ank=20230621;20230622006692

Årsredovisning för

Erax Service AB

556434-7978

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	2
Balansräkning	3-4
Noter	5-6
Underskrifter	6

Fastställelseintygets överensstämmelse med originalet intygas:
070-521 1531

HSB – där möjligheterna bor

ank=20230621;20230622066696

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Erax Service AB org nr 556434-7978, intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 1 juni 2023.

Stämman beslöt tillika godkänna styrelsens förslag till disposition av året resultat.

Huddinge den 20 juni 2023

.....
Kristina Eriksson

Förvaltningsberättelse

Jimmy Bergman	Ordförande
Kristina Eriksson	Ledamot
Anna-Karin Ilemyr	Ledamot
Emma-Katarina Eliasson	Suppleant

Revisorer
Revisor har under räkenskapsåret varit auktoriserade revisor Jonas Pettersson.
Detaljgranskning har utförts av Crowe Västerås AB.

Firmatecknare
Jimmy Bergman och Kristina Eriksson i förening, eller av endera Jimmy Bergman och Kristina Eriksson i förening med endera av Anna-Karin Ilemyr och Katarina Eliasson.

Dessutom har verkställande direktören Jimmy Bergman enligt 8 kap 12§ i aktiebolagslagen rätt att teckna firman beträffande löpande förvaltningsåtgärder.

Anställda
Under verksamhetsåret har inga anställda funnits i bolaget.

Löner och arvoden
Till styrelsen har kronor 0:- utbetalats. Till verkställande direktören har ingen lön utbetalats. Till övriga anställda har utbetalats kronor 0:- (0)

Flerårsöversikt

	2022	*2021*	*2020*	*2019*	*2018*
Nettoomsättning		-	-	-	-75
Resultat efter finansiella poster	-3 917 790	-1 959 895	-1 958 895	-1 958 895	-75
Soliditet %	0,2	0,5	0,4	0,5	0,5

Eget kapital

Aktiekapital	200 000
Balanserat resultat vid årets ingång	319 415
Vinst disposition	90 105
Årets resultat	-317 790
Eget kapital vid årets utgång	**291 730**

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Fria reserver	409 520
Årets resultat	-317 790
Totalt	**91 730**

Styrelsen föreslår att balanserat resultat 91 730 överföres i ny räkning.

ank=20230622:20230622206693

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Bruttoresultat		-	-
Övriga rörelsekostnader		-	-1 000
Rörelseresultat		-	-1 000
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 917 790	-1 958 895
Resultat efter finansiella poster		-3 917 790	-1 959 895
Koncernbidrag	2	3 600 000	2 050 000
Resultat före skatt		-317 790	90 105
Årets resultat	3	-317 790	90 105

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	130 593 514	130 593 514
		130 593 514	130 593 514
Summa anläggningstillgångar		130 593 514	130 593 514
Omsättningstillgångar			
Kassa och bank		540 692	609 020
Summa omsättningstillgångar		540 692	609 020
SUMMA TILLGÅNGAR		131 134 206	131 202 534

ank=20230621;20230622206694

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
		200 000	200 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		409 520	319 415
Årets resultat		-317 790	90 105
		91 730	409 520
Summa eget kapital		291 730	609 520
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		130 593 014	130 593 014
		130 593 014	130 593 014
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		249 462	-
		249 462	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		131 134 206	131 202 534

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper mm

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

Löner och ersättningar

Bolaget saknar anställd personal och några löner och ersättningar har inte utbetalats. Styrelsen har inte erhållit någon ersättning.

Koncern

Erax Service AB är helägt dotterbolag till HSB Södertörn ek för 769601-3775.
Koncernredovisning har inte upprättats då detta inte behövs enligt Årsredovisningslagen 7 kap. 2§.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledningen och styrelse gör antagen om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningarna på balansdagen som innebär en etydande risk för en 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 anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tidligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Not 2 Koncernbidrag

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Erhållet koncernbidrag från Fastighets AB Forelltorget 2	3 400 000	2 650 000
Erhållet koncernbidrag från Fastighets AB Sågstuvägen 4	200 000	-600 000
Summa	**3 600 000**	**2 050 000**

Not 3 Förslag till vinstdisposition

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Balanserat resultat	409 520	319 415
Årets resultat	-317 790	90 105
Överföres i ny räkning	**91 730**	**409 520**
Summa	**91 730**	**409 520**

ank=20230621;20230622066695

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Fastighets AB Forelltorget 2, 556642-3793	39 177 904	39 177 904
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	91 415 110	91 415 110
HSB Södertörn, 769601-3775	500	500
Redovisat värde vid årets slut	**130 593 514**	**130 593 514**

Not 5 Eget Kapital

kr	*Aktiekapital*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Total*
Belopp vid årets ingång	200 000	319 415	90 105	609 520
Omföreing av fg års resultat	-	90 105	-90 105	-
Årets resultat	-	-	-317 790	-317 790
Belopp vid årets utgång	**200 000**	**409 520**	**-317 790**	**291 730**

Underskrifter

Huddinge 2023-03-24

Jimmy Bergman
Styrelseordförande

Kristina Eriksson
Ledamot

Anna-Karin Ilemyr
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Jonas Pettersson Crowe Västerås AB
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i ERAX Service AB
Org.nr. 556434-7978

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ERAX Service AB för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ERAX Service ABs finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden
Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till ERAX Service AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar
Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar
Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

ank=20230621;20230622206697

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ERAX Service AB för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till ERAX Service AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 31 mars 2023

Jonas Pettersson

Auktoriserad revisor

Styrelsen och verkställande direktören för

HSB Södertörn ek.för

Org nr 769601-3775

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Södertörn ekonomisk förening (org. nr 769601-3775) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31, föreningens tjugosjunde verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Jonte Söderström	Ledamot samt ordförande
Staffan Paulusson	Ledamot samt vice ordförande
Firas Danil	Ledamot
Pernilla Rutberg	Ledamot
Inger Andersson	Ledamot
Marie Sandqvist	Ledamot
Maria Thöyrä	Ledamot
Jan Perdahl	Ledamot
Leif Aura	Ledamot, personalrepresentant Fastighetsanställda
Cecilia Jensen	Ledamot, personalrepresentant Unionen

I tur att avgå vid kommande ordinarie fullmäktigesammanträde är ledamöterna
Inger Andersson, Marie Sandqvist, Maria Thöyrä och Jan Perdahl.

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

Sammanträden

Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls 2022-05-12. Styrelsen har under året genomfört nio protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsformer

Styrelsen arbetar med en princip som innebär att enskild styrelseledamot, under en begränsad tid tilldelas så kallade preciserade uppdrag. Ett preciserat uppdrag ska föranledas av att styrelsen, eller verksamheten, ser ett reellt behov av en insats från styrelsen. Uppdraget ska med fördel vara temporärt. Genom preciserat styrelseuppdrag får styrelsen möjlighet att följa och bevaka en angelägen styrelsefråga och vara en länk mellan styrelsen och verksamheten.

De preciserade uppdragen åt styrelseledamot som upprättades under 2022 är;

Ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar.

HSB-ledamot.

Strategisk förvaltning.

Remisshantering – Den optimala föreningsstrukturen.

Hantering av motion om beredning av medlemsgruppens val.

REVISOR

Revisor är auktoriserade revisorn Jonas Pettersson, Crowe Västerås AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Ordinarie ledamöter är Robert Nuse (ordförande), Anders Löfgren, Mats Sundberg och Natalia Juntuen. I tur att avgå är Robert Nuse och Anders Löfgren.

LEDNINGSGRUPP

Ledningsgruppen i HSB Södertörn hade vid årets utgång följande sammansättning:
Jimmy Bergman, Kristina Eriksson, Anna-Karin Ilemyr, Anna Söderlind, Jónína Gísladóttir och Sebastian Zetterberg.

MEDLEMSUTVECKLINGEN

Vid utgången av 2022 hade HSB Södertörn 22 379 medlemmar varav 96 utgörs av bostadsrätts-föreningar, varav 2 bostadsrättsföreningar finns för pågående och framtida nyproduktion.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

NYPRODUKTION

Under 2022 startades inga nyproduktionsprojekt inom vårt marknadsområde. Det oroliga världsläget i kombination med den tilltagande lågkonjunkturen ledde till att säljstarten av HSB brf Trångsundsterassen fått skjutas på framtiden.

Istället har fokus legat på samtal med företrädare för kommuner och regioner kring förutsättningarna för framtida projekt. Det framgångsrika arbetet har resulterat i ett gott tillflöde av byggrätter. Under 2022 ökade vårt totala antal byggrätter med 221st. Precis som tidigare år har arbetet med att söka projekt med färdig detaljplan haft hög prioritet.

Arbetet med nyproduktion på fastigheten Fabriken 14 har också det löpt på under 2022. Målet är att säljstarta projektet HSB brf Trädgårdsmästaren under 2023. Men på samma sätt som för HSB brf Trångsundsterrassen avvaktar vi en stabilisering av marknadsläget.

Målet om en byggstart inom vårt marknadsområde per år, kvarstår. Det är av stor vikt för hela vår verksamhet att HSB Södertörn fortsätter att växa organiskt. Där spelar nyproduktionen en viktig roll.

HYRESFASTIGHETER

Under verksamhetsåret 2022 har arbetet inom de tre fokusområdena; kommunikation, trygghet och ordning och reda, fortsatt. Fokusområdena identifierades genom resultatet av den hyresgästenkät som genomfördes 2021. Inom ramen för fokusområdena har flera aktiviteter och åtgärder genomförts. Bland annat skickas ett nyhetsbrev ut till alla hyresgäster fyra gånger per år, vi har ökat kommunikationen med de boende genom trappanslag. En till synes enkel åtgärd men som gör stor skillnad för de boende.

