ett sanktionsavgift till HSB Boservice i Uppland. Det finns inte några konstaterade fall där kunder till HSB Boservice i Uppland har nyttjats för penningtvätt eller finansiering av terrorism. HSB Boservice i Uppland har, liksom övriga HSB, arbetat löpande med att utveckla och förbättra processerna för att ha en god efterlevnad av penningtvättregelverket. Processerna har utvecklats och förbättrats sedan perioden tillsynen avser. HSB har en gemensam process som omfattar de verksamheter i HSB som ska följa penningtvätsregelverket. Utvecklingen av den har varit prioriterad under flera år och den har utvecklats och förbättrats sedan tillsynen. Självklart tar HSB Länsstyrelsens beslut på stort allvar och det är mycket viktigt att HSB har verksamhetsanpassade rutiner för att våra kunder inte ska nyttjas för penningtvätt eller på annat sätt nyttjas som ett medel för brottslig verksamhet. HSB kommer att analysera Länsstyrelsens beslut och vidta åtgärder för att förbättra HSBs processer och rutiner i den mån brister fortfarande finns.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

I april antog HSB Uppsalas styrelse en målbild för hela koncernen.

MÅLBILD

HSB Uppsala är framgångsrikt och effektivt med god tillväxt och lönsamhet, där varje medarbetare är delaktig, känner förtroende och yrkesstolthet.

Vi skapar värden för medlemmar och kunder
Vi bygger vårt varumärke på trygghet, ansvar och långsiktighet
Vi står för gott bemötande, snabb återkoppling och hög tillgänglighet.

För att kunna möta denna målbild har HSB Uppsala och HSB Boservice ändrat om i organisationen. Fyra affärsområden (Egna fastigheter, Teknisk förvaltning, Ekonomisk förvaltning och Fastighetsservice) har blivit tre (HSB förvaltning, Fastighetsservice och egna fastigheter). För att kunder och medlemmar ska få bästa möjliga service (En väg in) har en ny avdelning skapats, Koms. I omorganisationen ingår även att flytta den ekonomiska förvaltningen och orderavdelningen från dotterbolaget HSB Boservice till HSB Uppsala ekonomiska förening. Kvar i dotterbolaget HSB Boservice blir fastighetsservice. Den nya organisationen gäller från 1 januari 2024 men organiseringen av Koms inklusive ombyggnation av entréer beräknas vara klart under april 2024.

90 och 100 årsfirande

2023 fyllde HSB 100 år och HSB Uppsala fyllde 90 år. Detta firades stort med olika aktiviteter. För HSB Uppsalas del gjordes en film om HSBs utveckling i hela Uppsala län. Från 1933 fram till 2023. Filmen visades på 2023 års årsstämma tillsammans med underhållning mm. Under ett par dagar i maj stod en trailer uppställd vid stationsområdet i Uppsala där många besökare fick ta del av HSB och HSB Uppsalas historia. Landshövding i Uppsala och HSB riks ordf besökte oss dessa dagar. Alla medarbetare fick ta del av 90/100 års festligheterna i en stor fest under augusti månad 2023. Firandet av HSB 100 år fick stor uppmärksamhet medialt och det blev sammantaget ett lyckat firande.

Ökad medlemsaktivitet

Under 2023 har HSB Uppsala återupptagit träffar med både ordförande i HSB föreningar samt HSB-ledamöter. Minst två gånger per år ska ordförandena i våra HSB föreningar bjudas in till gemensamma träffar på Märstagatan, likaså HSB-ledamöter. Under 2023 har det varit möten om bland annat energieffektivisering och hur man kan minska sina energikostnader, likaså har låneportföljshantering diskuterats. För HSB-ledamöter har det varit träffar kring stadgar och HSB-ledamotens roll.

HR och arbetsmiljö

Under 2023 genomfördes 2 medarbetarundersökningar i ett nytt digitalt verktyg. Vårens resultat analyserades och utvecklingsaktiviteter genomfördes. Bl.a. gemensam ledarutvecklingsdag för samtliga chefer, arbetsledare och förmän inom fastighetsservice. När höstmätningen genomfördes syntes en markant förbättring i medarbetarupplevelsen. Samtliga frågeområden hade en positiv utveckling. Koncernledningsgruppen genomförde en utvecklingsinsats för att effektivisera sitt arbete tillsammans med extern utvecklingsledare.

