

Styrelsen och verkställande direktören för

HSB Uppsala Ek För

Org nr 717600-4641

får härmed avge

Årsredovisning och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31

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 2024.

(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 23 891 (23 534). Utöver enskilda medlemmar är 121 (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 (509 mkr).

FINANSIERING

Den genomsnittliga räntesatsen för räntebärande lån den 31 december var 2,97 procent (3,35 procent). Totalt uppgick lånen till 306 mkr (309 mkr), varav 218 mkr (33 mkr) hade en räntebindningstid på mer än ett år. Genomsnittlig räntebindningstid för samtliga lån uppgick till 1,55 år (1,10 år). Moderföreningen har tecknat swapavtal på nominellt 126 mkr (181 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 1,46 procent (1,32 procent) med en genomsnittlig bindningstid på 1,88 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 våren 2024 är HSB Uppsala Ek För (tidigare HSB Boservice i Uppland AB) ombud till HSBs gemensamma nationella betaltjänstbolag HSB Finansstöd AB vilka tillhandahåller betaltjänster för kunder som anlitat HSB Uppsala Ek För 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, 367 mkr (421 mkr) och bunden inlåning 38 mkr (44 mkr). HSB Uppsala har säkerställt inlåningen genom att tillgängliggöra 294 mkr (337 mkr) för utbetalning inom högst en vecka. Tillgängliga medel fördelade sig på avista- kassa- och bankmedel, 45 mkr (14 mkr), kortfristiga placeringar, 138 mkr (251 mkr), outnyttjad checkkredit, 64 mkr (64 mkr). Dessutom fanns outnyttjat belåningsutrymme i egna fastigheter med cirka 873 mkr (873 mkr).

INVESTERINGAR OCH RESULTAT

Koncernens investeringar i inventarier uppgick till 3 418 tkr (2 608 tkr). För moderföreningen uppgick investeringarna i inventarier till 585 tkr (155 tkr). Investeringarna i fastigheter uppgick till 16 967 tkr (13 884 tkr), vilka har investerats i moderföreningens fastigheter. Koncernens investeringar i immateriella anläggningstillgångar uppgick till 0 tkr (0 tkr). Koncernens rörelseresultat uppgick till -16 935 tkr (-12 476 tkr). Resultatet före skatt uppgick till -24 356 tkr (-13 688 tkr). För moderföreningen uppgick rörelseresultat till -8 730 tkr (-8 217 tkr). Föreningens resultat före skatt uppgick till -15 268 tkr (4 079 tkr).

VÄRDERINGAR AV TILLGÅNGAR

Det bedömda marknadsvärdet för samtliga fastigheter har beräknats till 1 652 mkr (1 652 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. Inom ramen för regelverket för Åtgärder mot penningtvätt och finansiering ac terrorism gör bolaget en separat riskbedömning.

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.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

I april 2023 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 (Egna fastigheter, HSB förvaltning och Fastighetsservice). För att kunder och medlemmar ska få bästa möjliga service, "en väg in", har en ny avdelning skapats, Kund- och Medlemsservice (KOMS). I omorganisationen ingick även att flytta den ekonomiska förvaltningen och orderavdelningen från dotterbolaget HSB Boservice till HSB Uppsala. Kvar i dotterbolaget HSB Boservice blir fastighetsservice. Den nya organisationen gällde från 1 januari 2024.

Ökad medlemsaktivitet

Under 2024 har HSB Uppsala genomfört ett flertal 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 2024 har det varit möten om bland annat Mitt HSB och hur man går tillväga för att anpassa nya stadgar och beslutsgång. För HSB-ledamöter har det varit träffar kring stadgar och HSB-ledamötens roll.

Antalet medlemmar har under 2024 ökat med 678 st.

HR och Arbetsmiljö

2024 präglades inledningsvis av organisatoriska förändringar som medförde personalminskningar med vissa därtill hörande arbetsmiljöpåfrestningar. Detta visade sig i årets medarbetarundersökningar med något lägre resultat i vissa grupper. Nedläggningen av måleriverksamheten genomfördes efter förhandlingar med Måleriförbundet. Detta skapade viss oro i personalleden under våren, men läget stabiliserade sig under hösten. Höstens medarbetarundersökning analyserades noga och handlingsplaner upprättades inom samtliga verksamheter.