I Flemingsberg där HSB har en större andel av sina hyresrätter ingår HSB Södertörn i ett samarbete med andra lokala fastighetsägare. HSB Södertörns fastigheter är de enda som vid återkommande kontroller aldrig har haft några punkter på åtgärdslistan. Våra fastigheter är alltid i gott skick och erbjuder trygga utemiljöer. Något vi är väldigt glada och stolta över. Och givetvis förvaltar vi även övriga hyresfastigheter enligt samma principer och med samma omsorg som dem i Visättra.

Arbetet med att minska vår energianvändning i HSB Södertörns hyresfastigheter fortsätter att löpa på. Målet för 2022 var en minskning av köpt energi med -3%. Ett mål som vi överträffa eftersom vi landande på en minskning med 3,8%. Det kunde vi göra mycket tack vare de investeringar som gjordes 2021. Exempel på genomförda investeringar är nya undercentraler, rumsgivare i alla våra bostäder på fastlandet och byte av armatur och belysning.

2021 fattades ett beslut om att HSB Södertörn skulle investera i HSB Solcellspark. Ett beslut som visat sig vara gynnsamt för HSB Södertörn och dess medlemmar. Genom att satsa på ren energi producerad i solcellsparken har vi fått ett fast elpris för energianvändningen i våra hyresfastigheter. Detta i en tid som kommit att präglas av stor volatilitet för priset på energi. Solcellsparken har genom sin utformning dessutom medfört stora vinst för klimatet och den biologiska mångfalden.

Under året har vi också fortsatt att söka lämpliga förvärvsobjekt inom våra marknadsområden. Objekt i den storlek som vi söker, är få i våra områden. Vi har varit med och förhandlat om ett antal olika förvärv men tyvärr inte kommit till avslut.

HR

Under året har antal anställda i snitt varit 89 personer. Det är något färre än förra året (snitt 92,4). Vi har också haft en högre personalomsättning än föregående år, ca 16 %. Det i sin tur har inneburit att fler tjänster varit vakanta i avvaktan på tillsättning.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron 2022 ligger kvar på samma lång nivå som året innan. En liten ökning av korttidsfrånvaron kan ses jämfört med tidigare år. Vilket i sin tur betyder att långtidssjukskrivningen sjunkit något. Vi gläds åt att långtidssjukskrivningen minskar men ökar ansträngningarna för att våra medarbetare ska kunna ha en frisk vardag.

Medarbetarmätningar

Under året har HSB Södertörn genomfört tre kortare medarbetarmätningar. Två undersökningar genomfördes i egen regi i en enkätfunktion i HR-systemet Heartpace. Syftet var att under året testa verktyget och bedöma om det i fortsättningen kan användas i stället för att köpa enkäten

externt. Att göra enkäten i eget verktyg fungerar i huvudsak bra och det finns flera fördelar i form av möjlighet till snabb återkoppling av resultaten till verksamheten, att hantering av personaluppgifter minskar och en stor kostnadsbesparing.

Den första medarbetarmätningen genomfördes i juni. Enkäten innehöll 7 frågor om nöjdhet, motivation och samarbete. Snittresultatet för hela enkäten låg på mellan 8 (tjänstemän) -8,5 (kollektivet) av 10 möjliga. Mätningen innehöll en öppen fråga som bara gick till tjänstemännen om flexibla arbetssättet efter corona. Den stora majoriteten uppgav att de var positiva till det flexibla arbetssättet, men utmaningar lyftes också och det är tydligt att frågan fortsatt behöver följas och utvärderas.

Den andra enkäten genomfördes i oktober och innehöll 12 frågor om arbetsmiljön, framför allt de organisatoriska och sociala arbetsmiljöfaktorerna (OSA). Övergripande resultat låg på 8,2 (av 10 möjliga).

Årets tredje och sista enkät genomfördes av extern leverantör, Origo, och mäter index som följs upp i verksamhetsplanen, Motiverad medarbetarindex (MMI) och Ledarindex. Resultaten visar att HSB Södertörn har backat något i båda indexen, MMI är 72 (tidigare resultat 76, mål 75) och Ledarindex är 83 (tidigare resultat 88, mål 86).

Att resultaten sjunkit var inte oväntat, då stora förändringar i organisation och arbetssätt genomförts under året. Vid analys av resultaten är det också tydligt att det är i de enheter som främst berörts av utvecklingen som resultatet backat mest. I dessa delar av verksamheten pågår utvecklingsarbete för att få i gång nya arbetssätt.

Arbetsmiljö

Den 28 februari 2022 lyftes restriktionerna för minskad smittspridning och det blev möjligt för verksamheten att gå tillbaka till arbete från våra lokalkontor. Under 2021 tog ledningsgruppen för HSB Södertörn fram dokumentet *"HSB-Södertörn framåt - för kunder, medlemmar och medarbetare"*. Dokumentet beskrev förväntningarna på hur vi gemensamt ska arbeta framåt. Dokumentets innehåll var väl förankrat i verksamhetens syfte och mål och fungerade bra i dialogen med medarbetarna som var väl förberedda inför återgången.

Skyddsronder för fysisk och organisatorisk- och social arbetsmiljö (OSA) är genomförda för 2022. Skyddsronderna har visat att arbetsmiljöarbetet fungerar och det har endast varit små justeringar och åtgärder som identifierats.

Hälsa

Under 2022 höjde HSB Södertörn friskvårdsbidraget för medarbetarna till 4 500 kr per år. Totalt nyttjades bidraget av 76,6 % av de anställda, att jämföra med 74, 8 % nyttjandegrad för 2021. Den höga nyttjandenivån indikerar att det är en bra förmån som uppskattas av många av företagets medarbetare.

HSB Södertörn erbjuder medarbetarna att vart annat år genomgå en hälsoundersökning. Under 2022 var det medarbetarna inom Fastighetsservice (kollektivet) som fick erbjudandet. Hälsoundersökningen genomfördes av leverantören Onelab under september månad och innehöll både en provtagning och en digital hälsodeklaration. En sammanställning av gjorda

hälsoundersökningar visade att medarbetarna generellt har en god hälsostatus och att den psykosociala arbetsmiljön på arbetsplatserna upplevs vara god.

Samverkan

Arbetsgivar- och arbetstagarparter har haft en fortsatt god dialog och ett gott samarbete under året. Sex ordinarie samverkansmöten har hållits och utöver det har parterna varit i kontakt för ett par förhandlingar och andra diskussioner.

Introduktion av nya medarbetare

En översyn och uppdatering av introduktionsprocessen för nyanställda gjordes under året. Introduktionen genomförs med stöd av HR-systemet Heartpace, där chef och medarbetare följer en mall för samtal och aktiviteter som ska genomföras under introduktionen de fyra första anställningsmånaderna. Till introduktionen finns också ett utbildningspaket som skickas ut från nanolearningverktyget Junglemap.

Med detta arbetssätt säkerställer HSB Södertörn en enhetlig introduktion till alla nyanställda. Metoden ger också bättre förutsättningar för nya medarbetare att lära sig mer om verksamheten i sin egen takt.

Digitala anställningsavtal

Under året övergick hantering av anställningsavtal från manuell till digital hantering. Att det nu sker digitalt förenklar och effektiviserar alla former av avtalsskrivningar.

Attraktiv arbetsgivare

HSB Södertörn följer indexet *Attraktiv arbetsgivare*, ett nyckeltal som tas fram av Nyckeltalsinstitutet. Indexet består av nio nyckeltal som tillsammans ger ett sammanfattande index för attraktiv arbetsgivare. Indexet tas fram i april och visar siffror för föregående år. HSB Södertörns index för 2021 är 132 poäng, vilket innebär en ökning jämfört med förra året. Median för branschindex för fastighetsbranschen är 125 p.

Kompetensutveckling

Under året har två övergripande aktiviteter genomförts i syfta att utveckla relation och bemötande. Den första insatsen var en fortsättning på arbetet med att öka vår servicegrad. Medan den andra företagsövergripande aktiviteten handlade om jämlikhet och hållbarhet. Insatsen för jämlikhet och hållbarhet var också framåtsyftande och stöttade arbetet med att ta fram ett underlag för hur vi fortsatt ska arbete med att hålla ämnet jämlikhet och mångfald aktuellt.

Under året har alla uppdragssamtal genomförts i Heartpace och inför 2023 kommer arbetssättet att utökas genom att använda målstyrning i Heartpace. Genom det blir det tydligare för medarbetarna hur deras aktiviteter och mål hänger samman med HSB Södertörns mål och fokusområden.

Vid årets verksamhetsplanering samordnades alla enheters arbete genom ett gemensamt upplägg för planeringsdagen, med stöd av ett enhetligt upplägg för workshop. Syftet var att skapa större engagemang och delaktighet i arbetsgrupperna genom att få till dialog och egna reflektioner.

Två gemensamma föreläsningar har erbjudits alla våra medarbetare på våra gemensamma kvartalsmöten. I juni föreläste en hälsoinspiratör från *Feelgood* om *Motivation, motion och återhämtning*. I december fick vi lyssna till en konsult från *Unova Consulting*, som föreläste om arbetslivet ständiga förändring och hur den påverkar människor och hur vi kan välja att förhålla oss.

Under året genomfördes också utbildning i brandskydd för utrymningsledare och 24 utbildningsplatser i HLR (Hjärt- och lungräddning) erbjöds.

Chefsutveckling

En grund i HSB Södertörns chefs- och ledarutveckling är chefsforum. Dessa genomförs som halvdagsmöten med syfte att skapa samsyn i chefsgruppen, kompetensutveckling och dialog för utveckling. Under året har HSB Södertörn haft 9 chefsforum. Några större teman som genomförts under året har varit självledarskap, jämlikhet och mångfald, föreändringsledning och EVO. En heldagsutbildning i arbetsrätt genom *Fastigo* genomfördes också för alla chefer i mars.

