20220628531169

Årsredovisning för

Visbyvägen AB

559031-2632

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Resultaträkning	1-3
Balansräkning	4-5
Noter	6-7
Underskrifter	7

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
.....
080521 0531

20220628053190

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Visbyvägen AB, 559031-2632, med säte i Stockholms län, Stockholms kommun, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Bolaget är helägt dotterbolag till HSB Södertörn ek.för. org nr 769601-3775. HSB Södertörn förvärvade Visbyvägen AB av AKJW AB ord nr 559031-2665, den 1 april 2016.

Styrelsens sammansättning vid årets utgång

Jimmy Bergman	Ordförande
Kristina Eriksson	Ledamot
Anna-Karin Ilymyr	Suppleant

Revisorer
Revisor har under räkenskapsåret varit auktoriserade revisor Jonas Petterson.

Detaljgranskning har utförts av Crowe AB.

Firmatecknare
Jimmy Bergman och Kristina Eriksson i förening.

Sammanträden
Bolagsstämman och konstituerande sammanträde har hållits den 23 juni 2021.

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.

Eget kapital

Aktiekapital	50 000
Balanserat resultat vid årets ingång	-1 532
Vinst disposition	1 368
Årets resultat	368
Eget kapital vid årets utgång	**50 204**

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Fria reserver	-164
Årets resultat	368
Totalt	**204**

Styrelsen föreslår att balanserat resultat 204 överföres i ny räkning.

20220628053191

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Bruttoresultat		-	-
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-415 632	-415 632
Resultat efter finansiella poster		-415 632	-415 632
Koncernbidrag	*2*	416 000	417 000
Resultat före skatt		368	1 368
Årets resultat	*3*	368	1 368

20220628153192

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	725 750	725 750
		725 750	725 750
Summa anläggningstillgångar		725 750	725 750
Omsättningstillgångar			
Långfristiga fordringar			
Långfristiga fordringar hos koncernföretag		26 983 042	26 983 042
		26 983 042	26 983 042
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		50 204	49 836
		50 204	49 836
Summa omsättningstillgångar		27 033 246	27 032 878
SUMMA TILLGÅNGAR		27 758 996	27 758 628

20220628153193

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	5		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		50 000	50 000
		50 000	50 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		-164	-1 532
Årets resultat		368	1 368
		204	-164
Summa eget kapital		50 204	49 836
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		27 708 792	27 708 792
		27 708 792	27 708 792
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		27 758 996	27 758 628

20220628531194

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

Visbyvägen 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

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Erhållet koncernbidrag från Fastighets AB Båset	1 500 000	950 000
Erhållet koncrenbidrag från Länstrio AB	-	85 000
Erhållet koncernbidrag från Skörden AB	-	-
Lämnat koncernbidrag till HSB Södertörn ek. för.	-1 084 000	-618 000
Summa	**416 000**	**417 000**

20220628053195

Not 3 Förslag till vinstdisposition

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Balanserat resultat	-164	-1 532
Årets resultat	368	1 368
Överföres i ny räkning	**204**	**-164**
Summa	**204**	**-164**

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Fastighets AB Båset, 556493-6416	275 750	275 750
Skörden AB, 556333-0983	120 000	120 000
Länstrio AB, 556384-8984	150 000	150 000
Blåanden AB, 556298-6595	180 000	180 000
Redovisat värde vid årets slut	**725 750**	**725 750**

Not 5 Eget Kapital

kr	*Aktiekapital*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Total*
Belopp vid årets ingång	50 000	-1 532	1 368	49 836
Omföreing av fg års resultat		1 368	-1 368	-
Årets resultat			368	368
Belopp vid årets utgång	**50 000**	**-164**	**368**	**50 204**

Underskrifter

Huddinge 2022-03-25

Jimmy Bergman
Styrelseordförande

Kristina Eriksson
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12

Jonas Pettersson Crowe Västerås AB
Auktoriserad revisor

HSB – där möjligheterna bor

20220628533196

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Visbyvägen AB org nr 559031-2632, intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 22 juni 2022.

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

Huddinge den 27 juni 2022

.....
Kristina Eriksson

HSB SÖDERTÖRN
Postadress: Box 1084, 14122 HUDDINGE, Besöksadress: Huddinge Stationsväg 5, Vxl: 08 608 68 00, hsb.se
, Styrelsens säte: Huddinge

20220628033197

Crowe

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i Visbyvägen AB
Org.nr. 559031-2632

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Visbyvägen AB för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Visbyvägen ABs finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Visbyvägen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 11 maj 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

20220628153198

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Visbyvägen AB för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till Visbyvägen AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Västerås den 12 april 2022

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson

Auktoriserad revisor

20220928096 67

Styrelsen och verkställande direktören för

HSB Södertörn ek.för

Org nr 769601-3775

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
070 521 15 31

20220928096668

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Södertörn ekonomisk förening (org. nr 769601-3775) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01--2021-12-31, föreningens tjugosjätte verksamhetsår.

Styrelse

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Jonte Söderström	Ledamot samt ordförande
Staffan Paulusson	Ledamot samt vice ordförande
Firas Danil	Ledamot
Kristin Ritter	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 Jonte Söderström, Staffan Paulusson, Firas Danil och Kristin Ritter.

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

Sammanträden

Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls 2021-05-12. Styrelsen har under året genomfört nio protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsformer

Under våren 2021 har styrelsen haft flera arbetsgrupper, som arbetat med speciella frågor, till exempel;

- Utbildning och tillsättning av HSB-ledamöter
- Brf-kontakt, kommundelsträffar med brf:s ordförande/vice ordförande
- Demokratigrupp
- Remissyttranden i olika ärenden
- Strategisk förvaltning

Under hösten 2021beslutade styrelsen att avsluta arbetsgrupperna och i stället införa tidsbegränsade preciserade uppdrag åt styrelseledamot. Ett sådant uppdrag ska föranledas av att styrelsen eller verksamheten ser ett reellt behov av en insats. Uppdraget ska med fördel vara temporärt. Med preciserat styrelseuppdrag får styrelsen möjlighet att kunna följa och bevaka en angelägen styrelsefråga och vara en länk mellan styrelsen och verksamheten.

20220928096669

De fyra preciserade uppdrag åt styrelseledamot som upprättades under hösten 2021 är;

- Ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar
- HSB-ledamot
- Strategisk förvaltning
- Styrelseutvärdering

Revisor

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

Valberedning

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

Ledningsgrupp

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

Medlemsutvecklingen

Vid utgången av 2021 hade HSB Södertörn 22 298 medlemmar varav 94 utgörs av bostadsrätts-föreningar. Dessutom finns två bostadsrättsföreningar registrerade för pågående och framtida nyproduktion.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och efter dess utgång

Nyproduktion

Under 2021 startades inga nyproduktionsprojekt inom vårt marknadsområde. Istället har fokus legat på samtal med företrädare för kommuner och regioner kring förutsättningarna för framtida projekt.