Utvecklingen av Medarbetarguiden har fortsatt utifrån medarbetarnas synpunkter på innehållet. Som standard läggs det upp två nyheter per vecka. Nyheterna är av varierad art och målet är att samtliga medarbetare ska hitta något av intresse. Mängden informationsmail har kunnat minskas men det finns fortfarande behov av muntlig information till framförallt de medarbetare som i huvudsak arbetar ute hos kund.

HR och Kvalitet & Miljö har under året utbildat nya medarbetare i incidentrapporteringssystemet och Medarbetarguiden i samband med miljöutbildning. Många medarbetare har även fått repetitionsutbildning i samband med uppdatering av appen som hör till rapportverktyget. Tillbudsrapporteringen har blivit enklare och

uppföljningen förbättrats. Antalet arbetsplatsolyckor minskade jämfört med föregående år och även sjukdagar kopplade till arbetsplatsolyckor.

Under hösten genomfördes hälsouppföljning för medarbetare födda 1974 eller tidigare. Företagshälsovårdens analys var att hälsoläget var gott bland våra 50-plussare och det stämmer också väl överens med organisationens sjukstatistik för året.

För HSB-koncernen sjönk sjukfrånvaron 2024 till 5,25% från 5,59% 2023. Av den totala sjukfrånvaron utgjorde korttidsfrånvaron 2,16%.

Samtliga chefer med personalansvar har under hösten 2024 inlett en digital utbildning i lönesättning och lönesamtal inför lönerevisionen 2025.

Miljö

HSB Uppsala har under 2024 installerat ytterligare solceller på en hyresfastighet i Enköping, och därmed ökat den installerade effekten från 232 kW till 353,5 kW. Dessutom har antalet laddpunkter vid verksamhetens kontor ökat kraftigt, från 16 till 36 stycken, som en förberedelse inför den gradvisa övergången till att enbart köpa in eldrivna och hybridfordon inom koncernen.

I slutet av året påbörjades ett arbete för att effektivisera insamlingen av data avseende medlemsbostadsrättsföreningarnas energiförbrukning till klimatredovisningen. Inför kommande redovisningar blir därmed insamlingen både snabbare och mer tillförlitlig.

Dotterbolaget HSB Boservice i Uppland AB har under 2024 fortsatt öka andelen elbilar och eldrivna handverktyg, och både vart tredje fordon och handverktyg är eldrivet. För att finansiera elektrifieringen har användningen av HVO fasats ut och ersatts av traditionell diesel. Detta medför tyvärr kortsiktigt att utsläppen av koldioxid ökar, men på längre sikt är avsikten att de ska minska kraftigt. Traditionell bensin 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 mekaniska och termiska metoder för att minska mängden bekämpningsmedel.

ISO9001/14001 certifiering

HSB Uppsalas ledningssystem är certifierat enligt ISO9001 (kvalitet) och ISO14001 (miljö) sedan 2007. I augusti 2024 genomförde Svensk Certifiering en utökad revision av både HSB Uppsalas och HSB Boservice i Uppland ABs ledningssystem, med godkänt resultat. Därmed har hela organisationen numer koncerngemensamma certifikat för ISO 9001 och 14001.

Omvärld

I februari 2022 inledde Ryssland ett krig mot Ukraina. Förutom det mänskliga lidande som följt på Rysslands krig så har även övriga världen påverkats negativt. Den höga inflationstakten, höjda energipriser samt ökade kostnader för material och räntekostnader som följde i spåren av kriget i Ukraina började under 2024 avta. Effekterna av det minskade kostnadstrycket kommer förhoppningsvis leda till att konjunkturen vänder under 2025 och en gynnsammare utveckling för bolaget.

Budget i balans

Under 2024 har effektiviseringar genomförts som belastar resultatet med engångseffekter. Avveckling av måleriet inom HSB Boservice samt minskning av antalet anställda i hela koncernen genom individuella uppgörelser försämrar resultatet för 2024 men med målet att nå positivt rörelseresultat för bolaget under 2025.