Verksamhetslokaler

Under året har verksamhetslokaler gjort en översyn av leverantörssamarbeten i syfte att effektivisera och samordna. Ett nytt kontor har också startats upp, på Hemse på Gotland.

MARKNAD

MEDLEMMAR

Medlemsantalet uppgick 2022-12-31 till 22 379 st. Det är en ökning i relation till 2021 som slutade på 22 298st medlemmar. Under 2022 har vi utvecklat vårt sätt att arbeta med medlemskapet och rutinerna kring fakturering av det enskilda medlemskapet. Det har gjort att vi idag har en bättre kvalité på vår indata än vad vi tidigare haft. Liksom att vi nu erbjuder våra medlemmar enklare och mer moderna betallösningar.

Medlems- och utbildningsverksamhet i tillväxt

Medlems – och utbildningsverksamheten har vuxit under en längre tid, liksom våra medlemmars behov och förväntningar på medlemskapet. För att leva upp till vårt löfte och ansvar att driva på i utvecklingen av medlemsnyttan togs i budgetarbetet 2021, initiativ till en förstärkning av den verksamheten.

Förstärkningen består i utökat stöd till våra medlemsbrf:er. Den tidigare rollen utbildnings- och medlemsansvarig delades upp i två tjänster och från och med hösten 2022 arbetar på HSB Södertörn en medlemsansvarig och en utbildningsansvarig.

Som en effekt av det fortsatte vi under 2022 med en aktiv dialog kring värdet av medlemskapet med våra medlemmar och medarbetare. Men med utökad takt och kvalité. Arbetet görs både

med våra medlemsbrf:er och med de medlemmar som tillhör medlemsgruppen. Att förklara medlemsnyttan och att vara en trygg företrädare för de värden vi skapar genom medlemskapet är en av flera viktiga komponenter i vårt arbete med ökat medlems- och kundnytta.

Relationen i centrum

Det känns avlägset att prata om pandemirestriktioner nu, men det är trots allt inte så länge sedan vi fortfarande anpassade vår verksamhet för att bidra till minskad smittspridning. Självklart gladdes vi som alla andra när vi åter kunde börja träffas också i större grupper.

För oss som arbetar på HSB Södertörn är mötena och kontakterna med våra kunder och medlemmar viktiga. Det är vår fasta övertygelse att mötet mellan människor bidrar till att höja kvalité i hela leveransen. Det är när vi kan träffas och pratar med varandra som den verkliga skillnaden i leveranser uppstår.

HSB Södertörn fortsätter därför att investera i regionala kontor och medarbetare som finns på plats ute bland våra kunder och medlemmar. Som en del i arbetet med att återuppbygga relationen till framför allt våra ägare och medlemmar tog vi under 2022 fram ett program för "on-boarding" av nyvalda ordföranden i medlemsföreningar.

Vi vill ge våra nyvalda ordföranden de bästa förutsättningarna för att utöva sitt ägarskap och det är därför viktigt att man tidigt får kunskap om vår parlamentariska struktur.

Långsiktig satsning på utbildning

En välutbildad styrelse är grunden för trygga och långsiktiga beslut. Arbetet med att erbjuda våra medlemmar och kunder ett aktuellt och kvalificerat utbildningsutbud pågår därför ständigt. En satsning på fler utbildningstillfällen, en ökad regional spridning på utbildningstillfällena samt ett uppdaterat utbud är några av de åtgärder som genomförts.

Vi har också lyft oss markandsföringsmässigt vad gäller våra utbildningar. Tillförseln av resurser till utbildningsverksamheten har inneburit att vi även sett över och uppdaterar våra sätt att arbeta. Idag skickar vi ut fler avgränsade och målgruppsanpassade inbjudningar till utbildningar vilket ökar träffsäkerheten och relevansen i de erbjudanden som vi kommunicerar.

HSB-ledamoten – en viktig medlemsnytta

HSB-ledamoten är en av våra viktigaste medlemsnyttor och en verksamhet som vi under året fortsatt att utveckla. Mentorprogrammet för våra nya HSB-ledamöter är etablerat och ett uppskattat arbetssätt. Genom mentorprogrammet erbjuds mer nytillträdda HSB-ledamöter strukturerad kontakt med en mer erfaren "kollega". Under 2021 öppnade vi upp för möjligheten att låta medarbetare ansökande till uppdraget som HSB-ledamot.

Vi ser det som en av flera delar i arbetet med att fylla på gruppen HSB-ledamöter med ny och, i vissa fall, lite spetsigare kompetens. När nya kompetenser och erfarenheter tar plats i gruppen ökar förutsättningarna för att nya typer av erfarenhets- och kunskapsutbyten sker. En viktig komponent i arbetet med utvecklade arbetssätt och digitala tjänster.

Kontakten med våra HSB-ledamöter fortsätter att utvecklas. Initiativet med digitala lunchmöte etablerades under 2022 och har tagits emot väl i gruppen. Dock är också det arena/mötesform

som passar vissa HSB-ledamöter med inte alla. Därför arbetar medlemsansvarig med personliga kontakter och ett bredare informationsarbete framför allt genom personliga utskick via mail.

KUNDER

Verksamhetsutveckling

Verksamhetsåret 2022 har varit ett år präglat av föränderlig och orolig omvärld. Pandemins begräsningar gjorde tydligt för oss hur viktig lokala närvaro är. För vår verksamhet liksom för våra kunder och medlemmar. Genom vår lokala och fysiska närvaro skapar vi trygghet. Man vet vilka vi är, man känner igen oss när vi rör oss i områdena och vi kan deras hus, fastigheter och anläggningar.

Med de erfarenheterna som utgångspunkt genomförde vi under 2022 en utveckling av vår förvaltningsverksamhet. Målet med verksamhetsutvecklingen var att skapa en stabil och trygg tjänsteleverans med ett tydligt kundansvar. När fler medarbetare arbetar tillsammans i våra avtalsleveranser och med våra kunder dels ansvar och kundkännedom vilket i sin tur ger en jämnare leverans med högre kvalité. Allt för att kunden och medlemmen ska kunna känna sig trygg med vår leverans och ökad proaktiv rådgivning.

Lönsam tillväxt

Under året har förvaltningsaffären vuxit med 18st nya kunder, varav 13st på Gotland. Dessutom har 28st av våra befintliga kunder valt att utöka sina avtal med HSB Södertörn, medan 2st kunder valde att avsluta samarbetet med oss.

Genom nya tjänster och arbetssätt har vi ställt om och levererat förvaltningstjänster som resulterat i hög kundnöjdhet. Exempel på väsentliga händelser som under året börjat gynna våra kunder:

- En samordnad upphandling av el som samtliga kunder och medlemmar haft möjlighet att teckna. Avtalet innebär att våra kunder och medlemmar erbjöds möjlighet att ingå i en så kallad portföljförvaltad produkt. En form som normalt sett inte är tillgänglig för bostadsrättsföreningar. Men som tillgängliggjorts genom att leverantören handlar upp el för bostadsrättsföreningarnas gemensamma volymbehov. Portföljförvaltningen ger stabilare och mindre volatilt elpris vilket gör det enklare för bostadsrättsföreningen att förutse kostnader. Historiskt har det också inneburit lägre kostnader för elanvändningen. 62 av HSB Södertörns kunder och medlemmar valde att teckna avtal.

- Med hjälp av våra nya digitala tjänster har vi skapat 110st förvaltningsberättelser och signerat ett hundratal årsredovisningar. En effektivisering och förenkling för våra kunder och medlemmar.

- I oroliga tider är det extra viktigt att våra medarbetare finns tillgängliga för våra kunder och medlemmar. Ett 90-tal budgetmöten genomfördes under hösten. Möten har genomförts både digitalt och genom fysiska träffar.

- Tack vare sin breda kompetens, kundnära relation och lokala närvaro har Fastighetsutveckling fått förtroendet från 8st kunder och medlemmar att hjälpa till pågående och kommande stambyten.

- Fastighetsutveckling har också hjälpt våra bostadsrättsföreningar med över ett 60st olika ombyggnads- och renoveringsprojekt. Allt från fasadrenoveringar till fönsterbyten, takrenovering, energiprojekt och installation av elbillsladdare och solceller har genomförts. Det samlade upphandlande entreprenadvärdet för våra kunder räkning uppgår till cirka 500 miljoner kronor. Den vanligast tidsperioden för en entreprenad är allt från ett till tre år.

- En annan viktig och uppskattad tjänst är våra lekplatsbesiktningar. Vid en lekplatsbesiktning säkerställer föreningen att man erbjuder medlemmarna i föreningen en säker lekplats som uppfyller gällande regler och krav. Över 60st lekplatsbesiktningar genomfördes under 2022.

- Vårt viktiga arbete med att stötta föreningarna i att sänka sin elanvändning har varit fortsatt framgångsrikt. Med hjälp av data från undercentraler och rumsgivare, och ett aktivt arbete med våra fastighetstekniker, har vi genom aktiv rådgivning och justeringar av undercentraler kunnat sänka vår driftkunders energianvändning med ca 4% procent. En kraftig minskning med tanke på att arbetet skett i föreningar som under lång tid arbetat med att sänka sin klimatpåverkan.

- För att skapa en välskött och trivsam utemiljö där fokus har legat på *rent, snyggt och tryggt* har vår fastighetsskötsel bland annat plockat skräp i 2300st timmar hos våra kunder. Vår mark och trädgårdsavdelning har klippt ca 550 000 kvm gräs och tagit upp 50 ton löv.

- Genom ett strukturerat arbeta med att vägleda våra kunder och medlemmar i att nyttja våra digitala verktyg har antalet inkomna ärenden till vårt kundcenter minskat med 1872st mellan 2020-2021 och med ytterligare 1781st mellan 2021-2022.