Ambitionen att kunna säljstarta HSB brf Trångsundsterassen under 2021 fick skjutas på framtiden då hanteringen av bygglovsansökan dragit ut på tiden. Projektet är dock attraktivt och intresset för det har varit stort trots att vi ännu inte kunnat ange datum för säljstart. Arbetet med nyproduktion på fastigheten Fabriken 14 har också det löpt på under 2021. Målet är att säljstarta projektet HSB brf Trädgårdsmästaren under den tidiga delen av 2023.

Samtal pågår med företrädare för samtliga kommuner och vi ser mycket positivt på möjligheter till framtida nyproduktionsprojekt. Arbetet med att söka projekt med färdig detaljplan har hög prioritet.

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 2021 har fokus varit att arbeta med att bygga upp en ny struktur av förvaltningen av HSB Södertörns hyresfastigheter. Den nya strukturen ska bidra till att uppnå

20220923093670

bättre effektivitet och lönsamhet inom affärsområdet. Ett av HSB Södertörns övergripande mål för 2021 var att genomföra en hyresgästenkät. Den genomfördes i mars månad via Aktiv Bo. Genom resultatet identifierades tre fokusområden; kommunikation, trygghet samt ordning och reda. Arbetet har resulterat i att vi tagit fram och infört en ny kommunikationsstrategi för våra hyresfastigheter samt identifierat ytterligare ett antal åtgärder som ska bidra till att fortsätta öka en god och trygg boendemiljö.

Vi har under året fortsatt arbetet med att minska vår energianvändning inom HSB Södertörns hyresfastigheter. Målet för 2021 var en minskning av köpt energi med -3%. Vi lyckades inte nå hela vägen men har under året minskat köpt energi med -1,1 %. Pandemin Covid-19 har påverkat årets planerade underhållsåtgärder. Som så mycket annat har vi inte ställt in utan ställt om, och med det menas att de planerade åtgärderna fick flyttas fram i tiden. Svårigheten med att få fram material var en av anledningarna till förseningarna. Glädjande har underhållsåtgärderna gått att genomföra under hösten 2021 men vi har ännu inte hunnit se förbättringarna på energistatistiken.

Under 2021 har HSB Södertörn köpt andelar i HSB Solcellspark för hyresfastigheterna. Från 2022 innebär investeringen att den största elförbrukningen i våra hyresfastigheter kommer från solenergi. Det är en stor vinst för klimatet, den biologiska mångfalden och under många år framöver säkerställer vi ett fast elpris.

Under året har vi fortsatt att kontinuerligt sökt av marknaden för att hitta fastigheter att förvärva. Objekt i storleksklassen 100 - 300 lägenheter, som vi söker efter, är mycket få i vår region. Vi har varit med och förhandlat om ett antal olika förvärv inom hela vårt marknadsområde men tyvärr inte kommit till avslut.

HR

Per 1 december 2021 var antalet tillsvidareanställda på HSB Södertörn 90 personer och 7 personer hade en visstidsanställning (ej inräknat personer med timanställning). Under året har relativt få tillsvidareanställda slutat och börjat.

Under året har HSB Södertörn fattat beslut om att beställa en nyckeltalsrapport för att följa ett nytt index, Attraktiv arbetsgivare, från Nyckeltalsinstitutet. Indexet innehåller nio delindex som tillsammans ska ge en bild av hur attraktiva, jämställda och hälsosamma vi är som arbetsgivare och i jämförelse med vår bransch. Indexet är målsatt för år 2022.

Liksom föregående år har även detta år präglats av den pågående coronapandemin. Under större delen av året har de medarbetare som kunnat, arbetat hemifrån och övriga medarbetare har följt smittskyddsåtgärder för att minska smittrisker. Företagsledningen har kontinuerligt följt utvecklingen genom veckovisa avstämningar då läge och behov av åtgärder har stämts av.

HSB Södertörn har fortlöpande samlat in erfarenheter som gjorts under pandemin i verksamheten, i syfte att förvalta goda lärdomar. En arbetsgrupp fick i uppdrag att ta fram riktlinjer kring återgång efter pandemin baserat på ett brett underlag i form av omvärldsbevakning både inom och utanför HSB, pulsmätning där medarbetare fått ge sina synpunkter och insamlade verksamhets och kund-/medlemsbehov. Detta underlag resulterade också i ett material som beskriver HSB Södertörn som företag för våra kunder, medlemmar och medarbetare. Materialet presenterades för alla chefer på ett chefsforum och därefter för alla medarbetare på en kvartalsinformation. Ett arbetsmaterial tillhandahölls också för att stötta arbetsgruppers dialog och reflektion kring materialet.

20220928090671

Under perioden 4 oktober tom den 7 december kunde verksamheterna återgå till en nästan normal vardag. Från och med den 8 december blev samhällsläget åter sådant att smittskyddsåtgärder fick sättas in. Då var HSB Södertörn väl rustade och kunde relativt smidigt genomföra nödvändiga åtgärder på ett smidigt sätt.

Sjukfrånvaro
Sjukfrånvaron har under 2021 varit låg och relativt stabil under året, trots pandemin. Årssnitt för total sjukfrånvaro ligger på 2,9 %, med 1,4 % korttidsfrånvaro (1-14 dagar) och 1,5 % långtidsfrånvaro (15 dagar eller mer). Vid några tillfällen under året har sjukfrånvaron varit märkbart högre. I april månad noterades den högsta nivån, på ca 6,5 %. Både tjänstemän och arbetare hade då en förhöjd sjukfrånvaro. I november och december låg sjukfrånvaron också något högre än snittet, på ca 4,5 %. Då var det främst sjukfrånvaron i arbetargruppen som ökade. De smittskyddsåtgärder som vidtagits i företaget verkar ha varit effektiva för att minska smittotillfällen. Sjukfrånvaron har tydligt ökat de månader då samhälle har drabbats hårt av coronasmitta.

Hälsoundersökning
HSB Södertörn erbjuder medarbetarna att vart annat år genomgå en hälsoundersökning. Under 2021 var det tjänstemännen 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.

Friskvårdsportal
I början av året (februari) anslöts organisationen till förmånsportalen Benify. Genom portalen får medarbetarna en överblick över hela den ersättning/kompensation som finns i anställning. Medarbetare kan använda sitt friskvårdsbidrag och köpa friskvårdsförmåner till rabatterade priser. Medarbetarna får också tillgång till verktyget Lifeplan som ger råd kring pensionssparande.

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.

Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM)
Under året har en översyn av det systematiska arbetsmiljöarbetet påbörjats. En arbetsmiljöpraktikant gjorde sin praktik på HSB Södertörn under våren och kunde bistå med en kartläggning av arbetssätt och material som används. Under vintern genomfördes skyddsronder med inriktning mot den organisatoriska och sociala arbetsmiljön inklusive frågor som rörde arbetssätt under pandemin och återgång från hemarbete till kontoren. Skyddsronden genomfördes med stöd av verktyget Heartpace.
En uppdatering har också gjorts av alla chefers delegation av arbetsmiljöuppgifter och dessa har dokumenterats i verktyget Heartpace.