Medarbetarportalen har utvecklats under året och informationstillgängligheten har uppskattats av medarbetarna. Förstasidan med kontinuerligt uppdaterade nyheter har många besökare och mängden informationsmail har kunnat minskas. HR och Kvalitet & Miljö utbildade under året samtliga medarbetare i incidentrapporteringssystemet och medarbetarportalen i samband med miljöutbildning. Tillbudsrapporteringen har blivit enklare och uppföljningen förbättrats. Antalet arbetsplatsolyckor minskade jämfört med föregående år och även till arbetsplatsolyckor kopplade sjukdagar. I höstens, av företagshälsovården genomförda, hälsouppföljning med tillhörande enkät svarade 8 av 10 medarbetare att de upplever att HSB bedriver ett bra och strukturerat arbetsmiljöarbete och att de känner väl till företagets arbetsmiljöpolicy. Samtliga chefer med personalansvar har under 2023 genomgått digital utbildning i grundläggande arbetsrätt.

Miljö

Under året har ett stort arbete pågått med att förfina insamlingsmetoden för klimatrapporteringen relaterat till HSBs nationella gemensamma mål att vi ska ha netto-noll klimatpåverkan i hela värdekedjan från 2040. Under 2023 gjordes också en sista uppföljning av det klimatomål som sattes inom HSB 2008, där målet var att minska de klimatpåverkande utsläppen med 75%. HSB Uppsalakoncernen uppnådde preliminärt en minskning på drygt 56%. Anledningen till att målet inte nåddes beror främst på uppvärmningen av hyresfastigheterna i Uppsala, då fjärrvärmens som levereras till stor del består av energiåtervunnet avfall som p.g.a. innehållet av plaster har en relativt hög klimatpåverkan.

HSB Boservice i Uppland AB har fortsatt att öka andelen elbilar och eldrivna handverktyg. Bolaget har under 2023 tagit ett principbeslut att fokusera på att enbart införskaffa eldrivna fordon eller hybridfordon. Traditionell bensen har helt fasats ut i handverktygen, och i stället används enbart batteridrift eller alkylatbensin. Detta innebär en minskad negativ inverkan på närmiljön, eftersom alkylatbensin 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 2023 genomfördes en uppföljande certifieringsrevision av HSB Uppsala av Svensk Certifiering, med godkänt resultat och förlängda certifikat. I slutet av året fördes även ISO-certifikaten för HSB Boservice i Uppland AB in under samma certifieringsorgan, med syftet att omvandla de båda separata certifieringarna till ett koncerngemensamt certifikat under 2024.

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 har fortsatt under 2023. Detta har påverkat HSB Uppsala under verksamhetsåret 2023. Ökade kostnader inom i stort sett alla områden har under 2023 påverkat koncernens resultat för 2023.

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 under 2023 löpande kunnat genomföra löpande uppföljning av sin verksamhet varje månad.

Stadsmissionen och RIA hela människan

Under 2023 har vi, HSB Uppsala fortsatt vårt engagemang i Uppsala Stadsmission. Vi har även fortsatt att stötta Hela Människan i Enköping.

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. HSB Affärsstöd som ansvarar för merpartern av IT system har inför 2024 aviserat ökade kostnader. Orsaken är ökade kostnader för bland annat IT säkerhet, men fortsatt arbete inom HSB Affärsstöd under 2024 och framåt krävs för att komma tillrätta med kostnadsutvecklingen.

Omvärldsläget och dess marknadseffekter på HSB Uppsala kommer löpande att utvärderas under 2024. Kostnadsläget för tjänster inom HSB Uppsalakoncernen verksamhetsområde förändrades märkbart under 2023. Kostnaderna inom framför allt material och drivmedel ökade påtagligt under 2023. Räntor, inflation, drivmedel, lönebildning, materialpriser mm och hur dessa utvecklar sig har stor betydelse för HSB Uppsala koncerns ekonomiska resultat. Anpassning och effektivisering av verksamheten sker löpande utifrån utvecklingen, men utfallet av en anpassning är något som sker med en viss tidsfördröjning.