- Vi har tagit emot drygt 3700st besökare på våra besökskontor, samt besvarat över 21 000 samtal från våra boenden. Det motsvarar en samtalstid på 52 dygn, 13 timmar, 17 minuter och 55 sekunder.

- Arbetet med att ta fram en gemensam affärsmodell har fortsatt. Samarbetet startade när HSB Södertörn, HSB Stockholm, HSB Göteborg och HSB Malmö gick samman för att se över möjligheterna till en gemensam affärsmodell. Ett samverkansprojekt som spridit sig och som nu omfattar hela HSB. Implementeringen av den gemensamma modellen påbörjas under 2023. Genom samverkan underlättas styrningen av gemensamma investeringar i utvecklingsprojekt. En starkare digital leverans ökar kund- och medlemsvärde.

- Öppnat ett nytt lokalkontor på Gotland för att kunna möta våra nya kunder. Kontoret ligger på Hemse.

- Samtliga våra lokalkontor är öppna för spontanbesök minst en gång per vecka.

NKI

2022 har varit ett utmanande år. En orolig omvärld med krig och kraftig inflation har påverkat både våra kunder och vår leverans. När vår NKI undersökning skickade ut kunde vi glädjande notera en svarsfrekvens på över 70 %. En ökning mot tidigare år som legat några procentenheter läger. Tyvärr backar vi något i årets mätning.

Vi har vi ett fortsatt högt kundförtroende som ligger i linje med branschen, men ändå lägre än vad vi vant oss vid. Nöjd Kund Index (NKI) landar för 2022 på 70 och ett Net Promotor Score (NPS) på 15. Vi är självklart inte nöjda med att vi tappar i resultatet men kan se möjliga förklaringar till tappet och kommer att arbeta intensivt med att återfå förtroendet.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET

HSB Södertörn är sedan 2011 miljödiplomerade enligt *Svensk Miljöbas*, den svenska standarden för miljöledning. Under maj genomfördes den årliga externrevisionen utan avvikelser, för fjärde året i rad. Även om vi inte fått några avvikelser vid externrevisionerna arbetar vi kontinuerligt med att åtgärda internt upptäckta avvikelser och även med förbättringsförslag från externrevisorerna.

Vårt miljöarbete utgår från de miljöaspekter som vi har identifierat som betydande. Nedan redovisas vad vi har genomfört under året för att minska vår negativa miljöpåverkan och öka vår positiva miljöpåverkan inom dessa områden.

Tjänster till kunder som ger minskad miljöpåverkan – Vi har arbetat vidare med målinriktat arbete kring rådgivning för energibesparing hos våra kunder. Ansträngningarna sker i alla led, från brf-ekonomens nyckeltalsanalys till fastighetsskötarens kontroll av tätningslister och trapphustemperaturer. Vi har under året satt in rumsgivare och/eller prognosstyrning av värmesystem hos ca 10% av våra driftkunder. Resultatet syns i energistatistiken som visar att totala driftenergin i kundernas fastigheter har minskat med 4,2% per kvadratmeter sedan 2021 (normalårskorrigerat). Vi har också arbetat med utveckling av tjänsteutbudet inom hållbarhetsområdet. Något som under 2023 kommer att gagna kunder som köper ekonomisk förvaltning.

El- och fjärrvärmeanvändning i hyresfastigheter – Under året påbörjades arbetet med att certifiera två byggnader enligt *Miljöbyggnad i Drift*. Ett arbete som planeras att slutföras under 2023. Vi har också arbetat med att utreda ytterligare möjliga energibesparande åtgärder på de byggnader som har högst energianvändning per kvadratmeter. Arbetet med att sänka energianvändningen i våra hyresfastigheter har gett resultat. 2022 minskade den med 3,8% jämfört med föregående år (normalårskorrigerat). Minskningen är ett resultat av flertalet åtgärder, bland annat rumsgivarna som sattes in i många av fastigheterna kring årsskiftet 2021/22, liksom prognosstyrningen som installerats under året i en av våra fastigheter i Nynäshamn.

Resor i tjänsten och bränsleförbrukning egen maskinpark – 36% av våra servicefordon går helt på eldrift och laddas enbart med förnyelsebar el. 67% av fordonen är dieseldrivna. Vi har fortsatt tanka förnyelsebar diesel när det funnits tillgängligt vilket inneburit att vi under året har tankat 56% förnyelsebar diesel, varav 94% har varit HVO100 medan resterande har varit inblandat i fossil diesel. I maskinparken har vi utökat med fler batteridrivna trädgårdsmaskiner under året. Totalt har vi 28% eldrivet där, till förmån för både våra medarbetare, boende och miljön.

Initiering av nyproduktion – HSB bygger sedan flera år tillbaka all nyproduktion i enlighet med *Miljöbyggnad Silver*. Ingen nyproduktion startades under året, men den sedan tidigare p

preliminärt certifierade bostadsrättsföreningen Visby Ängar påbörjade verifieringen av sitt certifikat under slutet av 2022.

Övriga insatser inom miljöområdet under 2022

- Nya krav i elsäkerhetsföreskrifterna började gälla 1 december 2022. Därför genomfördes riskbedömning av elsäkerheten i våra hyresfastigheter och dokumenterade rutiner för elsäkerhetskontroller togs fram.
- 21st nyanställda medarbetare har utbildats i grundläggande miljöfrågor kopplat till HSB:s verksamhet.
- 10st tekniska förvaltare har utbildats i fastighetsägarens egenkontroll enligt miljöbalken.
- Tydligare information till nyinflyttade hyresgäster gällande miljöfrågor kopplat till hyresfastigheterna har tagits fram. Materialet ska lanseras 2023.
- Tydligare information i våra avfallsutrymmen i hyresfastigheterna har tagits fram och satts upp.
- Arbetat aktivt för att ytterligare digitalisera tidigare pappershantering. Vi arbetar nu i än högre grad med e-signering av avtal. Den stora majoriteten av avtal gäller boende. Förutom att vi minskar antalet pappersutskrifter och miljöpåverkan genom postal hantering, minskar vi riskerna kopplat till hantering och lagring av avtal.
- HSB Södertörn har deltagit i ett externt projekt av klimatberäkning. Projektet finansierades av *IVL Svenska Miljöinstitutet, Sveriges Allmännytta, Fastighetsägarna* och *HSB Riksförbund*. Projektet resulterade i en vägledning för hur klimatberäkningar för indirekta utsläpp, scope 3 ska göras inom fastighetsbranschen.
- HSB Södertörn har deltagit i ett externt projekt finansierat av *KTH* och *WSP* gällande klimatberäkning av ROT-projekt (renovering, ombyggnad, tillbyggnad). I projektet har HSB Södertörn framför allt bidragit med underlag och statistik. Resultatet väntas vara klart hösten 2023.

KVALITET

Vi har en stabil och hög kundnöjdhet och arbetar aktivt för att bibehålla den genom flera olika projekt och åtgärder. Vi har under året fortsatt arbetet som påbörjades 2021 med att bygga en värdeskapande organisation med fokus på mötet med våra medlemmar och intressenter. Oavsett vem inom organisationen de träffar eller kommunicerar med ska servicenivån präglas av kund- och medlemsnytta.

Arbetet med att implementera våra gemensamma arbetssätt och digitala tjänster har också fortsatt. Målet med arbetet är givetvis ökad kund- och medlemsnytta. Men lika viktigt är en ökad effektivisering i vårt interna arbete. När vi arbetar effektivare i leveransen "bakom" frigör vi tid för ökad proaktivitet och kund- och medlemsdialog.

FÖRSÄLJNING AV BOLAG

Ingen försäljning av bolag har skett under året.

HSB - där möjligheterna bor

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

NYPRODUKTION

Huddinge, HSB brf Trädgårdsmästaren – investeringsbeslut om dagvattenanläggning har försenar beslut om detaljplan. Beslut troligen i juni 2023.

Huddinge, HSB brf Trångsundsterrassen – byggstart tidigaste hösten 2023.

Förutsättningarna för nyproduktionen förändrades under 2022 på ett drastiskt sätt. Det oroliga världsläget har lett till stigande priser på byggmaterial, ökade upplåningskostnader, stigande produktionspriser och sjunkande priser på successionsmarknaden. Sammantaget en giftig cocktail för nyproduktionen.

Samverkansmöjligheter med privata aktörer är ett fortsatt prioriterat område. Affärsmöjligheter bearbetas och analyseras kontinuerligt för att skapa framtida produktionsmöjligheter.

HSB fortsätter dialogen med kommunpolitiker och de kommunala bostadsbolagen inom vårt verksamhetsområde. HSB Södertörn arbetar tillsammans med HSB Bostad för att fortsätta vara en stabil, långsiktig partner i samhällsutvecklingen. Vi deltar därför aktivt i lokala och regionala samverkansforum och håller löpande dialog med kommunala företrädare och företagsledare.

I samtliga av våra affärsområden pågår konstruktiva samtal och diskussioner och i flertalet av dem ligger beslut om detaljplaner för olika projekt långt fram.

HYRESFASTIGHETER

Under 2022 fortsatte arbetet med att utöka vårt bestånd av hyresfastigheter inom HSB Södertörns marknadsområde. Det kan ske genom antingen fastighetsförvärv eller nyproduktion. Målet är fortsatt att påsikt öka antalet med 200 – 300st hyreslägenheter.

Det långsiktiga arbetet med att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj; att öka den uthyrningsbara ytan och fastighetsvärdet fortgår under 2023 – 2024. Fokus för det ökade fastighetsvärdet ligger på hållbarhet och trygghet. Medan en ökning av den uthyrningsbara ytan skulle leda till positiva effekter på driftnetto.

Ett led i arbetet med utvecklingen av fastighetsvärdet är att genomföra en större renovering av vår hyresfastighet i Huddinge centrum. Renoveringen av fastighetens inre delar är övergripande och skapar både moderna boendeförhållanden och gemensamma utrymmen. Genom hela processen finns målet att öka tryggheten och trivseln i boendet. Genom att välja hållbara materialval och genomföra energibesparande åtgärder kommer fastigheten att bidra till både ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet.