Pulsmätningar
HSB Södertörn valde i år att prova ett nytt koncept för medarbetarmätningar i form av kortare pulsmätningar istället för en stor medarbetarundersökning. Syftet med fler enkättillfällen var att kontinuerligt fånga upp synpunkter under året. De fyra pulsmätningarna har haft olika teman. Pulsmätning nr 1 genomfördes i mars och innehöll frågor gällande vårt pågående

20220928096672

utvecklingsarbete EVO (En Värdeskapande Organisation). Pulsmätning nr 2 genomfördes i maj och innehöll frågor kring våra arbetssätt och vårt mående under pandemin. Pulsmätning nr 3 genomfördes i september och hade fokus på arbetsmiljö, med frågor som tidigare funnits i medarbetarundersökning och därmed kunde följas upp. Pulsmätning nr 4 genomfördes i november och hade fokus på att följa upp medarbetarnöjdhet, motivation och ledarskap. HSB Södertörns index för Motiverad medarbetare blev 76 och index för ledarskap 88.
Svarsfrekvensen dippade något för mätning 2 och 3 för att åter vara på topp vid pulsmätning 4.
Sammantaget har upplägget med pulsmätningar varit positivt, men formen bedöms fortsatt vara i behov av utveckling.

En värdeskapande organisation
Under året har organisationens intensiva utvecklingsarbete i syfte att utveckla affärsmannaskapet, i ett projekt som vi har kallat för En Värdeskapande Organisation, fortsatt. Alla medarbetare har enhetsvis utbildats vid 1,5 utbildningsdagar (digital halvdag, och en fysisk heldag). Alla medarbetare har uppmuntrats till erfarenhetsutbyte med andra kollegor/enheter och varje medarbetare har också fått reflektera över sitt eget beteende och utvecklingsbehov. I årets uppdragssamtal har varje medarbetare fått med sig egna reflektioner från EVO-utbildningen i syfte att individanpassa fortsatt utveckling.

Kommunikation
En översyn av arbetssätt för kommunikation med chefer och medarbetare gjordes under året. Ett nytt format för chefsforum introducerades, med fokus på dialog, kompetenshöjning och att följa chefsårets aktuella frågor. Ett nyhetsbrev för chefer introducerades under våren och kommer ut ungefär en gång per månad. Månads- och kvartalsmöten för alla medarbetare har också införts samt ett nyhetsbrev som vänder dig till alla medarbetare.

Översyn av policys och riktlinjer
Under året genomfördes en genomgång och uppdatering av företagets policydokument och riktlinjer. Alla policydokument är numera fastställda av HSB Södertörns styrelse.

Chefsutbildning för nya chefer
Under året avslutades ett chefsutbildningsprogram för sex nya chefer. Programmet pågick i fyra heldagar och tog avstamp i chefens och ledarens ansvar och befogenheter med utgångspunkt i arbetsmiljöregelverket. Utbildningen byggde på samma upplägg som den utbildningsinsats som gavs för alla chefer år 2017.

Marknad

Medlemmar
Medlemsantalet uppgick 2021-12-31 till 22 298 st. Det är en minskning i relation till tidigare års tillväxtsiffror. Förklaringen till att medlemstappet ligger i brister i tidigare års arbete med att rensa våra register. Fel som tyvärr ligger långt tillbaka i tiden. Under 2021 har stor omsorg lagts på att arbeta igenom och uppdatera processer för hantering av medlemmarna.

Under slutet av året genomfördes ett mindre test av sociala medier som kanal för medlemsrekrytering. Testen är inte slutfört men vi ser viss effekt av satsningen. Utvärderingar i början av 2022 kommer att ligga till grund för beslut om fortsatta satsningar.

Även 2021 har präglats av de samhällsrestriktioner som vi alla behövt anpassa oss efter. Konkret har det inneburit att vi behövt lägga om delar av vår medlems- och kundverksamhet och genomföra möten och utbildningar digitalt. Intresset för att delta på utbildningar digitalt var

20220928096773

generellt sett lägre varför vårens deltagarsiffror var lägre. Glädjande nog såg vi ett högt intresse och stark tillströmning till våra utbildningar när vi under hösten åter hade möjlighet att hälsa deltagarna välkomna till våra lokaler.

En välutbildad styrelse är grunden för trygga och långsiktiga beslut. 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 vilket även det bidragit till det ökade antalet deltagare.

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 interna sökande till uppdraget som HSB-ledamot. Det blev alltså möjligt för våra medarbetare att ta uppdrag som HSB-ledamot. En lyckad satsning som vi tror kommer att innebära både utvecklingsmöjligheter för våra medarbetare såväl som en ökad kvalité på hela gruppen HSB-ledamöter.

Kunder

Verksamhetsåret 2021 har varit ett år som återigen präglats av pandemin, men som även kännetecknats av nya, kreativa sätt att möta våra befintliga kunder, samt attrahera nya kunder. Under året så har förvaltningsaffären växt med sex nya kunder, varav fyra på Gotland.
Ett stort antal avtalsomförhandlingar har genomförts och av dessa har 26 av våra befintliga kunder valt att köpa fler tjänster av HSB Södertörn, vilket är väldigt roligt. En kund har valt att avsluta vissa av våra tjänster och två har valt att helt köpa tjänster från en annan aktör än HSB Södertörn under 2022.

Genom nya tjänster och arbetssätt så har vi ställt om och levererat förvaltningstjänster som resulterat i mycket hög kundnöjdhet. Exempel på väsentliga händelser som gynnat våra kunder:

- Utökat vårt tjänsteerbjudande med ytterligare en ny rådgivande tjänst – Verksamhetsanalys, som är en långsiktig prognos där vi kopplar ihop bostadsrättsföreningens underhålls-och investeringsplan med ekonomin.

- Lanserat flera nya digitala tjänster inklusive HSB Dokument - ett digitalt arkiv för samtliga styrelsedokument, samt HSB Årsredovisning som automatiserar och effektiviserar stora delar av processen för att upprätta årsredovisningar.

- Hjälpt våra bostadsrättsföreningar med över 80 ombyggnads- och renoveringsprojekt, inklusive stambyten, fasadrenoveringar, fönsterbyten och balkongbyggen.

- Besiktigat över 70 av våra kunders lekplatser i syfte att skapa en säkrare lekplats och säkerställa att den uppfyller gällande krav.

- Installerat över 900 rumsgivare för styrning av medeltemperaturen i våra medlemmars lägenheter, vilket har resulterat i en lägre energikostnad för bostadsrättsföreningarna.

- Genomfört en marknadsföringskampanj på sociala medier som genererade i 6000 fler besökare på HSB Södertörns hemsida, jämfört med året innan.