Framtid utveckling av nyproduktion

Omvärldsläget och dess marknadseffekter på nyproduktion av bostadsrätter kommer löpande att utvärderas under 2024. Marknadsläget för nyproduktion förändrades negativt och kostnaderna inom framför allt material ökade påtagligt under 2023. Beroende på hur räntor, inflation, drivmedel, lönebildning, materialpriser mm utvecklar sig under 2024 så påverkas förutsättningar för nybyggnation av bostäder.

Omvärldsläget vittnar fortsatt om oförutsägbara tider men under våren 2024 har inflation och räntor stabiliserats och det pratas mer om räntesänkningar än om räntehöjningar.

5 ÅR I SAMMANDRAG, KONCERNEN**Koncern**

<i>Belopp KSEK</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Nettoomsättning, Mkr	246	241,2	250,6	247,8	251
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-13,9	6,4	11,5	0,6	5,7
Balansomslutning, Mkr	1 126,1	1 240,7	1 298,7	1 250,2	1 293,7
Eget kapital, Mkr	274	285,4	311,3	302,1	301,3
Avkastning på eget kapital %	-4,9	2,2	3,7	0,2	1,9
Avräkningslikviditet, %	57,3	66,6	66,7	70,1	80,1
Soliditet	24,3	23,4	24	24,1	23,3
Justerad soliditet, %	62,9	60,7	62,3	62,8	57,6
Medelantal anställda	169	166	176	180	175
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 2022	13 991	6 648	264 777	285 416
Nettoförändring eget kapital	43	2 076	360	2 436
Årets resultat			-13 879	-13 879
Utgående balans	14 034	8 724	251 258	274 016
<i>Moderförening, tkr</i>				
Enligt årsredovisningen 2022	13 991	11 302	241 024	266 317
Nettoförändring	43		139	182
Årets resultat			3 888	3 888
Utgående balans	14 034	11 302	245 051	270 387

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Koncernens fria egna kapital utgår enligt koncernbalansräkningen till 251 258 tkr varav årets resultat är - 13 879 tkr.

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

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserad vinst	241 162 597
Årets resultat	3 888 078
Summa	245 050 675

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balansera	245 050 675
Sammanlagda medel	245 050 675

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	246 009	241 220
Övriga rörelseintäkter		4 838	8 887
		<u>250 847</u>	<u>250 107</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-74 554	-77 609
Övriga externa kostnader	5,7	-52 248	-57 233
Personalkostnader	4	-117 732	-113 831
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-18 710	-18 501
Övriga rörelsekostnader		-79	-2 925
Rörelseresultat	6	<u>-12 476</u>	<u>-19 992</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag	8	-771	26 822
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 674	8 057
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 115	-8 529
Resultat efter finansiella poster		<u>-13 688</u>	<u>6 358</u>
Resultat före skatt		<u>-13 688</u>	<u>6 358</u>
Skatt på årets resultat	11	-191	395
Årets resultat		<u>-13 879</u>	<u>6 753</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-13 879	6 753

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt	12	181	382
		181	382
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	509 364	510 960
Installationer i annans fastighet	14	4 083	4 487
Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar	15	20 041	20 393
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		25 996	-
		559 484	535 840
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	225 020	238 585
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	31 326	30 028
Andra långfristiga fordringar		1 560	-
		257 906	268 613
Summa anläggningstillgångar		817 571	804 835
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		168	146
Pågående arbeten för annans räkning		1 770	-
		1 938	146
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 488	20 024
Fordringar hos intresseföretag		-	2 300
Skattefordringar		2 226	2 452
Övriga fordringar		13 429	4 732
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	8 789	17 624
		40 932	47 132
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	26	251 477	277 678
	26	14 213	110 918
Summa omsättningstillgångar		308 560	435 874
SUMMA TILLGÅNGAR		1 126 131	1 240 709

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		14 034	13 991
Reservfond		8 724	6 648
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver/Balanserat resultat		265 137	258 024
Årets resultat		-13 879	6 753
Summa eget kapital		274 016	285 416
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	1 486	-
Uppskjuten skatteskuld	21	2 907	2 716
		4 393	2 716
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	45 594	247 151
		45 594	247 151
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	280 913	80 362
Leverantörsskulder		16 960	18 594
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		222	-
Skatteskulder		-	33
Övriga kortfristiga skulder	23	470 438	571 446
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	33 595	34 991
		802 128	705 426
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 126 131	1 240 709