Stadsmissionen och RIA hela människan

Under 2024 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 merparten av IT-system har inför 2025 aviserat ökade kostnader. Orsaken är ökade kostnader för bland annat IT-säkerhet och uppdatering/flytt av UNIT4 till molnet. Fortsatt arbete inom Affärsstöd under 2025 och framåt krävs för att komma tillrätta med kostnadsutvecklingen.

Omvärldsläget och dess marknadseffekter på HSB Uppsala kommer löpande att utvärderas under 2025. 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 m.m. och hur dessa utvecklar sig har stor betydelse för HSB Uppsalakoncerns 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 2025. Förutsättningarna för att kunna påbörja nyproduktion av bostäder påverkas betydligt av ränteutvecklingen. Under andra halvan av 2024 har både inflation och räntor dämpats vilket skapat förändrad efterfrågan på nybyggda bostäder. En långsam återhämtning av bostadsmarknaden kan skönjas. Produktionsstart av Luthagen Esplanad (Luthagen Strand etapp 2) har under februari 2025 påbörjats.

Omvärldsläget vittnar fortsatt om oförutsägbara tider men under 2025 har inflation och räntor stabiliserats och det pratas mer om återhämtning i konjunkturen.

5 ÅR I SAMMANDRAG, KONCERNEN

Koncern

<i>Belopp KSEK</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Nettoomsättning, Mkr	260,6	246	241,2	250,6	247,8
Resultat efter finansiella poster, Mkr	-24,4	-13,9	6,4	11,5	0,6
Balansomslutning, Mkr	1 053,2	1 126,1	1 240,7	1 298,7	1 250,2
Eget kapital, Mkr	250,4	274	285,4	311,3	302,1
Avkastning på eget kapital %	-9,3	-4,9	2,2	3,7	0,2
Avräkningslikviditet, %	45,1	57,3	66,6	66,7	70,1
Soliditet	23,8	24,3	23,4	24	24,1
Justerad soliditet, %	64,8	62,9	60,7	62,3	62,8
Medelantal anställda	158	169	166	176	180
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 förvaldade 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 2023	14 034	8 724	251 258	274 016
Nettoförändring eget kapital	236	-	-	236
Årets resultat		-1 593	1 836	243
Utgående balans	14 270	7 131	228 954	250 355
<i>Moderförening, tkr</i>				
Enligt årsredovisningen 2023	14 034	11 302	244 912	270 248
Nettoförändring	236	-	-	236
Årets resultat			-15 052	-15 052
Utgående balans	14 270	11 302	229 860	255 432

Förslag till disposition beträffande bolagets vinst eller förlust

Koncernens fria egna kapital utgår enligt koncernbalansräkningen till 228 954 tkr varav årets resultat är - 24 140 tkr.

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

	<i>Belopp i SEK</i>
Balanserad vinst	244 912 463
Årets resultat	-15 052 223
Summa	229 860 240

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

I ny räkning balansera	229 860 240
Sammanlagda medel	229 860 240

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>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	260 581	246 009
Övriga rörelseintäkter		6 609	4 838
		<u>267 190</u>	<u>250 847</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-77 393	-74 554
Övriga externa kostnader	5,7	-61 975	-52 248
Personalkostnader	4	-124 089	-117 732
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-19 035	-18 710
Övriga rörelsekostnader		-1 634	-79
Rörelseresultat	6	<u>-16 936</u>	<u>-12 476</u>
Resultat från finansiella poster			
	8		
Resultat från andelar i koncernföretag		-48	-
Resultat från andelar i koncern- och intresseföretag		-4 507	-771
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	12 728	14 674
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-15 594	-15 115
Resultat efter finansiella poster		<u>-24 357</u>	<u>-13 688</u>
Resultat före skatt		<u>-24 357</u>	<u>-13 688</u>
Skatt på årets resultat	11	216	-191
Årets resultat		<u>-24 141</u>	<u>-13 879</u>
Hänförligt till			
Moderföretagets aktieägare		-24 141	-13 879