- Migrerat över 40 bostadsrättsföreningar till den digitala tjänsten HSB Köhantering som förenklat uthyrningsprocessen av parkeringsplatser och förråd för boende medlemmar.

20220928096 74

- Utbildat över 1000 kunder via webbinarier på HSB Södertörns digitala YouTube kanal.
- Hjälpt över 2000 besökare på vårt Hallundakontor, samt besvarat över 50 000 ärenden från boende medlemmar.
- Samarbetat med HSB Stockholm, HSB Göteborg och HSB Malmö för att ta fram en gemensam affärsmodell i syfte att skapa ett ökat långsiktigt kundvärde.
- Lanserat tjänsten OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som utförs av HSB Södertörns egen certifierade kontrollant.
- Hjälpt över 100 bostadsrättsföreningar med sina fastighetstaxeringar.

Trots ett fortsatt utmanande år så noterar vi återigen ett exceptionellt högt kundförtroende i 2021 års kundundersökning. Med ett Nöjd Kund Index (NKI) på 77 och ett Net Promoter Score (NPS) på 38 så ligger HSB Södertörn i den absoluta toppen av företag som mäter kundnöjdhet.

Hållbarhet

Hållbarhet

HSB Södertörn är sedan 2011 miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas, den svenska standarden för miljöledning. Under maj genomfördes den årliga externrevisionen utan avvikelser.

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 lister och trapphustemperaturer. Resultatet syns också i energistatistiken där vi sett en minskning på 1258 MWh totalt hos våra driftkunder, vilket ungefär motsvarar en genomsnittlig bostadsrättsförenings i årliga fastighetsenergi. Många bäckar små fungerar bra här, men utan våra kunders större energiprojekt hade det dock inte varit möjligt. HSB Södertörn utsåg därför under hösten HSB brf Sandskogen och HSB brf Söderkåkar i Nynäshamn till Årets energibästa brf. Pris delades även ut till HSB brf Hamnklippan i Nynäshamn för Årets energiinitiativ. Båda priserna delas ut med syfte att uppmärksamma bostadsrättsföreningar som har lyckats med stora energiminskningar samt gjort stora investeringar i framtidsåtgärder. Förhoppningen är att fler inspireras att ta liknande initiativ när man så tydligt ser vad energiåtgärderna har gjort hos vinnarna, både ur det ekologiska och ekonomiska perspektivet.

El- och fjärrvärmeanvändning i hyresfastigheter – I slutet av året köpte HSB Södertörn andelar i HSBs solcellspark i Södermanland. Andelarna motsvarar energibehovet hos våra hyresfastigheter både på Gotland och fastlandet, med undantag för två fastigheter där vi delar el med andra fastighetsägare. Syftet är både att stödja HSBs initiativ till mer solel, att säkerställa långsiktigt låga elkostnader samt att lägga grunden för att kunna ge våra kunder motsvarande möjlighet.

Under året har vi bytt en undercentral och alla våra hyresfastigheter utom en har fått rumsgivare. Målet med rumsgivarna är att de ska ge en jämnade temperatur och därmed bättre komfort för våra hyresgäster, såväl som energibesparing där det är möjligt.

20220928096675

Resor i tjänsten och bränsleförbrukning egen maskinpark – 36 procent av våra servicefordon går helt på eldrift och de laddas enbart med el från förnyelsebara källor. 60 procent av fordonen är dieseldrivna. Vi har fortsatt tanka förnyelsebar diesel när det finns vilket innebär att vi under året har tankat 54 procent förnyelsebar diesel varav drygt hälften har varit HVO100 medan resterande har varit inblandat i fossil diesel.
I maskinparken har vi köpt in ytterligare batteridrivna trädgårdsmaskiner i form av lövblåsar och trimmers under året. Det gör att vi nu har 31% 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 igång under 2021 och tidigare nyproduktioner är antingen preliminärt eller definitivt certifierade redan,

Kvalitet

Vi har en stabil och hög kundnöjdhet och arbetar aktivt för att bibehålla den genom många olika angreppssätt. Förutom förvaltning och utveckling av våra verksamhetsprocesser genom regelbundna processmöten har vi under året lagt mycket tid på att bygga en värdeskapande organisation. Detta ska genomsyra mötet med oss oavsett vem våra kunder och intressenter träffar eller kommunicerar med. Samtliga medarbetare har genomgått utbildningar varvat med praktiska moment och uppföljningar. Under året har även samtliga medarbetare haft i uppdrag att genomföra kunskapsutbyte med minst en kollega från ett annat verksamhetsområde/enhet.

Försäljning av bolag

Ingen försäljning har skett under året.

Förväntad framtida utveckling

Nyproduktion

Den positiva utvecklingen av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen fortsätter och förväntningarna är en stabil efterfrågan på bostäder de närmaste åren. HSB Södertörns målsättning är att fortsätta nybygga bostäder i samtliga fyra kommuner inom verksamhetsområdet.

HSB har en löpande dialog med kommunpolitiker, företrädare för kommunen och de kommunala bostadsbolagen inom vårt verksamhetsområde. HSB deltar aktivt i lokala och regionala samverkansforum. Kommunala markanvisningar och samarbeten med privata aktörer är ett fortsatt prioriterade områden. Affärsmöjligheter bearbetas och analyseras kontinuerligt för att kunna förvärva framtida byggrätter.

All nyproduktion inom HSB Södertörn sker i nära samarbete med det gemensamägda produktionsbolaget HSB Bostad.

Förväntade händelser och aktiviteter under 2022;

- Brf Trångsundsterassen, Huddinge; antagande av detaljplan, sälj- och byggstart under hösten
- Brf Trädgårdsmästaren, Huddinge; antagande av detaljplan under hösten
- Visättra, Huddinge; samråd och antagande av detaljplaneprogram under hösten
- Centrala Tullinge, Botkyrka; markanvisning och startbeslut för detaljplan

20220928096756

- Slättmalm Vårsta, Botkyrka; antagande av detaljplan
- Kv Fjärilen, Nynäshamn; antagande av detaljplaneprogram
- Visborg; Visby; Markanvisningstävling för byggrätter med antagen detaljplan.

Hyresfastigheter

Under 2022 fortsätter vi 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 200-300 hyreslägenheter.

Det långsiktiga arbetet med att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj för att öka driftnettot, uthyrningsbar yta samt fastighetsvärdet kommer fortgå under 2022-2023 med fokus på hållbarhet och trygghet. Ett led i detta är att genomföra en stor renovering av vår hyresfastighet i Huddinge Centrum. Renoveringen är övergripande av fastighetens inre delar 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 2022 fortsätter vi vårt långsiktiga arbete med att minska vår klimatpåverkan både genom energibesparande åtgärder, certifiering av två fastigheter i "Miljöbyggnad i drift" samt införande av återbruk vid renoveringar i de delar där detta är tillämpbart, vilket överensstämmer med HSBs gemensamma styrdokument.