Under 2023 fortsätter vi vårt långsiktiga arbete med att minska vår klimatpåverkan både genom energibesparande åtgärder, certifiering av fastigheter i "*Miljöbyggnad i drift*", nudging i tvättstugor, inventering för att se var vi kan bidra till ökad biologisk mångfald i våra utemiljöer med mera. Samtliga åtgärder överensstämmer med ambitionen i HSB:s gemensamma styrdokument.

MARKNAD

MEDLEMMAR

En förstärkning av kommunikationssidan har fått till effekt att vi nått ut till våra medlemmar på ett bättre sätt. Även kunderna nås av mer utvecklad och relevant kommunikation. Vi har under året haft över 50 000st enskilda öppningar av digitala nyhetsbrev som vi skickat ut. Det tillsammans med att vi fortsatta att prata om och lyfta värdet i medlemskapet i hela vår medarbetargrupp tror vi på sikt kommer att leda till ökad medlemsnöjdhet. Medlemssidan har också förstärkts vilket ökat antalet kontakter med våra medlemsföreningar.

En stor medlemsnytta finns inom vårt nya bosparande som vi arbetar aktivt med att marknadsföra. Arbetet med att öka kunskapen om den medlemsnyttan sker i flera kanaler och kommer att pågå även framöver.

Under året har vi fortsatt att arbeta med och utveckla vår hemsida vilket fått positiva effekter på besöksstatistiken. Tillsammans med kampanjer i sociala medier ser vi att vi nya besökare fortsätter att nå oss genom hemsidan.

I och med lanseringen av Mitt HSB har HSB den gemensamma plattform som krävs för en fortsatt snabb digital utveckling. För oss innebär Mitt HSB nya möjligheter att kommunicera med såväl våra kunder som våra enskilda medlemmar. Arbetet med att utveckla tjänsteutbudet i Mitt HSB är ett pågående arbete. Under 2022 smyglanserade vi flera nya tjänster som både underlättar föreningarnas vardag såväl som ökar medlemsnyttan och möjligheten att kommunicera med de egna boende.

Smyglanseringen har sin bakgrund i att tjänsterna inte i alla delar var fullt utvecklade mot medlem- och kund. HSB Södertörn har gjort bedömningen att det är bättre att avvakta lansering till slutanvändare tills tjänster nått en viss mognadsgrad. Vår målgrupp är inte, i huvudsak, av den karaktären att man är intresserad av så kallades ”betalanseringar”. Alltså tillgång till en tjänst i ett tidigt skede. Vår målgrupp är mer gagnad av tjänster som utvecklas till en nivå när de kan sägas vara ”klara”.

Vi är stolta över den utveckling som vi gemensamt arbetat fram i HSB. Under 2023 ser vi att vi kommer att behöva fortsätta att arbeta med att stötta föreningarna i övergången till digitala arbetssätt.

KUNDER

2023 kommer att präglas av optimism och framtidstro. Utvecklingen av våra förvaltningsteam tillsammans med nya digitala tjänster fortsätter. Målet med vårt gemensamma arbete är en mer automatiserad och förenklad leverans till våra kunder.

Relationen till våra kunder och medlemmar kommer att utvecklas och våra medarbetare förstärker den positiva upplevelsen av den tjänsteleverans som HSB Södertörn levererar. Våra kunder kommer att se skillnad genom att vi:

- ökar vår lokala närvaro genom dedikerade kundteam med kund– och områdesansvarig medarbetare på varje ort.
- utökar affären genom att anpassa tjänster efter specifika kundbehov.

- fortsätter med offensiv marknadsföring via sociala medier och andra relationsskapande insatser för att locka nya kunder.

- säkrar hög kundnöjdhet genom dedikerade kundteam och regelbundna leveransgenomgångar. Leveransgenomgångarna ger oss också viktig kunskap och insikt i kundens behov. Därmed förbättrar vi våra möjligheter att agera proaktivt.

- ökar antalet kundträffar och temakvällar för både befintliga och nya kunder.

- utvecklar nya tjänster inom energi, hållbarhet och/eller trygghet i samverkan med affärsdriven utveckling som drivs av HSB:s Riksförbund.

- bjuder in till lokala kundträffar för att stärka samarbetet mellan kunder i ett geografiskt område.

- erbjuda utökade öppettider på våra besökskontor för både spontana och bokade besök.

Under 2023 strävar vi efter att tillsammans med våra kunder och medlemmar genomföra en övergång till en mer datadriven och digital verksamhet. Vi gör detta samtidigt som vi återuppbygger och utvecklar relationen till våra kunder och medlemmar.

HÅLLBARHET

Under 2023 förväntas HSB brf Visby Ängar och HSB brf Visby Gärde gå igenom verifiering av sin preliminära certifiering mot *Miljöbyggnad silver*.

Vi planerar att få två av våra hyresfastigheter certifierade enligt *Miljöbyggnad i Drift* under året. Certifieringen omfattar områdena *inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick* och syftar till att göra byggnader och förvaltning mer hållbara. Certifieringsprocessen är i sig ett verktyg för att systematiskt gå igenom och förbättra beståndet. Själva certifieringen blir ett bevis för våra hyresgäster att vi arbetar aktivt med miljö- och hållbarhetsfrågor kring deras boende.

I slutet av 2021 köpte HSB Södertörn andelar i HSB:s solcellspark i Södermanland motsvarande energibehovet hos våra hyresfastigheter, med undantag för två fastigheter där vi delar el med andra fastighetsägare. Under början av 2023 kommer en av de två kvarvarande fastigheterna också läggas över och köpa sin el från solcellsparken.

Utöver det ständiga fokuset på energiåtgärder i hyresfastigheterna kommer närmaste året/åren även rymma arbete för att få till beteendeförändringar hos boende gällande användning av varmvatten, tvättstugor, avfallsrum osv. Vi kommer även att arbeta med mobilitetsfrågor för våra medarbetare och utreda om och hur vi kan bli mer klimatsmarta när vi transporterar oss i arbetet.

KVALITET

Utifrån behov av att ytterligare effektivisera arbetssätt och processer i verksamheten genomförs under 2023 utredning kring hur vi ska arbeta med förbättringsarbete och hur det kan bli en naturlig del av vardagen. Det ska även kopplas ihop med insatserna gällande självledarskap och förväntningar på medarbetarskapet. Det långsiktiga målet är att behålla en hög kundnöjdhet och medarbetarmotivation med så effektiva processer som möjligt.

STYRDOKUMENT INOM HSB

HSB är en federation där verksamheten vilar på gemensam grund. För att underlätta samverkan och utnyttja den styrka det ger att verka under samma varumärke, finns tre gemensamma styrdokument inom HSB. Styrdokumenten *HSB:s kompass, HSB:s kod för föreningsstyrning* och *Hantering av HSB:s varumärke* fungerar som verktyg för att vi på ett enklare sätt tillsammans ska vårda vår gemensamma verksamhet inom hela HSB. Styrdokumenten utgår från de kooperativa principerna och *ETHOS* – våra gemensamma värderingar, som är fundamentet för att verksamhet inom HSB.

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Vid HSB Riksförbunds årsmöte 2020 antogs en ny HSB:s kod för föreningsstyrning vilken gäller från 2021 och framåt.

HSB:s kod för föreningsstyrning är utformad särskilt för HSB och utgår från *svensk kod för bolagsstyrning*, de *kooperativa principerna* och *HSB:s kärnvärderingar*.

Syftet med *HSB:s kod för föreningsstyrning* (Koden) är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och transparent organisation där varje medlem som så önskar, ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. *Koden* ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. *Koden* kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSB:s medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden baseras på åtta principer och är utan regler. Till de åtta principer finns vägledande kommentarer. Kommentarerna är inte regler, utan är till för att belysa principerna och ge uttryck för det synsätt som ligger till grund för den aktuella principen. Därutöver innehåller *Koden* ett kapitel om rapportering. Detta kapitel är inte en princip eller vägledande kommentar varför dess innehåll ska finnas med.

Tillämpning av *Koden* sker enligt principen ”följ och förklara”. Det innebär att förening som tillämpar *Koden* tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer dess principer. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur *Koden* tillämpats.

HSB:S KOMPASS

En uppdaterad version av *HSB:s Kompass* antogs på HSB Riksförbunds föreningsstämma 2021 och gäller från 2022 och framåt.

HSB:s Kompass är det övergripande styrdokumentet som vägleder HSB-organisationen i verksamhetsplanering och uppföljning.

HSB - där möjligheterna bor

HSB:s Kompass innehåller vårt gemensamma erbjudande till medlemmarna och sätter fokus på samverkan och gemensam utveckling – allt för att uppfylla HSB:s uppdrag att skapa det goda boendet för medlemmarna.

HSB:s Kompass innehåller även HSB:s gemensamma vision, uppdrag, strategier och övergripande nyckeltal vilket underlättar för HSB-föreningarna att samverka och lära av varandras goda exempel.

De gemensamma strategierna är:

Öka tillväxten i hela HSB.

Öka effektiviteten i hela HSB.

Förstärka HSB:s roll i samhället.

HANTERING AV HSBS VARUMÄRKE

En uppdaterad version av *HSB:s Varumärkes strategi* antogs på HSB Riksförbunds föreningsstämma 2019 och gäller från 2020 och framåt.

Vårt varumärke består av alla de associationer människor har till vårt namn, vår logotyp och det vi gör. Alla delar av vår verksamhet påverkar hur vi uppfattas. Allt vi gör, allt vi säger och hur vi förhåller oss till varandra, våra kunder, våra intressenter och vår omvärld påverkar varumärket HSB.

Ett varumärke är ett löfte och vårt namn och vår logotyp är bärare av det löftet. Undersökningar visar att vi har ett starkt och välkänt varumärke med ett gott anseende och vi har blivit prisbelönta för vårt varumärkesvårdande arbete. Detta förtroende måste vi förvalta, utveckla och hela tiden fortsätta att förtjäna. Vi måste konstant möta de förväntningar som finns på oss, vilket förutsätter en jämn och hög kvalitet på allt vi gör. Ett enhetligt varumärke av vår storlek är en klar konkurrensfördel och ger oss ett större genomslag på marknaden.

Genom att använda en gemensam grafisk profil gör vi det enklare för våra medlemmar att veta vad HSB står för, vi får större genomslag på marknaden, kommunikationen blir kostnadseffektiv och understödjer HSB:s övergripande vision att vara den aktör i landet som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

FINANSPOLICY

I gällande policy finns riktlinjer för placering av medel, upplåning/inlåning av medel samt utlåning. HSB Södertörn är registrerat hos Finansinspektionen enligt Lagen om inlåningsverksamhet (2004:299). Medel insatta hos HSB Södertörn omfattas inte av Lagen (1995:157) om insättningsgaranti.

Inlåning från bostadsrättsföreningar per 2022-12-31 (tkr)	
Avistamedel	393 067
Bunden inlåning	59 275
	452 342
Avistamedel, kassa och bank	114 736
Finansiella instrument, marknadsvärde	240 815

Beviljad kredit penningmarknadskonto hos Swedbank	10 000
	365 551
Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter	370 366
	735 917

Ekonomi

Lag om betaltjänster

Den 1 augusti 2010 trädde lagen (2010:751) om betaltjänster i kraft. Förändringar i lagen har skett löpande. HSB Södertörn omfattas av lagen och har haft tillstånd från Finansinspektionen för att bedriva betaltjänster fram till 2018-11-13. Från september 2018 verkar HSB Södertörn som ombud till HSB Finansstöd AB.

HSB:s gemensamma nationella bolag, *HSB Finansstöd AB*, har som uppdrag att tillsammans med de regionala HSB-föreningarna sköta betaltjänsterna för bostadsrättsföreningar som köper ekonomisk förvaltning av HSB. *HSB Finansstöd AB* har tillstånd för att bedriva betaltjänsten från Finansinspektionen.

Kostnader IT utveckling

HSB befinner sig i en förändring av våra arbetssätt och leveranser, framför allt kopplat till digitaliseringen av förvaltningsaffären. Det innebär investeringar i digitala system och applikationer. Vi rustar oss för att möta kundernas och medlemmarnas förväntningar på befintliga och nya tjänster. Utvecklingen sker i *HSB Affärsstöd* som är HSB:s nationella IT- och utvecklingsbolag.

HSB Södertörns del i investeringen av den utveckling som startats och pågår fram till 2023, är 14,1 mkr. Hela beloppet har resultatförts 2020.

Förändring eget kapital	*Koncernen*	*Moderföreningen*
Belopp vid årets ingång	272 932	261 311
Andelskapital ökning/minskning	43	43
Koncernjusteringar	2016	
Årets resultat	2 125	-768
Eget kapital vid årets utgång	277 116	260 586

HSB - där möjligheterna bor

Ekonomisk sammanställning året 2018-2022
(tkr)

Moderföreningen

	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022
Resultat före skatt	14 034	16 113	-3 088	11 886	- 674
Nettoomsättning	115 735	116 450	120 996	117 623	114 342
Balansomslutning	888 406	836 212	840 894	846 533	833 887
Eget kapital	236 411	252 703	249 989	261 311	260 586
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	61,29%	63,53%	63,76%	65,77%	68,30%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	26,68%	30,22%	29,73%	30,87%	31,25%

Koncernen

	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021	År 2022
Resultat före skatt	3 632	19 335	2 432	16 582	4 079
Nettoomsättning	139 046	138 474	141 773	141 003	139 755
Balansomslutning	902 892	867 497	876 576	886 739	880 849
Eget kapital	236 894	256 608	258 124	272 931	277 323
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	59,04%	59,81%	60,34%	62,38%	64,72%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	26,24%	29,58%	29,45%	30,78%	31,48%

HSB - där möjligheterna bor

FÖRENINGENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Föreningens resultat och ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av resultat- och balansräkningar nedan.

Vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:
(tkr)

Balanserat resultat	238 428
Årets resultat	-768
	237 660

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

Till reservfonden avsätts	0
I ny räkning överförs	237 660
	237 660

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Nettoomsättning	2	139 755	141 003
Kostnad sålda tjänster		-125 648	-121 071
Bruttoresultat	*3,4*	14 107	19 932
Försäljningskostnader		-1 037	-915
Administrationskostnader		-19 711	-19 506
Övriga rörelseintäkter		9 977	2 254
Övriga rörelsekostnader		-58	-
Rörelseresultat		3 278	1 765
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*5*	2 714	15 781
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	878	1 005
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-2 791	-1 969
Resultat efter finansiella poster		4 079	16 582
Resultat före skatt		4 079	16 582
Skatt	*9*	-1 797	-1 283
Årets resultat	*10*	2 282	15 299

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*11*	121	525
		121	525
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	342 112	340 897
Maskiner och inventarier	*13*	8 100	8 490
Pågående nyanläggningar		3 832	9 185
		354 044	358 572
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*16*	129 448	131 208
Uppskjuten skattefordran		6 615	7 604
Andra långfristiga fordringar	*17*	1 500	1 500
		137 563	140 312
Summa anläggningstillgångar		491 728	499 409
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 423	26 239
Avräkning förvaltade företag		31	14
Skattefordringar		-	2 711
Övriga fordringar		1 818	2 124
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*18*	4 756	4 456
		33 028	35 544
Kortfristiga placeringar		238 421	247 629
Kassa och bank		117 672	104 157
Summa omsättningstillgångar		389 121	387 330
SUMMA TILLGÅNGAR		880 849	886 739

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		12 263	12 220
Bundna reserver		10 662	10 662
Balanserat resultat inkl årets resultat		254 398	250 049
Eget kapital		277 323	272 931
Summa eget kapital	*19*	277 323	272 931
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		29 163	28 376
		29 163	28 376
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*20*	32 054	20 872
		32 054	20 872
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 534	64 156
Avräkning förvaltade företag	*21*	452 373	449 204
Förskottsbetalda hyror		4 261	3 658
Leverantörsskulder		13 204	10 851
Skatteskulder		2 939	90
Övriga kortfristiga skulder		6 941	6 715
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*22*	30 057	29 886
		542 309	564 560
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		880 849	886 739

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i Tkr	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster, se not 5, 6, 7	4 320	16 582
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	8 713	7 856
- avser avskrivningar se not 4 samt värdereglering av placeringar		
	13 033	24 438
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**13 033**	**24 438**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	-184	303
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar	2 692	-1 316
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	2 353	-6 423
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 451	1 530
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**21 345**	**18 532**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-5 369	-12 585
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	6 908	683
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**1 539**	**-11 902**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	3 152	527
Förändring av andelskapitalet	43	-491
Amortering av låneskulder	-21 772	-899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-18 577**	**-863**
Årets kassaflöde	**4 307**	**5 767**
Likvida medel vid årets början	**351 786**	**346 019**
Likvida medel vid årets slut	**356 093**	**351 786**

Resultaträkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2022-01-01-2022-12-31*	*2021-01-01-2021-12-31*
Nettoomsättning	2	114 342	117 623
Kostnad sålda tjänster		-112 589	-108 550
Bruttoresultat	*3,4*	1 753	9 073
Försäljningskostnader		-1 037	-915
Administrationskostnader		-17 521	-17 414
Övriga rörelseintäkter		9 889	2 267
Rörelseresultat		-6 916	-6 989
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*5*	2 714	15 781
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	5 621	3 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-2 761	-1 969
Resultat efter finansiella poster		-1 342	10 202
Koncernbidrag	*8*	668	1 684
Resultat före skatt		-674	11 886
Skatt	*9*	-94	-73
Årets resultat	*10*	-768	11 813

Balansräkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*11*	121	525
		121	525
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	77 071	78 960
Maskiner och inventarier	*13*	6 855	8 490
Pågående nyanläggningar		-	4 953
		83 926	92 403
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*14*	42 319	42 319
Fordringar hos koncernföretag	*15*	158 302	158 302
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*16*	129 448	131 208
Andra långfristiga fordringar	*17*	1 500	1 500
		331 569	333 329
Summa anläggningstillgångar		415 616	426 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 420	26 218
Avräkning förvaltade företag		31	14
Fordringar hos koncernföretag		32 764	37 784
Aktuell skattefordran		-	1 337
Övriga fordringar		31	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*18*	3 474	3 253
		62 720	69 030
Kortfristiga placeringar		238 421	247 629
Kassa och bank		117 130	103 617
Summa omsättningstillgångar		418 271	420 276
SUMMA TILLGÅNGAR		833 887	846 533

Balansräkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2022-12-31*	*2021-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		12 264	12 221
Reservfond		10 662	10 662
		22 926	22 883
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		238 428	226 615
Årets resultat		-768	11 813
		237 660	238 428
Summa eget kapital	*19*	260 586	261 311
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		2 862	2 788
		2 862	2 788
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*20*	30 722	20 872
		30 722	20 872
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		32 534	64 156
Avräkning förvaltade företag	*21*	452 373	449 204
Avräkning koncernföretag		2 710	3 439
Förskottsbetalda hyror		1 350	819
Leverantörsskulder		11 628	7 897
Aktuell skatteskuld		2 733	-
Övriga kortfristiga skulder		6 894	6 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*22*	29 495	29 342
		539 717	561 562
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		833 887	846 533

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	*2022-12-31*	*2021-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster, se not 5, 6, 7	-944	10 202
Erhållna koncernbidrag	668	1 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	4 496	3 749
- avser avskrivningar se not 4 samt värdereglering av placeringar		
	4 220	15 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 220**	**15 635**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	-202	320
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar	6 529	2 496
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	3 731	-7 526
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 479	2 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**16 757**	**13 167**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-783	-5 629
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	6 908	683
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**6 125**	**-4 946**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	3 152	527
Förändring av andelskapitalet	43	-491
Amortering av låneskulder	-21 772	-899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-18 577**	**-863**
Årets kassaflöde	**4 305**	**7 358**
Likvida medel vid årets början	**351 246**	**343 888**
Likvida medel vid årets slut	**355 551**	**351 246**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper mm

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan härledas till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggning byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader, förutom utgifter för underhåll som bedöms vara av väsentligt värde. I dessa fall aktiveras utgiften för underhållet som en anläggningstillgång och komponentavskrivning tillämpas.

Nyttjandeperiod

Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-7 år
Immateriella tillgångar	5-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.
Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggander:

Stomme och grund	130 år
Stomkomplettering	60 år
Värme, sanitet	60 år
El	60 år
Inre ytskikt/vitvaror	52 år
Fasad	60 år
Fönster	60 år
Köksinredning	52 år
Yttertak	60 år
Ventilation	52 år
Hiss	52 år
Styr- övervakning	25 år
Restpost	52 år

p

Leasing
Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.
Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelar som finns förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. När koncernen är leasetagare 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 minimileaseavgifterna.
Minimileaseavgifter 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 leasetagare 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

Pensionsåtagande
I Moderföretaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare. Moderföretagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförs.Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggande av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från den förväntade. Mellanskillnaden mellan Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2022 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Fordringar
Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Kortfristiga placeringar
Kortfristiga placeringar omfattar värdepappersinnehav med förfall kommande 12 månader.

Finansiella tillgångar
Företagets värdepappersinnehav omfattar två portföljer.
Ränteportföljen som redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1, de värderas till anskaffningsvärdet.
Aktieportföljen, till aktieportföljen räknas svenska och utländska direktägda aktier, värdepappersfonder samt strukturerade produkter med huvudsaklig exponering mot svenska och eller utländska aktiemarknader. Aktieportföljen värderas till verkligt värde per bokslutdagen enligt kapitel 12 BFNAR 2012:1.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.
Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Kassaflödesanalys
En kassaflödesanalys innehåller uppgifter om räkenskapsårets förändringar av företagets likvida medel. Räkenskapsårets kassflöden ska hänföras till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Vi tillämpar indirekt metod där nettoredovisning av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten beräknas.

Intäkter
Koncern
Del av koncernens redovisade nettoomsättning avser hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som löper på perioden redovisas som intäkter.

Moderföretag
Del av moderföretagets redovisade nettoomsättning avser hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som löper på perioden redovisas som intäkter. Resterande del av nettoomsättningen avser intäkter från förvaltningstjänster samt medlemsavgifter. Intäkterna faktureras både som förskott och i efterskott och periodisering av intäkter sker därför så att endast den del av intäktera som löper på perioden redovisas som intäkter.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvmetoden 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 liksom eventuell uppkommen goodwill. 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.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag
Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande orealiserade vinster elimineras i sin helhet.

I koncernen ingår förutom moderföretaget:
Det helägda dotterbolaget Erax Service AB org.nr. 556434-7978. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.
År 2008 bildades Fagerlidsvägen Holding AB org.nr 556764-8299. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.
År 2011 bildades Östliden i Tullinge Holding AB org.nr 556848-8364. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.
Bolagen Fastighets AB Sågstuvägen 4 samt Fastighets AB Forelltorget 2, överläts under 2010 till Erax service AB av moderföreningen. Fastighets AB Sågstuvägen 4 innehåller 166 hyresrätter i Huddinge och Fastighets AB Forelltorget 2, 41 hyresrätter i Huddinge centrum.
Den 1 april 2016 förvärvades Visbyvägen AB org nr 559031-2632. Fastighets AB Båset org nr 556493-6416 innehåller 77 hyresrätter i Hemse och Roma på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Skörden AB org nr 556333-0983 innehåller 16 hyresrätter i Katthammarsvik på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Länstrio AB org nr 556384-8984 innehåller 6 hyresrätter i Visby på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Blåanden AB org nr 556298-6595 innehåller 6 hyresrätter och 4 lokaler i Hemse på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen.

Koncernbidrag
Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar
Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledningen och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningarna på balansdagen som innebär en betydande risk för en 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 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.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter
Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningar inkluderar även att skattelagar kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras. Vid beräkning av uppskjuten skatt har skattesats 20,6% använts.

Medelantalet anställda

	2022-01-01-2022-12-31	*Varav män*	*2021-01-01-2021-12-31*	*Varav män*
Moderföreningen				
Sverige	89	45	92	46
Totalt moderföretaget	89	45	92	46
Koncernen totalt	**89**	**45**	**92**	**46**

Sjukfrånvaro moderföreningen i procent

	2022	2021
Korttidsfrånvaro	1,90	1,39
Långtidsfrånvaro	1,08	1,50
	2,98	**2,89**
Kvinnor	1,09	1,58
Män	1,89	1,32
29 år och yngre	0,18	0,23
30-49 år	1,76	1,28
Äldre än 50 år	1,09	1,39

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022	*2021*
Moderföreningen		
Styrelse och VD	2 530	2 533
Övriga anställda	43 305	43 818
Summa	45 835	46 351
Sociala kostnader	27 853	19 157
(varav pensionskostnader) 1)	9 144	3 031
Koncern		
Styrelse och VD	2 530	2 533
Övriga anställda	43 305	43 818
Summa	45 835	46 351
Sociala kostnader	27 853	19 157
(varav pensionskostnader) 1)	9 144	3 031

1) Av moderföreningens pensionskostnader avser 630 KSEK (fg år 630 KSEK) styrelse och VD.

Företagets pensionslösning för tjänstemän är enligt kollektivavtal och i stiftelseform som förvaltas av Folksam.

Förmåner till ledande befattningshavare
För VD i HSB Södertörn ek. för. gäller att vid anställningens upphörande på initiativ av företaget utgår 18 månaders lön i avgångsersättning.
Pensionsavsättning görs med 35% av utgående lön.
Några förpliktelser som avser pensioner eller liknande förmåner till nuvarande eller tidigare styrelseledamöter och deras suppleanter samt till nuvarande och tidigare VD förekommer ej.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncern		
Egna fastigheter	42 443	41 767
Förvaltning administrativ	50 075	49 882
Förvaltning skötsel	33 487	34 465
Medlemsavgifter	7 161	7 546
Övriga intäkter	6 589	7 343
	139 755	141 003
Moderföreningen		
Egna fastigheter	11 706	11 575
Förvaltning administrativ	53 092	53 904
Förvaltning skötsel	36 325	37 434
Medlemsavgifter	7 161	7 546
Övriga intäkter	6 058	7 164
	114 342	117 623

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncern		
Revisionsuppdrag	210	300
Summa	210	300
Moderföreningen		
Revisionsuppdrag	210	300
Summa	210	300

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

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncern		
Avskrivningar fördelas på:		
Kostnad för sålda tjänster	5 677	5 778
Administrativa kostnader	2 833	2 741
	8 510	8 519
Moderföreningen		
Avskrivningar fördelas på:		
Kostnad för sålda tjänster	3 649	3 750
Administrativa kostnader	644	662
	4 293	4 412

Not 5 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncern		
Utdelning aktier och andelar andra företag	11 239	7 170
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfr fordringar	-8 525	8 611
	2 714	**15 781**
Moderföreningen		
Utdelning aktier och andelar i andra företag	11 239	7 170
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfr fordringar	-8 525	8 611
	2 714	**15 781**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncern		
Ränteintäkter ,övriga	835	962
Avgäld	43	43
	878	1 005
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	4 749	2 375
Ränteintäkter ,övriga	829	962
Avgäld	43	42
	5 621	3 379

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncern		
Räntekostnader, koncernföretag	1	-
Räntekostnader, övriga	2 761	1 969
Räntekostnader leasing	29	-
	2 791	1 969
Moderföreningen		
Räntekostnader, övriga	2 761	1 969
	2 761	1 969

Not 8 Koncernbidrag

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Erax Service AB 556434-7978	-	600
Visbyvägen AB, 559031-2632	668	1 084
	668	**1 684**

Not 9 Skatt

	2022-01-01-2022-12-31	*2021-01-01-2021-12-31*
Koncern		
Aktuell skatt	45	-26
Uppskjuten skatt	1 752	1 309
	1 797	1 283
Redovisat resultat före skatt	6 593	17 329
Skatt enligt gällande skattesats	**1 358**	**3 570**
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	1 229	-378
Utdelning	-2 315	-1 477
Skattemässig justering avskrivning	-919	-743
Årets nyttjande av underskott	1 598	1 617
Övriga poster	-1	-22
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-1**	**-22**
Uppskjuten skatt	10 977	9 179
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-9 179	-7 874
Summa skatt	**1 797**	**1 283**
Moderföreningen		
Aktuell skatt	1	22
Uppskjuten skatt	-95	-95
	-94	-73
Redovisat resultat före skatt	-276	11 886
Skatt enligt gällande skattesats	**-**	**2 449**
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	1 229	-630
Utdelning	-2 315	-1 477
Skattemässig justering avskrivning	-95	-93
Årets nyttjande av underskott	-	248
Övriga poster	-1	-22
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-1**	**-22**
Uppskjuten skatt	2 862	2 767
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-2 767	-2 672
Summa skatt	**94**	**73**

Not 10 Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Moderföreningen	**2022**	**2021**
Balanserat resultat	238 428	226 615
Årets resultat	-768	11 813
	237 660	238 428
Överförs i ny räkning	**237 660**	**238 428**

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 638	8 641
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3
	8 638	8 638
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-8 113	-7 673
-Årets avskrivning	-404	-440
	-8 517	-8 113
Redovisat värde vid årets slut	**121**	**525**
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 638	8 641
-Avyttringar och utrangeringar	-	-3
	8 638	8 638
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-8 113	-7 673
-Årets avskrivning	-404	-440
	-8 517	-8 113
Redovisat värde vid årets slut	**121**	**525**

Not 12 Byggnader och mark

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncern		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	312 982	307 401
Nyanskaffning	5 230	5 581
	318 212	312 982
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 786	75 786
Vid årets slut	75 786	75 786
Förbättring på fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	11 853	11 853
Nyanskaffning	-	-
Vid årets slut	11 853	11 853
Ackumulerade avkrivningar:		
Ingående avskrivningar	-59 723	-53 722
Överavskrivningar på byggnader och mark	-	-
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	2 090	-
Årets avskrivningar byggnader	-5 148	-5 041
Årets avskrivningar övrigt	-958	-961

Vid årets slut	-63 739	-59 724
Redovisat värde vid årets slut	**342 112**	**340 897**
Taxeringsvärde byggnader:	307 167	238 483
Taxeringsvärde mark:	114 339	90 227
	421 506	328 710

Moderföreningen

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	81 631	81 631
Vid årets slut	81 631	81 631
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 204	8 204
Vid årets slut	8 204	8 204
Förbättring på fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	8 142	8 142
Nyanskaffning	-	-
Vid årets slut	8 142	8 142
Ackumulerade avkrivningar:		
Ingående avskrivningar	-19 017	-17 128
Årets avskrivningar byggnader	-1 129	-1 129
Årets avskrivningar övrigt	-760	-760
Vid årets slut	-20 906	-19 017
	77 071	**78 960**
Taxeringsvärde byggnader:	96 748	71 929
Taxeringsvärde mark:	29 099	19 918
	125 847	91 847

En värdering har gjorts av koncernens fastigheter av en extern värderingingsman i januari 2023. Värdeindikationen visar ett bedömt marknadsvärde om 185 mkr för fastigheterna i moderföreningen samt 440,3 mkr för fastigheterna i dotterbolagen. Totalt för samtliga fastigheter i koncernen, 625,3 mkr.

Fastigheter i moderföreningen:	
Slätten 3	Botkyrka kommun
Polstjärnan	Botkyrka kommun
Kronan 3	Nynäshamn kommun
Fyren 30	Nynäshamn kommun
Fastigheter i dotterföretagen:	
Forellen 6	Huddinge kommun
Ladan 2 och Traktorn 1	Huddinge kommun
Hemse, Flugsnapparen1, Kajan 11 samt Vakteln 1	Gotlands kommun
Roma Kloster 1:20	Gotlands kommun
Östergarn Ganne 1:25	Gotlands kommun
Visby Berget 18	Gotlands kommun
Hemse Anden 11 och Anden 12	Gotlands kommun

Not 13 Maskiner och inventarier

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncern		
Ingående ansakffningsvärde	19 377	16 324
Leasing fordon	1 525	-
Nyanskaffningar	370	4 968
Årets försäljningar/utrangeringar	-524	-1 915
	20 748	19 377
Ingående avskrivningar	-10 887	-10 441
Avskrivning leasing fordon	-280	-
Återföringa avskrivn. försälj./utrangering	520	1 635
Årets avskrivningar	-2 001	-2 081
	-12 648	-10 887
Redovisat värde vid årets slut	**8 100**	**8 490**
Moderföreningen		
Ingående ansakffningsvärde	19 377	16 324
Nyanskaffningar	370	4 968
Årets försäljningar/utrangeringar	-524	-1 915
	19 223	19 377
Ingående avskrivningar	-10 887	-10 441
Återföringa avskrivn. försälj./utrangering	520	1 635
Årets avskrivningar	-2 001	-2 081
	-12 368	-10 887
Redovisat värde vid årets slut	**6 855**	**8 490**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 319	42 319
Redovisat värde vid årets slut	**42 319**	**42 319**

Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	*Antal andelar*	*Kapital andel %*	*2022 Bokfört värde*	*2022 Eget kapital*	*2022 Resultat*
Erax Service AB, 556434-7978	20	100	200	292	-318
Fagerlidsvägen Holding AB, 556764-8299	100	100	100	106	-
Östliden i Tullinge Holiding AB, 556848-8364	500	100	50	50	-
Visbyvägen AB, 559031-2632	50 000	100	41 969	51	1
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642,3793	1 000	100	-	2 526	5
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	1 000	100	-	31 743	5 438
Fastighets AB Båset, 556493-6416	1 000	100	-	2 090	29
Skörden AB, 556333-0983	1 000	100	-	1 036	222
Länstrio AB, 556384-8984	1 000	100	-	648	27
Blåanden AB, 556298-6595	1 000	100	-	134	-239
			42 319		

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Moderföreningen		
Fordringar koncernföretag		
Erax Service AB, 556434-7978	130 593	130 593
Visbyvägen AB, 559031-2632	27 709	27 709
Redovisat värde vid årets slut	**158 302**	**158 302**

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncern		
HSB Riksförbund	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	4 325	6 085
HSB Bostad AB	63 766	63 766
Anderlar i HSB Solpark ek.för.	727	727
Olika mindre innehav	14	14
Redovisat värde vid årets slut	**129 448**	**131 208**
Moderföreningen		
HSB Riksförbund	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	4 325	6 085
HSB Bostad AB	63 766	63 766
Andelar i HSB Solpark ek.för.	727	727
Olika mindre innehav	14	14
Redovisat värde vid årets slut	**129 448**	**131 208**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncern		
Andra långfristiga fordringar	1 500	1 500
Redovisat värde vid årets slut	**1 500**	**1 500**
Moderföreningen		
Andra långfristiga fordringar	1 500	1 500
Redovisat värde vid årets slut	**1 500**	**1 500**

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncern		
Hyresutgifter	892	1 083
Försäkringspremier	308	363
Kabet-TV	56	92
Inkomsträntor	-	13
Förskottsbet. avtal förvaltning	1 464	1 303
Övriga poster	2 036	1 602
	4 756	**4 456**
Moderföreningen		
Hyresutgifter	892	1 083
Försäkringspremier	184	245
Kabet-TV	56	53
Inkomsträntor	-	13
Förskottsbet. avtal förvaltning	281	268
Övriga poster	2 061	1 591
	3 474	**3 253**

Not 19 Eget kapital

Koncern	Andels kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 221	10 662	234 750	15 299	272 932
Vinstdisposition		-	15 299	-15 299	-
Justering leasing koncern					-25
Korrigering					2 091
Andelskapital ökning/minskning under året	43				43
Årets resultat				2 282	2 282
Belopp vid årets utgång	**12 264**	**10 662**	**250 049**	**2 282**	**277 323**

Moderföreningen	*Andels kapital*	*Reserv-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Belopp vid årets ingång	12 221	10 662	226 615	11 813	261 311
Vinstdisposition		-	11 813	-11 813	-
Andelskapital ökning/minskning under året	43				43
Årets resultat				-768	-768
Belopp vid årets utgång	**12 264**	**10 662**	**238 428**	**-768**	**260 586**

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncern		
Swedbank	63 256	74 032
Skuld leasing Autoplan	1 332	-
Stadshypotek	-	10 996
	64 588	85 028
varav kortfristig del	-32 534	-64 156
Summa	**32 054**	**20 872**
Moderföreningen		
Swedbank	63 256	74 032
Stadshypotek	-	10 996
	63 256	85 028
varav kortfristig del	-32 534	-64 156
Summa	**30 722**	**20 872**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 59 381 tkr.

Ställda säkerheter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Uttagna pantbrev varav:		
Ställdta säkerheter för skuld till kreditinstitut	137 383	150 774
Eget förvar	117 597	104 206

Not 21 Avräkning förvaltade företag

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncernen		
Avräkningsskulder förvaltade företag	393 098	398 029
Bunden inlåning förvaltade företag	59 275	51 175
Summa	**452 373**	**449 204**
Moderföreningen		
Avräkningsskulder förvaltade företag	393 098	398 029
Bunden inlåning förvaltade företag	59 275	51 175
Summa	**452 373**	**449 204**

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	*2021-12-31*
Koncernen		
Semesterlöner	6 901	7 068
Sociala avgifter	2 208	2 223
Räntekostnader	452	166
Beräknat arbete för revision	150	150
IT-kostnader	-	266
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	17 035	15 197
Övriga poster	3 311	4 816
	30 057	**29 886**
Moderföreningen		
Semesterlöner	6 901	7 068
Sociala avgifter	2 208	2 223
Räntekostnader	452	166
Beräknat arbete för revision	150	150
IT-kostnader	-	266
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	17 035	15 197
Övriga poster	2 749	4 272
	29 495	**29 342**

Not 23 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	*2022-12-31*	*2021-12-31*
2% av pensionsskuld hos Folksam	1 214	1 163
Fastigo (Fastighets. arbetsgivarorganisation)	921	951
Summa	**2 135**	**2 114**

Underskrifter

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

Huddinge 2023-03-23

Jonte Söderström
Styrelseordförande

Staffan Paulusson
Styrelseledamot

Pernilla Rutberg
Styrelseledamot

Inger Andersson
Styrelseledamot

Firas Danil
Styrelseledamot

Marie Sandqvist
Styrelseledamot

Jan Perdahl
Styrelseledamot

Maria Lindqvist Töyrä
Styrelseledamot

Cecilia Jensen
Unionen

Leif Aura
Fastighetsanställda

Jimmy Bergman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-31

Crowe Västerås AB
Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Södertörn ek för
Org.nr. 769601-3775

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södertörn ek för för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertörn ek för för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Västerås den 31 mars 2023

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson

Auktoriserad revisor