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-13 688	6 358
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		43 683	7 690
		29 995	14 048
Betald inkomstskatt		331	2 758
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 326	16 806
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-1 792	29
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		5 974	-10 003
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-103 816	-30 472
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-69 308	-23 640
Investeringsverksamheten			
Lämnat kapitaltillskott		-7 650	-7 700
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-42 752	-38 246
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		625	-2 925
Avyttring av finansiella tillgångar		-2 858	47 993
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-52 635	-878
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		1 832	2 049
Amortering av låneskulder		-2 838	-3 172
Ökning (+) / Minskning (-) av andelskapital		43	45
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-963	-1 078
Årets kassaflöde		-122 906	-25 596
Likvida medel vid årets början		388 596	414 192
Likvida medel vid årets slut		265 690	388 596

Noter till kassaflödesanalysen - koncern

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	23 220	24 589
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2 717	1 239
Justering av andelar i intressebolag	22 110	-25 615
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	79	2 925
Resultatandelar i intresseföretag	411	5 322
Övriga avsättningar	-1 677	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-3 177	-770
	43 683	7 690

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	128 225	126 830
Övriga rörelseintäkter		2 804	5 301
		<u>131 029</u>	<u>132 131</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-62 751	-60 088
Övriga externa kostnader	5,7	-27 395	-33 417
Personalkostnader	4	-33 203	-35 660
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-15 888	-15 291
Övriga rörelsekostnader		-9	-2 925
Rörelseresultat		<u>-8 217</u>	<u>-15 250</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		13 000	3 000
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 182	21 500
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	14 626	8 055
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-14 148	-8 186
Resultat efter finansiella poster		<u>4 079</u>	<u>9 119</u>
Bokslutsdispositioner		-	-1 000
Resultat före skatt		<u>4 079</u>	<u>8 119</u>
Skatt på årets resultat	11	-191	-
Årets resultat		<u>3 888</u>	<u>8 119</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	508 656	510 187
Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar	15	1 764	2 042
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		25 996	-
		536 416	512 229
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	5 425	5 375
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	227 598	243 239
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	30 028	30 028
Andra långfristiga fordringar		1 486	-
		264 537	278 642
Summa anläggningstillgångar		800 953	790 871
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 280	5 860
Fordringar hos koncernföretag		1 299	-
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	2 300
Aktuell skattefordran		1 506	1 837
Övriga fordringar		55	4 600
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	6 038	4 099
		11 178	18 696
<i>Kortfristiga placeringar</i>	26	251 477	277 678
<i>Kassa och bank</i>	26	14 163	110 918
Summa omsättningstillgångar		276 818	407 292
SUMMA TILLGÅNGAR		1 077 771	1 198 163

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		14 034	13 991
Reservfond		11 302	11 302
		<u>25 336</u>	<u>25 293</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		241 163	232 905
Årets resultat		3 888	8 119
		<u>245 051</u>	<u>241 024</u>
		<u>270 387</u>	<u>266 317</u>
<i>Summa eget kapital</i>			
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	1 486	-
Uppskjuten skatteskuld	21	2 907	2 716
		<u>4 393</u>	<u>2 716</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	33 174	236 195
		<u>33 174</u>	<u>236 195</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	275 824	75 641
Leverantörsskulder		9 651	11 987
Skulder till koncernföretag		2 627	21 368
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		222	-
Övriga kortfristiga skulder	23	465 581	565 213
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	15 912	18 726
		<u>769 817</u>	<u>692 935</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 077 771</u>	<u>1 198 163</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		4 079	9 119
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		18 702	19 979
		22 781	29 098
Betald skatt		331	2 759
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		23 112	31 857
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 185	-10 969
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-123 298	-34 309
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-93 001	-13 421
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-7 650	-7 700
Förvärv av dotterföretag		-50	-
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-40 084	-36 841
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	-2 925
Avyttring av finansiella tillgångar		20 624	32 402
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-27 160	-15 064
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		-	7 016
Amortering av låneskulder		-2 838	-3 172
Lämnade koncernbidrag		-	-1 000
Ökning (+) / Minskning (-) av andelskapital		43	45
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 795	2 889
Årets kassaflöde		-122 956	-25 596
Likvida medel vid årets början		388 596	414 192
Likvida medel vid årets slut		265 640	388 596

Noter till kassaflödesanalysen - moder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	15 888	15 291
Nedskrivning av materiella anläggningstillgångar	-	1 239
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-3	2 925
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	2 817	524
	18 702	19 979

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 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.