Under 2021 har vi återställt delar av lokalen i HSBs brf Paradisbacken som tidigare var HSB Södertörns kontor på Sjödalsvägen i Huddinge. Det har byggts fyra bostadsrättslägenheter i modern stil med bra materialval och attraktiva planlösningar. Försäljning av lägenheterna sker på successionsmarknaden under 2022.

Marknad

Medlemmar

Utvecklingen av kommunikation till målgrupper som vi under en längre tid har haft svårt att nå har varit i fokus under verksamhetsåret. Genom att vi förstärkt kommunikationssidan har vi nått ut till våra medlemmar. Vi har under året haft över 50 000st enskilda öppningar av digitala nyhetsbrev som vi skickat ut. Det tillsammans med att vi utbildat hela vår medarbetargrupp i värdet av medlemskapet tror vi på sikt kommer att leda till ökad medlemsnöjdhet.

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. Självklart är vårt digitala nyhetsbrev, vårt samarbete med kundcenter och vår hemsida viktiga kanaler. Under slutet av 2021 testade vi också att marknadsföra medlemskapet i sociala medier och med bosparandet och ISK som usp.

Under året togs ett välbehövligt omtag på vår hemsida vilket fått positiva effekter på besöksstatistiken. Tillsammans med kampanjer i sociala medier ser vi att vi helt nya besökare nått oss genom hemsidan. Syftet med besöken har varit olika och nya besökare finns representerade inom samtliga våra verksamhetsområden; medlemskap, förvaltning och nyproduktion.

20220923096777

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 har pågått under hela 2021 och fortsätter framåt. Under början av 2022 kommer vi att ha lanserat flera nya tjänster som både underlättar föreningarnas vardag såväl som ökar medlemsnyttan och möjligheten att kommunicera med de egna boende.

Vi är stolta över den utveckling som vi gemensamt arbetat fram. Under 2022 ser vi att vi kommer att behöva fortsätta att arbeta med att stötta föreningarna i övergången till digitala arbetssätt. Vi ser målgruppen HSB-ledamöter som viktiga i arbetet med att stötta våra medlemsföreningar i övergången till nya arbetssätt. Kontakten med våra HSB-ledamöter kommer att utvecklas genom att ytterligare tre mötestillfällen per termin kommer att erbjudas gruppen. Möten kommer att genomföras digitalt och syftar till att öka kunskapen om vad som är på gång i verksamheten.

Kunder

Året 2022 kommer att präglas av optimism och framtidstro. Utvecklingen av våra digitala tjänster fortsätter, där målet är en mer automatiserad och förenklad leverans till våra kunder. Relationen till våra kunder och medlemmar kommer att utvecklas och våra medarbetare kommer att förstärka upplevelsen som HSB Södertörn säljer. Våra kunder kommer att se skillnad genom att vi:

- Utökar affären genom att anpassa tjänster efter specifika kundbehov.
- Fortsätter med offensiv marknadsföring för att locka nya kunder.
- Säkrar hög kundnöjdhet genom regelbundna avtalsgenomgångar.
- Ökar antalet kundträffar och temakvällar för både befintliga och nya kunder.
- Utvecklar en ny tjänst inom energi, hållbarhet och/eller trygghet.
- Bjuder in till lokalkontoren för både spontana och bokade besök.
- Påminner och tipsar våra kunder om lämpliga och intressanta utbildningar.
- Tar fram instruktionsfilmer och utbildningar för våra digitala tjänster.
- Ökar vår lokala närvaro.

Under 2022 så strävar vi efter att tillsammans med våra kunder 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

Hållbarhet

Vi vill kunna erbjuda ännu fler relevanta tjänster till våra kunder och medlemmar och planerar att under året utreda och ta fram nya tjänster inom hållbarhetsområdet.

HSB - där möjligheterna bor

20220928096678

Vi behöver även anpassa oss till hur fler och fler större företag redovisar sin klimatpåverkan och kommer att genomföra en större och mer omfattande beräkning av vårt klimatavtryck som utgår från hela värdekedjan inklusive energi och renovering av våra brf-medlemmar.

I takt med utökning av tillgängligheten för den förnyelsebara dieseln samt att vi även har börjat tanka en av våra två traktorer med HVO100 ser vi framför oss att den fossila dieseln kommer att minska ännu mer under 2022.

Under året förväntas även HSB brf Visby ängar gå igenom verifiering av sin preliminära certifiering mot Miljöbyggnad silver.

Slutligen satsar vi även på att certifiera två av våra befintliga hyresfastigheter i Miljöbyggnad i Drift under året. Certifieringen omfattar områdena *inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick* och syftar till att göra byggnader och förvaltning mer hållbara.

Kvalitet

Arbetet med att bygga en värdeskapande organisation fortsätter med utbildningsaktiviteter inom relation och bemötande. Vi fortsätter även det interna kvalitetsarbetet genom att syna våra processer och arbeta för att ytterligare effektivisera där vi kan. Detta utöver det etablerade arbetet med att förvalta och utveckla både de interna och kundnära processerna.

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 HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs 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 HSBs kod för föreningsstyrning och gäller från 2021 och framåt.

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

Syftet med HSBs kod för föreningsstyrning är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst 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 dog föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

HSBs kod för föreningsstyrning baseras på åtta principer och är utan regler. Till de åtta principer finns också 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 HSBs kod för föreningsstyrning ett kapitel om rapportering. Detta kapitel är inte en princip eller vägledande kommentar varför dess innehåll ska finnas med.

HSB - där möjligheterna bor

20220928009679

Tillämpning av HSBs kod för föreningsstyrning sker, till skillnad mot tidigare principen ”följ eller förklara” nu enligt principen ”följ och förklara”. Det innebär att förening som tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i HSBs kod för föreningsstyrning. I en årlig föreningsstyrnings-rapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning.

HSBs kompass

En uppdaterad version antogs på HSB Riksförbunds föreningsstämma 2021 och gäller från 2022 och tills framåt.

HSBs kompass är det övergripande styrdokumentet som vägleder HSB-organisationen i verksamhetsplanering och uppföljning.

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

HSBs kompass innehåller även HSBs gemensamma vision, uppdrag, strategier och övergripande nyckeltal som 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 HSBs roll i samhället

Hantering av HSBs varumärke

En uppdaterad version 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 HSBs övergripande vision att vara den aktör i landet som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

20220928096S0

Finanspolicy

I gällande policy finns riktlinjer för placering av medel, upplåning/inlåning av medel samt utlåning.
Av inlåningen ska 90 % hållas tillgängligt för utbetalning inom fem bankdagar.