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Nyttjanderätt	12	64	181
		64	181
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	509 388	509 364
Installationer i annans fastighet	14	3 743	4 083
Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar	15	21 360	20 041
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		34 007	25 996
		568 498	559 484
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	17	218 734	225 020
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	31 326	31 326
Andra långfristiga fordringar		3 045	1 560
		253 105	257 906
Summa anläggningstillgångar		821 667	817 571
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		129	168
Pågående arbeten för annans räkning		1 574	1 770
		1 703	1 938
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		15 951	16 488
Fordringar hos intresseföretag		6 070	-
Skattefordringar		1 986	2 226
Övriga fordringar		16 721	13 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	6 552	8 789
		47 280	40 932
Kortfristiga placeringar			
Kassa och bank	26	137 524	251 477
	26	45 066	14 213
Summa omsättningstillgångar		231 573	308 560
SUMMA TILLGÅNGAR		1 053 240	1 126 131

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		14 270	14 034
Reservfond		7 131	8 724
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver/Balanserat resultat		253 094	265 137
Årets resultat		-24 141	-13 879
Summa eget kapital		250 354	274 016
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	2 971	1 486
Uppskjuten skatteskuld	21	2 691	2 907
		5 662	4 393
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	229 600	45 594
		229 600	45 594
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	22	92 221	280 913
Leverantörsskulder		15 791	16 960
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	222
Övriga kortfristiga skulder	23	421 800	470 438
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	37 812	33 595
		567 624	802 128
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 053 240	1 126 131

Kassaflödesanalys - koncern

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-24 356	-13 688
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		19 382	43 683
		-4 974	29 995
Betald inkomstskatt		240	331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-4 734	30 326
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		235	-1 792
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-6 588	5 974
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-45 813	-103 816
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-56 900	-69 308
Investeringsverksamheten			
Lämnat kapitaltillskott		-225	-7 650
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24 478	-42 752
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		5 366	625
Avyttring av finansiella tillgångar		-4 555	-2 858
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-23 892	-52 635
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		930	1 832
Amortering av låneskulder		-3 474	-2 838
Ökning (+) / Minskning (-) av andelskapital		236	43
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 308	-963
Årets kassaflöde		-83 100	-122 906
Likvida medel vid årets början		265 690	388 596
Likvida medel vid årets slut		182 590	265 690

Noter till kassaflödesanalysen - koncern

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	19 035	23 220
Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-	2 717
Justering av andelar i intressebolag	6 286	22 110
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-3 889	79
Resultatandelar i intresseföretag	-	411
Övriga avsättningar	-1 485	-1 677
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-565	-3 177
	19 382	43 683

Resultaträkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Nettoomsättning	3	161 658	128 225
Övriga rörelseintäkter		1 661	2 804
		<u>163 319</u>	<u>131 029</u>
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-59 290	-62 751
Övriga externa kostnader	5,7	-41 921	-27 395
Personalkostnader	4	-52 827	-33 203
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-16 396	-15 888
Övriga rörelsekostnader		<u>-1 615</u>	<u>-9</u>
Rörelseresultat		<u>-8 730</u>	<u>-8 217</u>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		245	13 000
Resultat från andelar i intresseföretag		-4 918	-1 182
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	12 684	14 626
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	<u>-14 549</u>	<u>-14 148</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>-15 268</u>	<u>4 079</u>
Resultat före skatt		<u>-15 268</u>	<u>4 079</u>
Skatt på årets resultat	11	216	-191
Årets resultat		<u>-15 052</u>	<u>3 888</u>

Balansräkning - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	13	508 744	508 656
Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar	15	1 285	1 764
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		34 007	25 996
		544 036	536 416
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	16	5 425	5 425
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	222 905	227 598
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	30 028	30 028
Andra långfristiga fordringar		2 971	1 486
		261 329	264 537
Summa anläggningstillgångar		805 365	800 953
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 731	2 280
Fordringar hos koncernföretag		2 178	1 299
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		6 070	-
Aktuell skattefordran		1 303	1 506
Övriga fordringar		6 676	55
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	5 375	6 038
		24 333	11 178
<i>Kortfristiga placeringar</i>	26	137 524	251 477
<i>Kassa och bank</i>	26	44 982	14 163
Summa omsättningstillgångar		206 839	276 818
SUMMA TILLGÅNGAR		1 012 204	1 077 771

Balansräkning - moderföretag

Belopp i KSEK	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		14 270	14 034
Reservfond		11 302	11 302
		<u>25 572</u>	<u>25 336</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		244 912	241 163
Årets resultat		-15 052	3 888
		<u>229 860</u>	<u>245 051</u>
Summa eget kapital		<u>255 432</u>	<u>270 387</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	20	2 971	1 486
Uppskjuten skatteskuld	21	2 691	2 907
		<u>5 662</u>	<u>4 393</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	22	218 237	33 174
		<u>218 237</u>	<u>33 174</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	22	87 500	275 824
Leverantörsskulder		7 810	9 651
Skulder till koncernföretag		-	2 627
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		-	222
Övriga kortfristiga skulder	23	416 759	465 581
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	20 804	15 912
		<u>532 873</u>	<u>769 817</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 012 204</u>	<u>1 077 771</u>

Kassaflödesanalys - moderföretag

<i>Belopp i KSEK</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-15 268	4 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		16 481	18 702
		1 213	22 781
Betald skatt		203	331
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 416	23 112
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-13 356	7 185
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-48 621	-123 298
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-60 561	-93 001
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-225	-7 650
Förvärv av dotterföretag		-	-50
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-24 978	-40 084
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		962	-
Avyttring av finansiella tillgångar		4 693	20 624
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-19 548	-27 160
Finansieringsverksamheten			
Amortering av låneskulder		-3 261	-2 838
Ökning (+) / Minskning (-) av andelskapital		236	43
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-3 025	-2 795
Årets kassaflöde		-83 134	-122 956
Likvida medel vid årets början		265 640	388 596
Likvida medel vid årets slut		182 506	265 640

Noter till kassaflödesanalysen - moder

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet mm		
Avskrivningar	16 396	15 888
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-	-3
Övriga avsättningar	-1 485	
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-565	2 817
	14 346	18 702

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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltning	147 616	141 852
Egna fastigheter	99 870	95 298
Nyproduktion	-	-
Övrigt	13 095	8 859
	260 581	246 009
Moderföretag		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Förvaltning	36 266	9 628
Egna fastigheter	104 446	99 383
Nyproduktion	-	-
Övrigt	20 946	19 214
	161 658	128 225

Not 4 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Kvinnor	48	51
Män	110	118
Totalt koncernen	158	169
Moderförening		
Kvinnor	35	13
Män	19	20
Totalt moderföreningen	54	33

Antal styrelseledamöter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Kvinnor	6	5
Män	8	9
	14	14
Moderförening		
Kvinnor	4	4
Män	5	5
	9	9

Antal verkställande direktörer

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1
Moderförening		
Män	<u>1</u>	<u>1</u>
	1	1

Löner och andra ersättningar

	2024-12-31	2023-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	2 186	2 526
Övriga anställda	<u>27 776</u>	<u>16 349</u>
	29 962	18 875
Koncern		
VD och styrelse	2 206	2 546
Övriga anställda	<u>77 578</u>	<u>76 799</u>
	79 784	79 345

Sociala kostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	1 011	1 189
Övriga anställda	<u>9 568</u>	<u>5 979</u>
	10 579	7 168
Koncern		
VD och styrelse	1 013	1 191
Övriga anställda	<u>26 264</u>	<u>25 912</u>
	27 277	27 103

Pensionskostnader

	2024-12-31	2023-12-31
Moderförening		
VD och styrelse	1 749	2 389
Övriga anställda	<u>3 350</u>	<u>3 528</u>
	5 099	5 917
Koncern		
VD och styrelse	1 749	2 389
Övriga anställda	<u>6 914</u>	<u>7 122</u>
	8 663	9 511

Till VD i moderföreningen har utgått lön och ersättningar om 1 610 tkr (1 426 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)

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
<i>Framtida leasingavgifter med förfallodatum inom:</i>		
Inom ett år	5 584	4 600
Mellan ett och fem år	10 962	8 161
	<u>16 546</u>	<u>12 761</u>

Under året kostnadsförda leasingavgifter 7 222 6 476

Leasingavtalen avser fordon samt viss kontorsutrustning

Intäktsförda leasingavgifter

<i>Framtida leasingavgifter med förfallodatum inom:</i>		
Inom ett år	996	906
Mellan ett och fem år	12 014	11 371
Senare än fem år	25 601	25 251
	<u>38 611</u>	<u>37 528</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	268	80
Mellan ett och fem år	738	1 311
	<u>1 006</u>	<u>1 391</u>

Under året kostnadsförda leasingavgifter 544 660

Leasingavtalen avser fordon samt viss kontorsutrustning

Intäktsförda leasingavgifter

<i>Framtida leasingavgifter med förfallodatum inom:</i>		
Inom ett år	996	906
Mellan ett och fem år	12 014	11 371
Senare än fem år	25 601	25 251
	<u>38 611</u>	<u>37 528</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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Moderförening		
Inköp	25 891	34 801
Försäljning	12 962	16 990
	<u>38 853</u>	<u>51 791</u>

Not 7 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Crowe Västerås AB		
Revisionsuppdrag	422	486
Summa	<u>422</u>	<u>486</u>
Moderföretag		
Crowe Västerås AB		
Revisionsuppdrag	301	371
Summa	<u>301</u>	<u>371</u>

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar (tkr)

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
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

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Övriga ränteintäkter	12 728	14 674
	<u>12 728</u>	<u>14 674</u>
Moderföretag		
Övriga ränteintäkter	12 684	14 626
	<u>12 684</u>	<u>14 626</u>

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Räntekostnader inteckningslån	-9 911	-10 214
Räntekostnader swapavtal	-2 132	-2 230
Övriga räntekostnader	-3 551	-2 671
	<u>-15 594</u>	<u>-15 115</u>
Moderföretag		
Räntekostnader inteckningslån	-9 911	-10 214
Räntekostnader swapavtal	-2 132	-2 230
Övriga räntekostnader	-2 506	-1 704
	<u>-14 549</u>	<u>-14 148</u>

Not 11 Skatt på årets resultat

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Koncern		
Uppskjuten skatt	216	-191
	<u>216</u>	<u>-191</u>
Moderföretag		
Aktuell skatt	-	-
Uppskjuten skatt	216	-191
	<u>216</u>	<u>-191</u>

Not 12 Nyttjanderätter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 553	5 553
Vid årets slut	5 553	5 553
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-5 372	-5 171
-Årets avskrivning	-117	-201
Vid årets slut	-5 489	-5 372
Redovisat värde vid årets slut	64	181
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

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	764 787	750 904
-Nyanskaffningar	18 065	13 883
-Avyttringar och utrangeringar	-3 346	-1
Vid årets slut	779 506	764 786
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-255 422	-239 944
-Avyttringar och utrangeringar	1 412	
-Årets avskrivning	-16 108	-15 478
Vid årets slut	-270 118	-255 422
Redovisat värde vid årets slut	509 388	509 364
 Moderföretag		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	763 181	749 298
-Nyanskaffningar	18 066	13 884
-Avyttringar och utrangeringar	-3 346	-1
Vid årets slut	777 901	763 181
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-254 525	-239 111
-Avyttringar och utrangeringar	1 412	
-Årets avskrivning	-16 044	-15 414
Vid årets slut	-269 157	-254 525
Redovisat värde vid årets slut	508 744	508 656
 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 (1 652 mkr) enligt en extern värdering gjord 2023.

Not 14 Installationer i annans fastighet

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	9 379	9 379
-Vid årets slut	9 379	9 379
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-5 286	-4 892
-Årets avskrivning	-350	-404
-Vid årets slut	-5 636	-5 296
Redovisat värde vid årets slut	3 743	4 083
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets slut	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 15 Maskiner, Inventarier och andra tekniska anläggningar

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	68 653	64 690
-Nyanskaffningar	3 418	2 608
-Avyttringar och utrangeringar	-7 442	-2 716
-Omklassificeringar	-1 205	-
-Förändring leasingavtal	6 500	4 071
-Vid årets slut	69 924	68 653
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-48 612	-44 298
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	6 928	2 579
-Omklassificeringar	425	-
-Årets avskrivning	-2 470	-2 584
-Årets avskrivningar leasingavtal	-4 835	-4 309
-Vid årets slut	-48 564	-48 612
Redovisat värde vid årets slut	21 360	20 041
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	2 568	2 416
-Nyanskaffningar	585	155
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3
-Omklassificeringar	-1 205	-
-Vid årets slut	1 948	2 568
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-804	-374
-Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	1
-Omklassificeringar	424	-
-Årets avskrivning	-283	-431
-Vid årets slut	-663	-804
Redovisat värde vid årets slut	1 285	1 764

Not 16 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	-	-
-Inköp	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	5 425	5 375
-Inköp	-	50
Redovisat värde vid årets slut	5 425	5 425

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	9 057	-7 767	100	100	5 350
Bredabrunnen Holding AB 559321-7283, Uppsala	294	-	25 000	100	25
HSB Dela i Uppsala AB 559432-5093, Uppsala	51	1	500	100	50

Not 17 Andelar i intresseföretag

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	225 020	238 585
-Förvärv	225	7 650
-Avyttring	-	-21 626
-Resultat från andelar i intressebolag	-6 511	411
-Vid årets slut	218 734	225 020
-Vid årets början	-	-
-Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	-	-
Utgående bokfört värde	218 734	225 020
Moderföreningen		
-Vid årets början	275 175	288 567
-Förvärv	225	7 650
-Avyttring	-	-21 626
-Utdelning	-	-
-Resultat från andelar i intressebolag	-4 918	584
-Vid årets slut	270 482	275 175
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets början	-47 577	-45 328
-Avyttring	-	17 611
-Årets nedskrivningar	-	-19 860
Vid årets slut	-47 577	-47 577
Utgående bokfört värde	222 905	227 598

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	Stockholm	35 631	411	500	50	17 816
<i>Torgun Utveckling AB</i>	556789-3135	Uppsala	47 587	-44	50	50	23 793
<i>Dragarblick Utveckling AB</i>	556823-7514	Uppsala	4 512	-101	250	50	2 256
<i>Hastor Utveckling AB</i>	556787-6221	Uppsala	84 207	-636	50	50	42 104
<i>Skeppet Holding AB</i>	556985-7609	Uppsala	204 116	68	500	50	102 057
<i>Lena-Årby Holding AB</i>	559103-4094	Stockholm	4 501	-57	250	50	2 251
<i>HSB Produktion</i>							
<i>i Uppsala AB</i>	969770-5938	Uppsala	55 417	-9 835	1	50	27 709
<i>Fakturatjänst i Sverige AB</i>	556443-1004	Falun	2 992	293	2 500	25	748
							218 734
<i>Moderföreningen</i>							
<i>Guntor Utveckling AB</i>	556689-9455	Stockholm	34 203	2	500	50	23 228
<i>Torgun Utveckling AB</i>	556789-3135	Uppsala	47 632	-14	50	50	23 346
<i>Dragarblick Utveckling AB</i>	556823-7514	Uppsala	8 632	168	250	50	3 950
<i>Hastor Utveckling AB</i>	556787-6221	Uppsala	54 144	55	50	50	37 969
<i>Skeppet Holding AB</i>	556985-7609	Uppsala	204 116	-	500	50	102 049
<i>Lena-Årby Holding AB</i>	559103-4094	Uppsala	8 346	-25	250	50	4 190
<i>i Uppsala AB</i>	969770-5938	Uppsala	55 417	-9 835	1	50	27 709
<i>Fakturatjänst i Sverige AB</i>	556443-1004	Falun	2 992	292	2 500	25	464
							222 905

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	31 326	30 028
-Tillkommande tillgångar	-	1 298
-Vid årets slut	31 326	31 326
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	31 326	31 326
Moderföretag		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	30 028	30 028
-Vid årets slut	30 028	30 028
<i>Ackumulerade nedskrivningar:</i>		
-Vid årets slut	-	-
Redovisat värde vid årets slut	30 028	30 028

	2024-12-31 <i>Redovisat värde</i>	2023-12-31 <i>Redovisat värde</i>
<i>Specifikation av värdepapper</i>		
Koncern		
Andelsbevis HSB Riksförbund	29 933	29 933
Bostadsrätter HSB Brf Normann	1 298	1 298
Övriga	95	95
	31 326	31 326
Moderföretag		
Andelsbevis HSB Riksförbund	29 933	29 933
Övriga	95	95
	30 028	30 028

Not 19 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Koncern		
Förutbetalda kostnader	4 706	5 968
Upplupna intäkter	1 846	2 821
	6 552	8 789
Moderföretag		
Förutbetalda kostnader	3 817	3 770
Upplupna intäkter	1 558	2 268
	5 375	6 038

Not 20 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

	<i>Koncern</i>	<i>Moderföretag</i>
Pensionskostnad		
Kostnaden redovisas i följande rader i resultaträkningen:		
Personalkostnader	2 971	2 971
Total kostnad för ersättningar efter avslutad anställning	2 971	2 971

Not 21 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Temporära skillnader i fastighetsbestånd	2 691	2 907
	2 691	2 907
	2 691	2 907
<i>Moderföretaget</i>		
Temporära skillnader i fastighetsbestånd	2 691	2 907
	2 691	2 907
	2 691	2 907

Not 22 Övriga skulder till kreditinstitut

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Koncern		
Kortfristiga skulder	92 221	280 913
Långfristiga skulder	229 600	45 594
	321 821	326 507
Moderföretag		
Kortfristiga skulder	87 500	275 824
Långfristiga skulder	218 237	33 174
	305 737	308 998

Not 23 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Koncern		
Inlåning förvaltade företag	404 825	464 345
Övriga skulder	16 975	6 093
	421 800	470 438
Moderförening		
Inlåning förvaltade företag	404 825	464 345
Övriga skulder	11 934	1 236
	416 759	465 581

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Koncernen		
Upplupna semesterlöner	11 504	9 507
Upplupna löner	2 095	1 869
Upplupna sociala avgifter	3 789	3 110
Upplupna räntor	2 196	2 421
Inbetalda förskottshyror	8 959	9 036
Övriga poster	9 268	7 652
	37 811	33 595
Moderföretaget		
Upplupna semesterlöner	5 258	2 603
Upplupna löner	11	18
Upplupna sociala avgifter	1 665	824
Upplupna räntor	2 196	2 421

HSB Uppsala Ek För
717600-4641

32(34)

Inbetalda förskottshyror
Övriga poster

8 959	9 036
2 715	1 010
20 804	15 912

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Koncernen</i>		
Fastighetsinteckningar	376 830	362 977
	<u>376 830</u>	<u>362 977</u>
Summa ställda säkerheter	376 830	362 977

Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	10 763	15 721
	<u>10 763</u>	<u>15 721</u>

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

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Moderföretaget</i>		
Fastighetsinteckningar	376 830	362 977
	<u>376 830</u>	<u>362 977</u>
Summa ställda säkerheter	376 830	362 977

Eventualförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Övriga ansvarsförbindelser	9 722	14 542
	<u>9 722</u>	<u>14 542</u>

Not 26 Likviditet

	2024-12-31	2023-12-31
Koncernen		
Kassa och Bank	45 066	14 213
Övriga kortfristiga placeringar	137 524	251 477
	<u>182 590</u>	<u>265 690</u>
Moderförening		
Kassa och Bank	44 982	14 163
Övriga kortfristiga placeringar	137 524	251 477
	<u>182 506</u>	<u>265 640</u>

Underskrifter

Uppsala, 2025

Lena Rönnberg
Styrelseordförande

Thomas Thunblom
Verkställande direktör

Johanna Norberg Hägglund

Torsten Skatt

Snezana Oscarsson

Jonas Nyberg

Annicka Nordholm

Daniel Callbo

Mattias Lindgren
Arbetsstagarledamot
Utsedd av Unionen

Mikael Esevik
Arbetsstagarledamot
Utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits 2025

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