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, Bredabrunn Holding AB och HSB Dela i Uppsala AB samt intresseföretagen Guntor Utveckling AB, Torgun Utveckling AB, Dragarblick Utveckling AB, Hastor Utveckling AB, Skeppet

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 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 3 Nettoomsättning per rörelsegren

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltning	141 852	140 738
Egna fastigheter	95 298	91 752
Nyproduktion	-	1 749
Övrigt	8 859	6 981
	246 009	241 220
Moderföretag		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltning	9 628	11 386
Egna fastigheter	99 383	95 437
Nyproduktion	-	1 749
Övrigt	19 214	18 258
	128 225	126 830

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse
Medelantalet anställda

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Kvinnor	51	46
Män	118	120
Totalt koncernen	169	166
Moderförening		
Kvinnor	13	10
Män	20	18
Totalt moderföreningen	33	28

Antal styrelseledamöter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Kvinnor	5	6
Män	9	8
	14	14
Moderförening		
Kvinnor	4	5
Män	5	4
	9	9

Antal verkställande direktörer

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
Moderförening		
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

Löner och andra ersättningar

	2023-12-31	2022-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	2 526	3 327
Övriga anställda	<u>16 349</u>	<u>14 987</u>
	18 875	18 314
Koncern		
VD och styrelse	2 546	3 343
Övriga anställda	<u>76 799</u>	<u>74 497</u>
	79 345	77 840

Sociala kostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	1 189	1 602
Övriga anställda	<u>5 979</u>	<u>7 259</u>
	7 168	8 861
Koncern		
VD och styrelse	1 191	1 604
Övriga anställda	<u>25 912</u>	<u>26 959</u>
	27 103	28 563

Pensionskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	2 389	4 066
Övriga anställda	<u>3 528</u>	<u>5 050</u>
	5 917	9 116
Koncern		
VD och styrelse	2 389	4 066
Övriga anställda	<u>7 122</u>	<u>9 485</u>
	9 511	13 551

Till VD i moderföreningen har utgått lön och ersättningar om 1 426 tkr (1 068 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 5 Operationell leasing (tkr)

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Framtida leasingavgifter med förfalldatum inom:</i>		
Inom ett år	4 600	4 721
Mellan ett och fem år	8 161	8 478
Senare än fem år	-	167
	<u>12 761</u>	<u>13 366</u>

Under året kostnadsförda leasingavgifter 6 476 7 127

Leasingavtalen avser fordon samt viss kontorsutrustning

Intäktsförda leasingavgifter

<i>Framtida leasingavgifter med förfalldatum inom:</i>		
Inom ett år	906	211
Mellan ett och fem år	11 371	6 841
Senare än fem år	25 251	24 440
	<u>37 528</u>	<u>31 492</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 förfalldatum inom:</i>		
Inom ett år	80	56
Mellan ett och fem år	1 311	618
	<u>1 391</u>	<u>674</u>

Under året kostnadsförda leasingavgifter 660 371

Leasingavtalen avser fordon samt viss kontorsutrustning

Intäktsförda leasingavgifter

<i>Framtida leasingavgifter med förfalldatum inom:</i>		
Inom ett år	906	211
Mellan ett och fem år	11 371	6 841
Senare än fem år	25 251	24 440
	<u>37 528</u>	<u>31 492</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 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Moderförening		
Inköp	34 801	39 071
Försäljning	16 990	15 462
	<u>51 791</u>	<u>54 533</u>

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
<i>Crowe Västerås AB</i>		
Revisionsuppdrag	486	299
Summa	<u>486</u>	<u>299</u>
Moderföretag		
<i>Crowe Västerås AB</i>		
Revisionsuppdrag	371	201
Summa	<u>371</u>	<u>201</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar (tkr)

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Utdelning HSB ProjektPartner AB	0	0
Ränteintäkter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>
Moderförening		
Utdelning HSB ProjektPartner AB	0	0
Ränteintäkter	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Övriga ränteintäkter	14 674	8 057
	<u>14 674</u>	<u>8 057</u>
Moderföretag		
Övriga ränteintäkter	14 626	8 055
	<u>14 626</u>	<u>8 055</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Räntekostnader inteckningslån	-10 214	-4 779
Räntekostnader swapavtal	-2 230	-2 564
Övriga räntekostnader	-2 671	-1 186
	<u>-15 115</u>	<u>-8 529</u>
Moderföretag		
Räntekostnader inteckningslån	-10 214	-4 779
Räntekostnader swapavtal	-2 230	-2 564
Övriga räntekostnader	-1 704	-843
	<u>-14 148</u>	<u>-8 186</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-	-33
Uppskjuten skatt	-191	428
	<u>-191</u>	<u>395</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	191	-
	<u>191</u>	<u>-</u>

Not 12 Nyttjanderätter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 553	5 776
-Avyttringar och utrangeringar		-223
Vid årets slut	<u>5 553</u>	<u>5 553</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-5 171	-5 083
-Avyttringar och utrangeringar		223
-Årets avskrivning	-201	-311
Vid årets slut	<u>-5 372</u>	<u>-5 171</u>
Redovisat värde vid årets slut	181	382
Moderförening		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Vid årets slut	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 13 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	750 904	715 849
-Nyanskaffningar	13 883	34 930
-Avyttringar och utrangeringar	-1	-
Vid årets slut	764 786	750 779
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-239 944	-224 878
-Årets avskrivning	-15 478	-14 941
Vid årets slut	-255 422	-239 819
Redovisat värde vid årets slut	509 364	510 960
 Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	749 298	714 368
-Nyanskaffningar	13 884	34 930
-Avyttringar och utrangeringar	-1	-
Vid årets slut	763 181	749 298
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-239 111	-224 234
-Årets avskrivning	-15 414	-14 877
Vid årets slut	-254 525	-239 111
Redovisat värde vid årets slut	508 656	510 187
 Varav mark	41 739	41 739
 Taxeringsvärde byggnader:	766 467	766 467
Taxeringsvärde mark:	428 660	428 660
Vid årets slut	1 195 127	1 195 127

De bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter har beräknats till 1 652 mkr (1 517 mkr) enligt en extern värdering gjord 2023.

Not 14 Installationer i annans fastighet

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 379	12 939
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3 561
-Vid årets slut	9 379	9 378
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-4 892	-6 563
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	2 331
-Årets avskrivning	-404	-659
-Vid årets slut	-5 296	-4 891
Redovisat värde vid årets slut	4 083	4 487
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	3 561
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3 561
-Vid årets slut	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-2 164
-Återförda uppskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	2 331
-Årets avskrivning	-	-167
-Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 15 Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	64 690	64 133
-Nyanskaffningar	2 608	2 848
-Avyttringar och utrangeringar	-2 716	-2 758
-Förändring leasingavtal	4 071	468
-Vid årets slut	68 653	64 691
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-44 298	-38 371
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 579	2 604
-Årets avskrivning	-2 584	-2 757
-Årets avskrivningar leasingavtal	-4 309	-5 774
-Vid årets slut	-48 612	-44 298
Redovisat värde vid årets slut	20 041	20 393
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 416	1 414
-Nyanskaffningar	155	1 989
-Avyttringar och utrangeringar	-3	-987
-Vid årets slut	2 568	2 416
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-374	-946
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1	986
-Årets avskrivning	-431	-414
-Vid årets slut	-804	-374
Redovisat värde vid årets slut	1 764	2 042

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Inköp	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 375	5 375
-Inköp	50	-
Redovisat värde vid årets slut	5 425	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	16 824	-4 614	100	100	5 350
Bredabrunnen Holding AB 559321-7283, Uppsala	13 294	-	25 000	100	25
HSB Dela i Uppsala AB 559432-5093, Uppsala	50	-	500	100	50

Not 17 Andelar i intresseföretag

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	238 585	286 578
-Förvärv	7 650	7 700
-Avyttring	-21 626	-39 165
-Utdelning	-	-21 850
-Resultat från andelar i intressebolag	411	5 322
-Vid årets slut	225 020	238 585
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Utgående bokfört värde	225 020	238 585
Moderföreningen		
-Vid årets början	288 567	288 839
-Förvärv	7 650	7 700
-Avyttring	-21 626	-7 500
-Utdelning	-	-
-Resultat från andelar i intressebolag	584	-472
-Vid årets slut	275 175	288 567
<i>Akkumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-45 328	-24 548
-Avyttring	17 611	-
-Årets nedskrivningar	-19 860	-20 780
Vid årets slut	-47 577	-45 328
Utgående bokfört värde	227 598	243 239

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>	<i>556689-9455</i>	<i>Stockholm</i>	<i>34 201</i>	<i>53</i>	<i>500</i>	<i>50</i>	<i>17 101</i>
<i>Torgun Utveckling AB</i>	<i>556789-3135</i>	<i>Uppsala</i>	<i>47 646</i>	<i>52</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>23 823</i>
<i>Dragarblick Utveckling AB</i>	<i>556823-7514</i>	<i>Uppsala</i>	<i>8 014</i>	<i>174</i>	<i>250</i>	<i>50</i>	<i>4 007</i>
<i>Hastor Utveckling AB</i>	<i>556787-6221</i>	<i>Uppsala</i>	<i>81 089</i>	<i>-</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>40 545</i>
<i>Skeppet Holding AB</i>	<i>556985-7609</i>	<i>Uppsala</i>	<i>204 116</i>	<i>-</i>	<i>500</i>	<i>50</i>	<i>102 058</i>
<i>Lena-Årby Holding AB</i>	<i>559103-4094</i>	<i>Stockholm</i>	<i>8 371</i>	<i>2</i>	<i>250</i>	<i>50</i>	<i>4 186</i>
<i>HSB Produktion</i>							
<i>i Uppsala AB</i>	<i>969770-5938</i>	<i>Uppsala</i>	<i>65 252</i>	<i>1 168</i>	<i>1</i>	<i>50</i>	<i>32 626</i>
<i>Fakturatjänst i Sverige AB</i>	<i>556443-1004</i>	<i>Falun</i>	<i>2 701</i>	<i>539</i>	<i>2 500</i>	<i>25</i>	<i>675</i>
							225 021
<i>Moderföreningen</i>							
<i>Guntor Utveckling AB</i>	<i>556689-9455</i>	<i>Stockholm</i>	<i>34 201</i>	<i>53</i>	<i>500</i>	<i>50</i>	<i>23 228</i>
<i>Torgun Utveckling AB</i>	<i>556789-3135</i>	<i>Uppsala</i>	<i>47 646</i>	<i>52</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>23 346</i>
<i>Dragarblick Utveckling AB</i>	<i>556823-7514</i>	<i>Uppsala</i>	<i>8 014</i>	<i>174</i>	<i>250</i>	<i>50</i>	<i>3 725</i>
<i>Hastor Utveckling AB</i>	<i>556787-6221</i>	<i>Uppsala</i>	<i>54 089</i>	<i>-27 000</i>	<i>50</i>	<i>50</i>	<i>37 969</i>
<i>Skeppet Holding AB</i>	<i>556985-7609</i>	<i>Uppsala</i>	<i>204 116</i>	<i>-</i>	<i>500</i>	<i>50</i>	<i>102 050</i>
<i>Lena-Årby Holding AB</i>	<i>559103-4094</i>	<i>Uppsala</i>	<i>8 371</i>	<i>2</i>	<i>250</i>	<i>50</i>	<i>4 190</i>
<i>i Uppsala AB</i>	<i>969770-5938</i>	<i>Uppsala</i>	<i>65 252</i>	<i>1 168</i>	<i>1</i>	<i>50</i>	<i>32 626</i>
<i>Fakturatjänst i Sverige AB</i>	<i>556443-1004</i>	<i>Falun</i>	<i>2 701</i>	<i>539</i>	<i>2 500</i>	<i>25</i>	<i>464</i>
							227 598

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	30 028	41 991
-Tillkommande tillgångar	1 298	-
-Avgående tillgångar	-	-11 963
-Vid årets slut	31 326	30 028
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-7 963
-Under året återförda nedskrivningar	-	7 963
-Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	31 326	30 028
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	30 028	41 991
-Avgående tillgångar	-	-11 963
-Vid årets slut	30 028	30 028
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-	-7 963
-Under året återförda nedskrivningar	-	7 963
-Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	30 028	30 028

	2023-12-31 <i>Redovisat värde</i>	2022-12-31 <i>Redovisat värde</i>
<i>Specifikation av värdepapper</i>		
Koncern		
Andelsbevis HSB Riksförbund	29 933	29 933
Bostadsrätter HSB Brf Normann	1 298	-
Övriga	95	95
	31 326	30 028
Moderföretag		
Andelsbevis HSB Riksförbund	29 933	29 933
Övriga	95	95
	30 028	30 028

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncern		
Förutbetalda kostnader	5 968	3 102
Upplupna intäkter	2 821	14 522
	8 789	17 624
Moderföretag		
Förutbetalda kostnader	3 770	2 407
Upplupna intäkter	2 268	1 692
	6 038	4 099

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	<i>Koncern</i>	<i>Moderföretag</i>
Pensionskostnad		
Kostnaden redovisas i följande rader i resultaträkningen:		
Personalkostnader	1 486	1 486
Total kostnad för ersättningar efter avslutad anställning	1 486	1 486

Not 21 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Temporära skillnader i fastighetsbestånd	2 907	2 716
	2 907	2 716
	2 907	2 716
<i>Moderföretaget</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Temporära skillnader i fastighetsbestånd	2 907	2 716
	2 907	2 716
	2 907	2 716

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Koncern		
Kortfristiga skulder	280 913	80 362
Långfristiga skulder	45 594	247 151
	326 507	327 513
Moderföretag		
Kortfristiga skulder	275 824	75 641
Långfristiga skulder	33 174	236 195
	308 998	311 836

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Koncern		
Inlåning förvaltade företag	464 345	562 529
Övriga skulder	6 093	8 917
	470 438	571 446
Moderförening		
Inlåning förvaltade företag	464 345	562 529
Övriga skulder	1 236	2 684
	465 581	565 213

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Upplupna semesterlöner	9 507	9 718
Upplupna löner	1 869	1 871
Upplupna sociala avgifter	3 110	3 018
Upplupna räntor	2 421	1 146
Inbetalda förskottshyror	9 036	8 826
Övriga poster	7 652	10 412
	33 595	34 991
Moderföretaget		
Upplupna semesterlöner	2 603	2 814
Upplupna löner	18	20
Upplupna sociala avgifter	824	722
Upplupna räntor	2 421	1 146
Inbetalda förskottshyror	9 036	8 826
Övriga poster	1 010	5 198
	15 912	18 726

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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	362 977	348 182
	<u>362 977</u>	<u>348 182</u>
Summa ställda säkerheter	362 977	348 182

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	15 721	19 115
	<u>15 721</u>	<u>19 115</u>

Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföreningen**Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Fastighetsinteckningar	362 977	348 182
	<u>362 977</u>	<u>348 182</u>
Summa ställda säkerheter	362 977	348 182

Eventualförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	14 542	17 918
	<u>14 542</u>	<u>17 918</u>

Not 26 Likviditet

	2023-12-31	2022-12-31
Koncernen		
Kassa och Bank	14 213	110 918
Övriga kortfristiga placeringar	251 477	277 678
	<u>265 690</u>	<u>388 596</u>
Moderförening		
Kassa och Bank	14 163	110 918
Övriga kortfristiga placeringar	251 477	277 678
	<u>265 640</u>	<u>388 596</u>

Underskrifter

Uppsala, 2024

Lena Rönnberg
Styrelseordförande

Thomas Thunblom
Verkställande direktör

Johanna Norberg Hägglund

Torsten Skatt

Snezana Oscarsson

Anna Ahlin

Gunnar Hallemark

Daniel Callbo

Mattias Lindgren
Arbetsstagarledamot
Utsedd av Unionen

Mikael Esevik
Arbetsstagarledamot
Utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 2024

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