Inlåning från bostadsrättsföreningar per 2021-12-31 (tkr)	
Avistamedel	398 015
Bunden inlåning	51 175
	449 190
90 %	**404 271**
Avistamedel, kassa och bank	99 686
Finansiella instrument, marknadsvärde	251 550
Beviljad kredit penningmarknadskonto hos Swedbank	10 000
	361 246
Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter	251 136
	612 382

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.
HSBs 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, framförallt 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 HSBs 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	258 124	249 989
Andelskapital ökning/minskning	-492	-492
Årets resultat	15 299	11 813
Eget kapital vid årets utgång	272 931	261 310

HSB - där möjligheterna bor

20220928096 81

Ekonomisk sammanställning året 2017-2021
(tkr)

Moderföreningen

	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021
Resultat före skatt	55 752*	14 034	16 113	-3 088	11 886
Nettoomsättning	108 615	115 735	116 450	120 996	117 623
Balansomslutning	827 664	888 406	836 212	840 894	846 533
Eget kapital	222 208	236 411	252 703	249 989	261 311
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	56,95%	61,29%	63,53%	63,76%	65,77%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	27,04%	26,68%	30,22%	29,73%	30,87%

*efter återbäring

Koncernen

	År 2017	År 2018	År 2019	År 2020	År 2021
Resultat före skatt	58 196*	3 632	19 335	2 432	16 582
Nettoomsättning	131 604	139 046	138 474	141 773	141 003
Balansomslutning	852 613	902 892	867 497	876 576	886 739
Eget kapital	239 931	236 894	256 608	258 124	272931
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	57,60%	59,04%	59,81%	60,34%	62,38%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	28,14%	26,24%	29,58%	29,45%	30,78%

*efter återbäring

20220928096682

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	226 615
Årets resultat	11 813
	238 428

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

Till reservfonden avsätts	0
I ny räkning överförs	238 428
	238 428

20220928096B3

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Nettoomsättning	*2*	141 003	141 773
Kostnad sålda tjänster		-121 071	-128 293
Bruttoresultat	*3,4*	19 932	13 480
Försäljningskostnader		-915	-533
Administrationskostnader		-19 506	-22 651
Övriga rörelseintäkter		2 254	1 874
Rörelseresultat		1 765	-7 830
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*5*	15 781	12 325
Räntelntäkter och liknande resultatposter	*6*	1 005	337
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-1 969	-2 400
Resultat efter finansiella poster		16 582	2 432
Resultat före skatt		16 582	2 432
Skatt	*9*	-1 283	-1 286
Årets resultat	*10*	15 299	1 146

20220928096684

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*11*	525	968
		525	968
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	340 897	341 318
Maskiner och inventarier	*13*	8 490	5 883
Pågående nyanläggningar		9 185	7 569
		358 572	354 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*16*	131 208	130 480
Uppskjuten skattefordran		7 604	8 165
Andra långfristiga fordringar	*17*	1 500	1 500
		140 312	140 145
Summa anläggningstillgångar		499 409	495 883
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 239	26 542
Avräkning förvaltade företag		14	157
Skattefordringar		2 711	2 477
Övriga fordringar		2 124	2 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*18*	4 456	3 326
		35 544	34 674
Kortfristiga placeringar		247 629	248 600
Kassa och bank		104 157	97 419
Summa omsättningstillgångar		387 330	380 693
SUMMA TILLGÅNGAR		886 739	876 576

20220928096B5

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		12 220	12 711
Bundna reserver		10 662	10 662
Balanserat resultat inkl årets resultat		250 049	234 750
Eget kapital		272 931	258 123
Summa eget kapital	*19*	272 931	258 123
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		28 376	27 611
		28 376	27 611
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*20*	20 872	20 000
		20 872	20 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64 156	65 927
Avräkning förvaltade företag	*21*	449 204	448 820
Förskottsbetalda hyror		3 658	3 610
Leverantörsskulder		10 851	17 274
Skatteskulder		90	66
Övriga kortfristiga skulder		6 715	4 664
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*22*	29 886	30 481
		564 560	570 842
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		886 739	876 576

20220928096866

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i Tkr	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	16 582	2 433
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	7 856	15 320
	24 438	17 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**24 438**	**17 753**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	303	-6 188
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar	-1 316	-202
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	-6 423	-2 313
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 530	1 359
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**18 532**	**10 409**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-12 585	-7 567
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	683	457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-11 902**	**-7 110**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	527	10 400
Förändring av andelskapitalet	-491	370
Amortering av låneskulder	-899	-780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-863**	**9 990**
Årets kassaflöde	**5 767**	**13 289**
Likvida medel vid årets början	**346 019**	**332 730**
Likvida medel vid årets slut	**351 786**	**346 019**

20220928096687

Resultaträkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2021-01-01-2021-12-31*	*2020-01-01-2020-12-31*
Nettoomsättning	*2*	117 623	120 996
Kostnad sålda tjänster		-108 550	-118 067
Bruttoresultat	*3,4*	9 073	2 929
Försäljningskostnader		-915	-533
Administrationskostnader		-17 414	-20 610
Övriga rörelseintäkter		2 267	1 874
Rörelseresultat		-6 989	-16 340
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*5*	15 781	12 325
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	3 379	2 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-1 969	-2 400
Resultat efter finansiella poster		10 202	-3 704
Koncernbidrag	*8*	1 684	618
Resultat före skatt		11 886	-3 086
Skatt	*9*	-73	3
Årets resultat	*10*	11 813	-3 083

20220928096888

Balansräkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*11*	525	968
		525	968
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	78 960	80 849
Maskiner och inventarier	*13*	8 490	5 883
Pågående nyanläggningar		4 953	4 716
		92 403	91 448
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*14*	42 319	42 319
Fordringar hos koncernföretag	*15*	158 302	158 302
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*16*	131 208	130 480
Andra långfristiga fordringar	*17*	1 500	1 500
		333 329	332 601
Summa anläggningstillgångar		426 257	425 017
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		26 218	26 538
Avräkning förvaltade företag		14	157
Fordringar hos koncernföretag		37 784	40 877
Aktuell skattefordran		1 337	858
Övriga fordringar		424	792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*18*	3 253	2 767
		69 030	71 989
Kortfristiga placeringar		247 629	248 600
Kassa och bank		103 617	95 288
Summa omsättningstillgångar		420 276	415 877
SUMMA TILLGÅNGAR		846 533	840 894

20220923093639

Balansräkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		12 221	12 712
Reservfond		10 662	10 662
		22 883	23 374
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		226 615	229 700
Årets resultat		11 813	-3 085
		238 428	226 615
Summa eget kapital	*19*	261 311	249 989
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		2 788	2 672
		2 788	2 672
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*20*	20 872	20 000
		20 872	20 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		64 156	65 927
Avräkning förvaltade företag	*21*	449 204	448 820
Avräkning koncernföretag		3 439	2 627
Förskottsbetalda hyror		819	756
Leverantörsskulder		7 897	15 423
Övriga kortfristiga skulder		6 705	4 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*22*	29 342	30 202
		561 562	568 233
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		846 533	840 894

20220928090690

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	10 202	-3 706
Erhållna koncernbidrag	1 684	618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 749	11 103
	15 635	8 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**15 635**	**8 015**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	320	-6 184
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar	2 496	6 443
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	-7 526	-3 074
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	2 242	860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**13 167**	**6 060**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-5 629	-4 664
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	683	457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 946**	**-4 207**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	527	10 400
Förändring av andelskapitalet	-491	370
Amortering av låneskulder	-899	-780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-863**	**9 990**
Årets kassaflöde	**7 358**	**11 843**
Likvida medel vid årets början	**343 888**	**332 045**
Likvida medel vid årets slut	**351 246**	**343 888**

20220928096911

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

20220928096692

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.

20220928093693

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

	2021-01-01-2021-12-31	*Varav män*	*2020-01-01-2020-12-31*	*Varav män*
Moderföreningen				
Sverige	92	46	100	54
Totalt moderföretaget	92	46	100	54
Koncernen totalt	**92**	**46**	**100**	**54**

20220928096694

Sjukfrånvaro moderföreningen i procent

	2021	2020
Korttidsfrånvaro	1,39	2,43
Långtidsfrånvaro	1,50	1,05
	2,89	**3,48**
Kvinnor	1,58	1,18
Män	1,32	2,30
29 år och yngre	0,23	0,08
30-49 år	1,28	1,53
Äldre än 50 år	1,39	1,87

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021	*2020*
Moderföreningen		
Styrelse och VD	2 533	2 845
Övriga anställda	43 818	45 027
Summa	46 351	47 872
Sociala kostnader	19 157	20 211
(varav pensionskostnader) 1)	3 031	4 596
Koncern		
Styrelse och VD	2 533	2 845
Övriga anställda	43 818	45 027
Summa	46 351	47 872
Sociala kostnader	19 157	20 211
(varav pensionskostnader) 1)	3 031	4 596

1) Av moderföreningens pensionskostnader avser 630 KSEK (fg år 592 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.

20220928096695

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Koncern		
Egna fastigheter	41 767	40 714
Förvaltning administrativ	49 882	46 878
Förvaltning skötsel	34 465	37 235
Medlemsavgifter	7 546	7 738
Övriga intäkter	7 343	9 208
	141 003	141 773
Moderföreningen		
Egna fastigheter	11 575	11 589
Förvaltning administrativ	53 904	52 051
Förvaltning skötsel	37 434	40 517
Medlemsavgifter	7 546	7 738
Övriga intäkter	7 164	9 101
	117 623	120 996

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Koncern		
Revisionsuppdrag	300	318
Summa	300	318
Moderföreningen		
Revisionsuppdrag	300	318
Summa	300	318

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

	2021-01-01-2021-12-31	*2020-01-01-2020-12-31*
Koncern		
Avskrivningar fördelas på:		
Kostnad för sålda tjänster	5 778	7 009
Administrativa kostnader	2 741	1 237
	8 519	8 246
Moderföreningen		
Avskrivningar fördelas på:		
Kostnad för sålda tjänster	3 750	3 552
Administrativa kostnader	662	627
	4 412	4 179

20220928096696

Not 5 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Koncern		
Utdelning aktier och andelar andra företag	7 170	12 743
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfr fordringar	8 611	-418
	15 781	**12 325**
Moderföreningen		
Utdelning aktier och andelar i andra företag	7 170	12 743
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfr fordringar	8 611	-418
	15 781	**12 325**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Koncern		
Ränteintäkter ,övriga	962	315
Avgäld	43	22
	1 005	337
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	2 375	2 375
Ränteintäkter ,övriga	962	315
Avgäld	42	21
	3 379	2 711

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Koncern		
Räntekostnader, övriga	1 969	2 400
	1 969	2 400
Moderföreningen		
Räntekostnader, övriga	1 969	2 400
	1 969	2 400

Not 8 Koncernbidrag

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Erax Service AB 556434-7978	600	-
Visbyvägen AB, 559031-2632	1 084	618
	1 684	**618**

20220928096697

Not 9 Skatt

	2021-01-01-2021-12-31	2020-01-01-2020-12-31
Koncern		
Aktuell skatt	-26	-23
Uppskjuten skatt	1 309	1 309
	1 283	1 286
Redovisat resultat före skatt	17 329	3 308
Skatt enligt gällande skattesats	**3 570**	**681**
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-378	-764
Utdelning	-1 477	-2 625
Skattemässig justering avskrivning	-743	93
Årets nyttjande av underskott	1 617	-
Övriga poster	-22	-23
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-22**	**-23**
Uppskjuten skatt	9 179	7 879
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-7 874	-6 570
Summa skatt	**1 283**	**1 286**
Moderföreningen		
Aktuell skatt	22	-2
Uppskjuten skatt	-95	5
	-73	3
Redovisat resultat före skatt	11 813	-3 088
Skatt enligt gällande skattesats	**2 433**	**-636**
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-630	-794
Utdelning	-1 477	-2 625
Skattemässig justering avskrivning	-93	-95
Årets nyttjande av underskott	233	-
Övriga poster	-22	2
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**-22**	**2**
Uppskjuten skatt	2 767	2 672
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-2 672	-2 677
Summa skatt	**73**	**-3**

20220928096938

Not 10 Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Moderföreningen	**2021**	**2020**
Balanserat resultat	226 615	229 700
Årets resultat	11 813	-3 085
	238 428	226 615
Överförs i ny räkning	**238 428**	**226 615**

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 641	8 641
-Avyttringar och utrangeringar	-3	-
	8 638	8 641
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-7 673	-7 145
-Årets avskrivning	-440	-528
	-8 113	-7 673
Redovisat värde vid årets slut	**525**	**968**
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 641	8 641
-Avyttringar och utrangeringar	-3	-
	8 638	8 641
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-7 673	-7 145
-Årets avskrivning	-440	-528
	-8 113	-7 673
Redovisat värde vid årets slut	**525**	**968**

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncern		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	307 401	306 153
Nyanskaffning	5 581	1 248
	312 982	307 401
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 786	75 786
Vid årets slut	75 786	75 786
Förbättring på fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	11 853	7 445
Nyanskaffning	-	4 408
Vid årets slut	11 853	11 853
Ackumulerade avkrivningar:		
Ingående avskrivningar	-53 722	-47 491

20220928096699

Överavskrivningar på byggnader och mark	-	-627
Årets avskrivningar byggnader	-5 041	-4 994
Årets avskrivningar övrigt	-961	-610
Vid årets slut	-59 724	-53 722
Redovisat värde vid årets slut	**340 897**	**341 318**
Taxeringsvärde byggnader:	238 483	231 829
Taxeringsvärde mark:	90 227	85 922
	328 710	317 751
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	3 734
Nyanskaffning	-	4 408
Vid årets slut	8 142	8 142
Ackumulerade avkrivningar:		
Ingående avskrivningar	-17 128	-15 586
Årets avskrivningar byggnader	-1 129	-1 131
Årets avskrivningar övrigt	-760	-411
Vid årets slut	-19 017	-17 128
	78 960	**80 849**
Taxeringsvärde byggnader:	71 929	71 929
Taxeringsvärde mark:	19 918	19 918
	91 847	91 847

En värdering har gjorts av koncernens fastigheter av en extern värderingingsman i februari 2022. Värdeindikationen visar ett bedömt marknadsvärde om 205 mkr för fastigheterna i moderföreningen samt 472,5 mkr för fastigheterna i dotterbolagen. Totalt för samtliga fastigheter i koncernen, 677,5 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

20220928093700

Not 13 Maskiner och inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
Ingående ansakffningsvärde	16 324	17 833
Nyanskaffningar	4 968	2 303
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 915	-3 812
	19 377	16 324
Ingående avskrivningar	-10 441	-11 570
Återföringa avskrivn. försälj./utrangering	1 635	3 275
Årets avskrivningar	-2 081	-2 146
	-10 887	-10 441
Redovisat värde vid årets slut	**8 490**	**5 883**
Moderföreningen		
Ingående ansakffningsvärde	16 324	17 833
Nyanskaffningar	4 968	2 303
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 915	-3 812
	19 377	16 324
Ingående avskrivningar	-10 441	-11 570
Återföringa avskrivn. försälj./utrangering	1 635	3 275
Årets avskrivningar	-2 081	-2 146
	-10 887	-10 441
Redovisat värde vid årets slut	**8 490**	**5 883**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
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 %*	*2021 Bokfört värde*	*2021 Eget kapital*	*2021 Resultat*
Erax Service AB, 556434-7978	20	100	200	610	90
Fagerlidsvägen Holding AB, 556764-8299	1 000	100	100	106	-1
Östliden i Tullinge Holding AB, 556848-8364	500	100	50	50	-1
Visbyvägen AB, 559031-2632	50 000	100	41 969	50	-
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642,3793	1 000	100		2 521	46
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	1 000	100		26 304	4 933
Fastighets AB Båset, 556493-6416	1 000	100		2 062	177
Skörden AB, 556333-0983	1 000	100		814	319
Länstrio AB, 556384-8984	1 000	100		621	59
Blåanden AB, 556298-6595	1 000	100		373	-108
			42 319		

20220928097O1

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
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

	2021-12-31	2020-12-31
Koncern		
HSB Riksförbund	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	6 085	6 085
HSB Bostad AB	63 766	63 766
Anderlar i HSB Solpark ek.för.	727	-
Olika mindre innehav	14	13
Redovisat värde vid årets slut	**131 208**	**130 480**
Moderföreningen		
HSB Riksförbund	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	6 085	6 085
HSB Bostad AB	63 766	63 766
Andelar i HSB Solpark ek.för.	727	-
Olika mindre innehav	14	13
Redovisat värde vid årets slut	**131 208**	**130 480**

Not 17 Andra långfristiga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
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**

20220928097O2

Not 18 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncern		
Hyresutgifter	1 083	883
Försäkringspremier	363	351
Kabet-TV	92	82
Inkomsträntor	13	22
Förskottsbet. avtal förvaltning	1 303	360
Övriga poster	1 602	1 628
	4 456	**3 326**
Moderföreningen		
Hyresutgifter	1 083	883
Försäkringspremier	245	241
Kabet-TV	53	53
Inkomsträntor	13	22
Förskottsbet. avtal förvaltning	268	-
Övriga poster	1 591	1 568
	3 253	**2 767**

Not 19 Eget kapital

Koncern	Andels kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 712	10 662	233 604	1 146	258 124
Vinstdisposition		-	1 146	-1 146	-
Andelskapital ökning/minskning under året	-492				-492
Årets resultat				15 299	15 299
Belopp vid årets utgång	**12 220**	**10 662**	**234 750**	**15 299**	**272 931**

Moderföreningen	*Andels kapital*	*Reserv-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt*
Belopp vid årets ingång	12 712	10 662	229 700	-3 085	249 989
Vinstdisposition		-	-3 085	3 085	-
Andelskapital ökning/minskning under året	-492				-492
Årets resultat				11 813	11 813
Belopp vid årets utgång	**12 220**	**10 662**	**226 615**	**11 813**	**261 310**

20220928009703

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncern		
Swedbank	74 032	74 806
Stadshypotek	10 996	11 121
	85 028	85 927
varav kortfristig del	-64 156	-65 927
Summa	**20 872**	**20 000**
Moderföreningen		
Swedbank	74 032	74 806
Stadshypotek	10 996	11 121
	85 028	85 927
varav kortfristig del	-64 156	-65 927
Summa	**20 872**	**20 000**

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 80 531 tkr.

Ställda säkerheter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Uttagna pantbrev varav:		
Ställdta säkerheter för skuld till kreditinstitut	150 774	150 774
Eget förvar	104 206	104 206

Not 21 Avräkning förvaltade företag

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Avräkningsskulder förvaltade företag	398 029	403 245
Bunden inläning förvaltade företag	51 175	45 575
Summa	**449 204**	**448 820**
Moderföreningen		
Avräkningsskulder förvaltade företag	398 029	403 245
Bunden inläning förvaltade företag	51 175	45 575
Summa	**449 204**	**448 820**

20220928009704

Not 22 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	*2020-12-31*
Koncernen		
Semesterlöner	7 068	6 690
Sociala avgifter	2 223	2 102
Räntekostnader	166	168
Beräknat arbete för revision	150	175
IT-kostnader	266	367
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	15 197	14 829
Övriga poster	4 816	6 150
	29 886	**30 481**
Moderföreningen		
Semesterlöner	7 068	6 690
Sociala avgifter	2 223	2 102
Räntekostnader	166	168
Beräknat arbete för revision	150	175
IT-kostnader	266	367
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	15 197	14 829
Övriga poster	4 272	5 871
	29 342	**30 202**

Not 23 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	*2021-12-31*	*2020-12-31*
2% av pensionsskuld hos Folksam	1 163	1 133
Fastigo (Fastighets. arbetsgivarorganisation)	951	928
Summa	**2 114**	**2 061**

20220928097O5

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 2022-03-23

Jonte Söderström
Styrelseordförande

Staffan Paulusson
Styrelseledamot

Kristin Ritter
Styrelseledamot

Inger Andersson
Styrelseledamot

Firas Danil
Styrelseledamot

Marie Sandqvist
Styrelseledamot

Jan Pedahl
Styrelseledamot

Maria Lindqvist Töyrä
Styrelseledamot

Cecilia Jensen
Unionen

Leif Aura
Fastighetsanställda

Jimmy Bergman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-04-12

Crowe Västerås AB
Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

20220928097O6

Crowe

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 2021.

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 2021 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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.

20220928009707

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 2021 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 12 april 2022

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund