HSB – där möjligheterna bor

20250618340357

FASTSTÄLLELSEINTYG

Undertecknad styrelseledamot i Erax Service AB org nr 556434-7978, intygar härmed, dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet samt att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 14 maj 2025.

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

Huddinge den 16 juni 2025

.....
Kristina Eriksson

20250905010020

Årsredovisning för

Erax Service AB

556434-7978

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

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

Fotokopians överensstämmelse med originalet intygas:
Kristina Eriksson
08-6086800

20250905010021

Förvaltningsberättelse

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

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

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

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

Anställda
Under verksamhetsåret har inga anställda funnits i bolaget.

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

Flerårsöversikt

	2024	*2023*	*2022*	*2021*	*2020*
Resultat efter finansiella poster	-4 768 587	-4 244 273	-3 917 790	-1 959 895	-1 958 895
Soliditet %	0,2	0,3	0,2	0,5	0,4

Eget kapital

Aktiekapital	200 000
Balanserat resultat vid årets ingång	91 730
Vinst disposition	55 727
Årets resultat	-127 443
Eget kapital vid årets utgång	**220 014**

Vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:

Fria reserver	147 457
Årets resultat	-127 443
Totalt	**20 014**

Styrelsen föreslår att balanserat resultat 20 014 överföres i ny räkning.

20250905010022

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Bruttoresultat		-	-
Rörelseresultat		-	-
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		15	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-4 768 602	-4 244 273
Resultat efter finansiella poster		-4 768 587	-4 244 273
Koncernbidrag	*2*	4 800 000	4 300 000
Resultat före skatt		31 413	55 727
Skatt på årets resultat		-158 856	-
Årets resultat	*3*	-127 443	55 727

20250905010023

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	4	130 593 514	130 593 514
		130 593 514	130 593 514
Summa anläggningstillgångar		130 593 514	130 593 514
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		39 177	6 265
		39 177	6 265
Kassa och bank		340 692	340 692
Summa omsättningstillgångar		379 869	346 957
SUMMA TILLGÅNGAR		130 973 383	130 940 471

20250905010024

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*5*		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		200 000	200 000
		200 000	200 000
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		147 457	91 730
Årets resultat		-127 443	55 727
		20 014	147 457
Summa eget kapital		220 014	347 457
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		130 593 014	130 593 014
		130 593 014	130 593 014
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		44 917	-
Skatteskulder		115 438	-
		160 355	-
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		130 973 383	130 940 471

20250905010025

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper mm

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

Löner och ersättningar

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

Koncern

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

Koncernbidrag

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

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledningen och styrelse gör antagen om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningarna på balansdagen som innebär en etydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tidligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen.

Not 2 Koncernbidrag

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Erhållet koncernbidrag från Fastighets AB Forelltorget 2	-	700 000
Lämnat koncernbidrag till Fastighets AB Forelltorget 2	-1 150 000	-
Erhållet koncernbidrag från Fastighets AB Sågstuvägen 4	4 650 000	4 940 000
Erhållet koncernbidrag från HSB Södertörn	1 300 000	-
Lämnat koncernbidrag till HSB Södertörn	-	-1 340 000
Summa	**4 800 000**	**4 300 000**

Not 3 Förslag till vinstdisposition

	2024-12-31	*2023-12-31*
Balanserat resultat	147 457	91 730
Årets resultat	-127 443	55 727
Överföres i ny räkning	**20 014**	**147 457**
Summa	**20 014**	**147 457**

20250905010026

Not 4 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Fastighets AB Forelltorget 2, 556642-3793	39 177 904	39 177 904
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	91 415 110	91 415 110
HSB Södertörn, 769601-3775	500	500
Redovisat värde vid årets slut	**130 593 514**	**130 593 514**

Not 5 Eget Kapital

kr	*Aktiekapital*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Total*
Belopp vid årets ingång	200 000	91 730	55 727	347 457
Omföreing av fg års resultat	-	55 727	-55 727	-
Årets resultat	-	-	-127 443	-127 443
Belopp vid årets utgång	**200 000**	**147 457**	**-127 443**	**220 014**

Underskrifter

Huddinge 2025-04-03

Jimmy Bergman
Styrelseordförande

Kristina Eriksson
Styrelseledamot

Anna-Karin Ilemyr
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 10 april 2025

Jonas Pettersson Crowe Västerås AB
Auktoriserad revisor

Crowe

20250905010027

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Jag har utfört en revision av årsredovisningen för ERAX Service AB för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av ERAX Service ABs finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Crowe

20250905010028

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för ERAX Service AB för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

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

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

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

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

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller

- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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

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

Västerås den 10 april 2025

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor

20250826053187

Styrelsen och verkställande direktören för

HSB Södertörn ek.för

Org nr 769601-3775

får härmed avge

Årsredovisning
och koncernredovisning

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

20250826021522025082605188

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Södertörn ekonomisk förening (org. nr 769601-3775) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01--2024-12-31, föreningens tjugonionde verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Jonte Söderström	Ledamot samt ordförande
Staffan Paulusson	Ledamot samt vice ordförande
Firas Danil	Ledamot
Rasmus Hansen	Ledamot
Inger Andersson	Ledamot
Marie Sandqvist	Ledamot
Maria Thöyrä	Ledamot
Jan Perdahl	Ledamot
Sebastian Frandsen	Ledamot, personalrepresentant Fastighetsanställda
Cecilia Jensen	Ledamot, personalrepresentant Unionen

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

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

Sammanträden

Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls 2024-05-22. Styrelsen har under året genomfört nio protokollförda sammanträden.

Styrelsens arbetsformer

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

De preciserade uppdragen åt styrelseledamot som upprättades under 2024 är

- Ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar.
- Hantering av motioner till HSB Södertörns föreningsstämma.
- HSB-ledamot.

20250826021532025082602051789

REVISOR

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

VALBEREDNING

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

LEDNINGSGRUPP

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

MEDLEMSUTVECKLINGEN

Vid utgången av 2024 hade HSB Södertörn 22 367 medlemmar varav 98 utgörs av bostadsrätts-föreningar, varav 2 bostadsrättsföreningar finns för pågående och framtida nyproduktion.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

NYPRODUKTION

Marknaden för nyproduktion av bostäder 2024 har varit fortsatt svag. Man får gå tillbaka till början av 90-talet för att hitta jämförbara utmaningar. Under 2023 startades inga nyproduktionsprojekt inom vårt marknadsområde. Det oroliga världsläget, höga ränteläget i kombination med fortsatt lågkonjunktur ledde till att säljstarten av HSB brf Trångsundsterrassen i Trångsund inte kunde genomföras under året, utan fått skjutas ytterligare på framtiden. I takt med Riksbankens räntesänkningar har vi dock kunnat se en viss ljusning under det andra halvåret.

Arbetet har under året inriktats på att vara redo när marknaden vänder. Det innebär både att säkerställa planframdrift för projektportföljen och att fylla på portföljen med flera byggrätter. Fokus har legat på diskussioner med såväl företrädare för kommuner och regioner som privata aktörer kring förutsättningarna för framtida projekt. Precis som tidigare år har arbetet med att söka projekt med färdig detaljplan haft hög prioritet.

På Gotland har HSB i samarbete med GotlandsHem deltagit i arbetet med ett detaljplaneprogram för Torslunden, som ligger strax norr om Visby.

Planarbetet med fastigheten Fabriken 14, Storängen i Huddinge har försenats ytterligare genom ett krav på vattendom, vilket gör att säljstarten skjuts fram och på samma sätt som för HSB brf Trångsundsterrassen avvaktar vi en stabilisering av marknadsläget.

20250826021540
20250826051900

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 2024 har vi fortsatt att aktivt arbeta med resultatet från vår tidigare NHI-undersökning (Nöjd Hyresgästindex) i samarbete med Aktiv Bo. Ett särskilt fokusområde har varit trygghetsskapande åtgärder, där vi bland annat genomfört investeringar för att förbättra skalskyddet och installerat moderna övervakningskameror i allmänna utrymmen i Tullinge Centrum. Dessa åtgärder har implementerats strategiskt för att effektivt minska förekomsten av obehöriga i fastigheten och öka tryggheten för våra boende. Med de genomförda förbättringsåtgärderna ser vi med tillförsikt fram emot ett förbättrat resultat i kommande mätning.

Energieffektivisering fortsätter att vara ett centralt fokusområde i vårt arbete med HSB Södertörns hyresfastigheter. För verksamhetsåret 2024 satte vi ett ambitiöst mål om att minska den köpta energin med -2%. Målet har varit tufft att då vi haft ett omfattande läckage på en varmvattenledning som påverkade fastigheten under en längre period. Detta ledde till både ökad vattenförbrukning och förhöjd fjärrvärmeanvändning. Efter att ha lokaliserat och åtgärdat läckaget har vi under den senare delen av 2024 kunnat observera en markant minskning av både vatten- och fjärrvärmeförbrukningen. Detta tillsammans med andra mindre åtgärder har bidragit till att vi når vårt mål och minskar vår energianvändning med –2,1% vilket ger oss goda förutsättningar för att nå våra energimål framåt.

Ett betydelsefullt framsteg i vårt miljö- och hållbarhetsarbete under 2024 var certifieringen av en av våra hyresfastigheter i Nynäshamn enligt Miljöbyggnad i Drift, där vi uppnådde klassificeringen Brons. Detta utgör en viktig milstolpe i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete och ger oss värdefulla erfarenheter för framtida certifieringar. Parallellt har vi utvecklat vårt innovativa arbete med nudging i tvättstugor, ett projekt som syftar till att påverka och förbättra boendes vanor i en mer hållbar riktning. För närvarande omfattar projektet två fastigheter, och baserat på de positiva resultaten planerar vi att expandera detta initiativ till ytterligare fastigheter under 2025.

Under året har vi fortsatt vår aktiva bevakning av fastighetsmarknaden och systematiskt sökt lämpliga förvärvsobjekt inom våra strategiska marknadsområden. Utmaningen ligger i att objekt av den storlek och kvalitet vi eftersöker är relativt sällsynta inom våra prioriterade områden. Trots att vi har deltagit i förhandlingsprocesser kring potentiella förvärv, har vi ännu inte kunnat slutföra några avtal. Detta beror främst på vårt fokus att endast genomföra förvärv som uppfyller våra strikta kriterier gällande både ekonomisk hållbarhet och långsiktig utvecklingspotential.

Vi fortsätter att strategiskt utvärdera förvärvsmöjligheter samtidigt som vi fokuserar på att optimera och utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd. Detta dubbla fokus säkerställer en balanserad tillväxtstrategi som tar hänsyn till både expansionsmöjligheter och förvaltningskvalitet.

HR

Antal anställda i genomsnitt under 2024 var 90 personer, föregående år var siffran 89.
Personalomsättningen för 2024 ligger på cirka 10 %, vilket innebär en minskning jämfört med

20250826021553
20250826051191

förra årets 15 %. Fördelningen antal kvinnor och män har återgått till jämnare fördelning, och är nu 47 % kvinnor och 53 % män, där siffran föregående år var 40 % kvinnor och 60 % män.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har ökat under 2024 och ligger nu på 4,09 % vilket innebär en ökning med 0,7 procentenheter sedan förra året. Ökningen beror på att lång sjukfrånvaro ökat, från 1,37 % till 2,32 %. Vid granskning handlar det om enskilda individer och inte om generell bred ökning. Den korta sjukfrånvaron har minskat till 1,78 % jämfört med 2,05 % för 2023 och ligger på den lägsta nivån på flera år, vilket är positivt.

Arbetsmiljö och pulsmätningar för medarbetarfrågor

Under året har HSB Södertörn genomfört tre korta pulsmätningar i syfte att följa hur våra medarbetare upplever sin arbetssituation. En fråga återkommer vid samtliga mättillfällen, nämligen "Totalt sett hur nöjd är du med din arbetssituation" och medarbetarna lämnar svar på en 10 gradig skala. Snittet har varit strax över 7 vid alla mättillfällen.

Den första pulsmätningen genomfördes i april. Enkäten innehöll 5 frågor om nöjdhet, motivation och stolthet. Snittresultatet för hela enkäten var 7,5 (av 10).

Den andra enkäten genomfördes i oktober och innehöll 11 frågor om arbetsmiljön, framför allt de organisatoriska och sociala arbetsmiljöfaktorerna (OSA). Snittresultatet för hela enkäten var 7,9 (av 10).

Årets tredje och sista pulsmätning innehöll 9 frågor om nöjdhet, motivation, stolthet och ledarskap. Snittresultatet för hela enkäten var 7,5 (av 10). I denna mätning tas indextalen MMI (Motiverad Medarbetarindex) och Ledarindex fram, och dessa är målsatta i verksamhetsplanen. Årets MMI för HSB Södertörn har minskat med ett steg till 71 (föregående år 72) medan Ledarindex har minskat till 74 (från 77). Det innebär att våra ambitiösa mål för 2024 inte uppnås, men det är fortfarande goda resultat. En närmare analys av resultaten klargör att det inte handlar om en generell negativ utveckling, utan snarare är det hänger samman med kända utmaningar i delar av vår verksamhet, där också ett utvecklingsarbete pågår.

Skyddsronder för fysisk och organisatorisk- och social arbetsmiljö (OSA) är genomförda för 2024. Skyddsronderna har visat att arbetsmiljöarbetet fungerar och det har endast varit små justeringar och åtgärder som identifierats.

Hälsa

HSB Södertörn erbjuder medarbetarna ett friskvårdsbidrag på 5000 kr per år. Totalt nyttjades bidraget av 80 % av de anställda under 2024, vilket är en ökning med 5 procentenheter jämfört med föregående år (nyttjandegrad 75 % för 2023). Det är en väldigt hög nivå på nyttjandegraden vilket är glädjande.

HSB Södertörn erbjuder hälsokontroller varje år. 2024 erbjöds en digital hälsokontroll med syfte att upptäcka och hantera tidiga tecken på ohälsa. Fokus i kontrollen är den mentala hälsan, men även livsstilsfaktorer, fysisk hälsa samt organisatorisk och psykosociala arbetsmiljön tas upp. Medarbetaren får tillgång till sitt eget resultat och får möjlighet till rådgivningssamtal kring sin hälsa, samt att akuta hälsorisker följs upp. Hälsokontrollerna är ett viktigt erbjudande för att verka för god hälsa på individnivå.

Under maj ordnades en hälsodag/studiedag för alla medarbetare tillsammans med kollegor inom Fastighetsservice. Alla medarbetare fick under en halvdag arbeta tillsammans med kollegorna

20250826021562025082605192

inom Fastighetsservice i ett par av våra föreningar, och fick guidning av kollegorna i både föreningen och de tjänster vi utför. Dagen hade flera syften, att ge alla medarbetare möjlighet att komma ut till våra föreningar, att få insyn i det fina arbete som görs och att stärka relationer kollegor emellan.

Hälsoindex och Index Attraktiv arbetsgivare

HSB Södertörn beställer indextal från Nyckeltalsinstitutet, som mäter hälsa och attraktiv arbetsgivare. Dessa index består av flera nyckeltal som tillsammans ger sammanfattande index, och de är målsatta i HSB Södertörns verksamhetsplan. Indexet släpar med ett år, således är mätetalen för 2024 baserade på underlag från 2023. Indexet för Attraktiv arbetsgivare blev 128 poäng, vilket innebar en ökning av vårt index från tidigare 124, men målet att ligga minst på branschnivå nås inte, då branschen i sin helhet ökat sitt index. Främsta skälet till att HSB inte når branschsnittet är att personalomsättningen minskat mer i branschen än hos HSB Södertörn. Hälsoindex ligger på 124 poäng, vilket innebär en sänkning jämfört med föregående års toppnivå på 141 poäng, vilket placerade HSB Södertörn bland de 10 % med bäst resultat av alla deltagande arbetsgivare. Skälen till minskningen beror främst på att vi under året sett en ökning av antalet sjukdomstillfällen bland medarbetarna under 2023.

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. Under en del av året saknades lokal klubb från Fastighets, men glädjande nog startade klubben upp igen i slutet av året.

Kompetensutveckling

Alla medarbetare har två uppdraggsamtal under åtet, ett med syfte att sätta mål för kommande år och ett med syfte att utvärdera arbetsinsatser, samt stämma av arbetsmiljön. Alla medarbetare är delaktig i arbetet med att ta fram mål för sin enhet, bland annat anordnas en årlig fokusdag i oktober för detta arbete. Uppdragssamtal och mål dokumenteras i vårt HR-system Heartpace.

I juni genomfördes en fokusdag tillsammans med alla medarbetare där målsättningen för dagen var att fördjupa oss i hur vi genom ökat självledarskap och samarbete tillsammans kan bidra till HSB Södertörns förflyttning och fokus framåt.

Chefsutveckling

HSB Södertörns samlar alla chefer ungefär en gång per månad för gemensamt möte i syfta att skapa samsyn i chefsgruppen, dela information och för gemensam kompetensutveckling och dialog för utveckling. Under året genomfördes också ett två utbildningsdagar för chefer, på temat Att leda i förändring och Ett coachande ledarskap.

MARKNAD

MEDLEMMAR

Medlemsantalet uppgick 2024-12-31 till 22 368 st. Vilket betyder att vi ökade vårt medlemsantal i relation till 2023. En av orsakerna till det var att vi fått inte mindre än två nya medlemsföreningar under 2023. Den fulla effekten av det har vi alltså sett under 2024.

20250826021537
20250826051193

Medlems- och utbildningsverksamhet i tillväxt

Medlems – och utbildningsverksamheten har fortsatt sin positiva utveckling under 2024. Förutom ett fortsatt högt intresse för vår utbildningsverksamhet med många deltagare, nya format och utvecklade utbildningar har intresset för styrelsespecifika utbildningar vuxit. Under året har fler föreningar än någonsin valt att köpa in en utbildning särskilt framtagen för den egna styrelsens och föreningens behov.

Exempel på positiva effekter är kraftigt ökat deltagarantal på våra utbildningar, utökat antal kvalificerade och motiverade HSB-ledamöter och ökad efterfrågan på kvalificerat stöd i parlamentariska frågor.

Relationen i centrum

För oss på HSB Södertörn är relationerna med våra kunder och medlemmar kärnan i vår verksamhet. Vi är övertygade om att personliga möten höjer kvaliteten i allt vi gör. Det är i dessa möten som vi verkligen kan göra skillnad och leverera mervärde. Men med det sagt ser vi idag stor möjlighet till utvecklade arbetssätt för både oss och er i styrelserna genom användandet av nya tekniska och digitala lösningar och verktyg.

HSB Södertörn fortsätter att satsa på lokal närvaro och medarbetare som finns tillgängliga där våra kunder och medlemmar befinner sig. För att stärka medlemsrelationerna och ägarinflytandet genomför vi flera viktiga aktiviteter, bland annat introduktionsprogram för nya medlemsordförande och regelbundna fokussamtal ledda av vår vd.

Vi prioriterar att ge våra nyvalda ordförande goda förutsättningar att utöva sitt ägarskap genom tidig introduktion till vår parlamentariska struktur. Vi värnar också om en kontinuerlig och öppen dialog mellan verksamheten och våra ägare under hela verksamhetsåret.

Medlemsansvarig har också löpande avstämningar med både HSB-ledamöter och representanter för förvaltarna i vår verksamhet; allt för att tidigt fånga upp behov, önskemål eller eventuella kunskapsluckor vilka genom att hanteras kan underlätta vägen framåt för dig och din styrelse.

Långsiktig satsning på utbildning

En kompetent styrelse är avgörande för att fatta hållbara och välgrundade beslut. Därför har stor omsorg och arbete lagts på att utveckla ett aktuellt och relevant utbildningsutbud för våra medlemmar och kunder. Vi har ökat antalet utbildningstillfällen, breddat den geografiska spridningen och moderniserat kursinnehållet. Bland exemplen på nya utbildningar finns teoretiska och praktiska utbildningar i AI, utbildning i samverkan med civilförsvarsförbundet och MSB och ett ökat digitalt utbildningsutbud.

Vi har också arbetet vidare med kommunikationen kring våra utbildningar. Med ökade resurser har vi kunnat förbättra våra arbetsmetoder. Medan vi genom riktade och målgruppsanpassade utbildningsinbjudningar bättre nått ut till personer med relevant innehåll.

Vår satsning på digitala utbildningar, särskilt webbinarier för enskilda medlemmar men också ett ökat antal utbildningar som ges digitalt, har gjort vårt utbildningsutbud mer tillgängligt. Medlemmarna kan ta del av utbildningsmaterial när det passar dem, och innehållet finns tillgängligt under längre tid. Medan möjligheten att delta i utbildningar digitalt förenklar och underlättar deltagande för den som av olika skäl har svårt att resa till en utbildningslokal.

20250826021582025082605194

HSB-ledamoten – en viktig medlemsnytta

HSB-ledamoten är en av våra mest värdefulla och uppskattade medlemsförmåner, och vi fortsätter därför och självklart att utveckla den funktionen. Vårt mentorsprogram för nya HSB-ledamöter har blivit väletablerat och uppskattat. Programmet ger nya ledamöter möjlighet till strukturerad kontakt med erfarna kollegor.

Beslutet att öppna upp för medarbetare att söka HSB-ledamotsuppdrag har tillfört ny kompetens och energi till gruppen, samtidigt som det gett medarbetarna djupare förståelse för förtroendevaldas utmaningar. Samtidigt har det utökat våra möjligheter att hitta bra matchningar mellan den person som ikläder sig rollen som HSB-ledamot och varje specifik medlemsförenings unika behov.

Det är en del i vårt strategiska arbete med att bredda och höja kompetensen inom gruppen HSB-ledamöter. När nya perspektiv och erfarenheter tillförs skapas bättre förutsättningar för kunskapsutbyte, vilket är särskilt viktigt i utvecklingen av nya arbetssätt och digitala tjänster.

Vi fortsätter att utveckla kommunikationen med våra HSB-ledamöter. Digitala lunchmöten har blivit ett bra och etablerat och uppskattat forum som komplement till våra gemensamma utbildningskvällar. Men vi inser att inget format passar alla. Därför kompletterar vår medlemsansvarige med personlig kontakt och regelbunden information via e-post för att nå ut till alla HSB-ledamöter på ett effektivt sätt.

MEDLEMSKAP OCH UTBILDNING I SAMVERKAN

Under året har vi också prioriterat att arbeta aktivt med att stötta våra föreningar genom hela stämmoprocessen. Det engagemanget är en viktig del i vårt arbete med att värna och stärka demokratin inom våra föreningar. Genom att säkerställa rätt förutsättningar för stämmorna lägger vi grunden för ett starkt transparent och demokratiskt arbete.

Vår medlemsansvarig har fokuserat på att stärka styrelseledamöternas förmåga att genomföra framgångsrika stämmor, med särskild vikt på att utbilda HSB-ledamöterna i processen. Vi har även gjort riktade insatser för att stärka valberedningarnas viktiga arbete och skapa goda förutsättningar inför föreningsstämmorna.

För att ytterligare höja kvaliteten har vår utbildningsansvarig utvecklat särskilda utbildningar för stämmopoolens ordförande och protokollförare. Kompetensutvecklingen bidrar till att säkerställa demokratiska och professionella föreningsstämmor i alla framför allt våra medlemsföreningar.

KUNDER

Verksamheten

2024 präglades av optimism och framtidstro trots vår omvärlds utmaningar med skenande energipriser, ränteökningar och orolig samhällsutveckling. Det visade sig att vår oro stämde. Den kontinuerliga utvecklingen i våra förvaltningsteam, i kombination med implementeringen av innovativa digitala tjänster, står i centrum för vår strategi. Vårt gemensamma arbete drivs av en tydlig vision: att leverera en helt automatiserad och förenklad service i de digitala gränssnitten som motsvarar våra kunders förväntningar.

20250826021592025082605195

2024 var ett år präglat av ekonomiska utmaningar för många bostadsrättsföreningar, med höga räntor och volatila energipriser har vår roll som förvaltare har blivit ännu viktigare. Den osäkra samhällsutvecklingen och de ökade kostnaderna för föreningar har bekräftat vikten av proaktiv ekonomisk rådgivning och effektiv förvaltning.

För att möta dessa utmaningar har vi fokuserat på att stärka våra förvaltningsteam med djupare kompetens inom energioptimering och ekonomisk planering. Vi har samtidigt ökat takten i vår digitala utveckling för att ge föreningarna bättre verktyg att hantera sin ekonomi och administration. Genom nya digitala tjänster har vi gjort det enklare för styrelser att följa utvecklingen av både driftskostnader och lån i realtid.

Den digitala utvecklingen har gått hand i hand med vår personliga service, där vi lagt särskild vikt vid att vara tillgängliga för våra kunder i tider av ekonomisk oro. Detta kombinerade arbetssätt har stärkt våra kundrelationer och ökat förtroendet för vår förvaltning under ett utmanande år

Relationen till våra kunder och medlemmar har utvecklats till en av våra främsta styrkor. Våra engagerade medarbetare bidrar dagligen till att förstärka den redan positiva upplevelsen av HSB Södertörns tjänsteleverans. Under året har vi sett betydande framsteg genom flera strategiska initiativ:

Vi har framgångsrikt etablerat en starkare lokal närvaro genom våra specialiserade kundteam. Varje ort har nu dedikerade kund- och områdesansvariga medarbetare som säkerställer personlig service och förståelse för lokala behov. Detta har förbättrat vår förmåga att snabbt reagera på och förutse kundernas önskemål.

Vår affärsmodell har utvecklats genom anpassning av tjänster baserat på detaljerade analyser av specifika kundbehov. Detta inkluderar skräddarsydda lösningar för olika fastighetstyper och förvaltningsbehov, vilket har resulterat i ökad kundtillfredsställelse och effektivare resursanvändning.

Den offensiva marknadsföringsstrategin har kompletterats med innovativa relationsskapande aktiviteter. Vi har lanserat flera framgångsrika digitala kampanjer och event som har attraherat ett betydande antal nya kunder, samtidigt som vi stärkt banden med befintliga medlemmar.

För att säkerställa fortsatt hög kundnöjdhet genomför våra kundteam regelbundna leveransgenomgångar. Dessa möten har visat sig vara viktiga för att identifiera förbättringsområden och har gett oss djupare insikter i kundernas förändrade behov, vilket möjliggör proaktiva åtgärder innan utmaningar uppstår.

Våra lokala kundträffar har utvecklats till uppskattade forum för kunskapsutbyte och nätverkande. Dessa möten har stärkt samarbetet mellan kunder i samma geografiska områden och lett till flera gemensamma initiativ för förbättrad boendemiljö och ökad trivsel.

Den framgångsrika övergången mot en mer datadriven och digital verksamhet som genomfördes under 2024 har lagt grunden för vårt fortsatta utvecklingsarbete. Digitaliseringen har effektiviserat våra processer samtidigt som den har förbättrat servicekvaliteten. Under 2024 så lanserade vi ett uppgraderat ärendehanteringssystem och kundvårdssystem. Vi ser nu hur detta arbete har skapat nya möjligheter för innovation och fortsatt utveckling av våra kundrelationer.

20250826021602
20250826051196

Lönsam tillväxt

Under året välkomnade vi åtta nya kunder. Dessutom har 23 av våra befintliga kunder valt att utöka sina avtal med HSB Södertörn, medan fyra kunder valde att avsluta samarbetet med oss.

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

- Lanserat och implementerat en ny digital tjänst relaterad till budget, den lanserades hösten 2024. Föreningarna kan nu fastställa sin budget digitalt vilket förenklar hela budgetprocessen för våra kunder.
  Vi har även lanserat den digitala tjänsten avgiftsändring hösten 2024, där föreningar kan höja eller sänka årsavgiften direkt i Mitt HSB löpande under året.

- I oroliga tider är det extra viktigt att våra medarbetare finns tillgängliga för våra kunder och medlemmar. Ett 100-tal budgetmöten genomfördes under hösten. Dessa möten har genomförts både digitalt och genom fysiska träffar.

- Fastighetsutveckling har under året hjälpt våra bostadsrättsföreningar med närmare 80 olika ombyggnads- och renoveringsprojekt, allt från stambyten till ombyggnation av gårdar, kulvertbyten, takrenovering, fasadmålning, energiprojekt och installation av elbilsladdare och solceller har genomförts. Vi ser detta som ett viktigt arbete som följer HSB:s gemensamma mål om att nå ett netto noll genom hela värdekedjan år 2040.

- Totalt har Fastighetsutveckling projektlett stamrenovering i 709st lägenheter.

- En annan viktig och uppskattad tjänst är våra lekplatsbesiktningar. Vid en lekplatsbesiktning säkerställer föreningen att man erbjuder medlemmarna i föreningen en säker lekplats som uppfyller gällande regler och krav. Över 75 lekplatsbesiktningar genomfördes under 2024.

- För att skapa en välskött och trivsam utemiljö där fokus har legat på rent, snyggt och tryggt har vår fastighetsskötsel bland annat ägnat 2 550 timmar åt att plocka skräp hos våra kunder. Vår mark- och trädgårdsavdelning har klippt ca 551 500 kvm gräs och tagit upp 87 ton organiskt material. Vi har också för att öka trivsel i föreningarna planterat 6 600 st vår-, sommar- och höstblommor i urnor.

- Under vintersäsongen har vi hjälpt våra kunder med vinterväghållning vid ca 1060 tillfällen vilket motsvarar ungefär 5400 timmar av maskinell och manuell snöbekämpning.

- Under året har vi besvarat över 19 320 samtal från våra boenden och medlemmar. Detta motsvarar en total samtalstid på 48 dygn, 8 timmar, 23 minuter och 11 sekunder.

NKI

Årets Nöjd Kund Index (NKI-mätning) visar att vi fortsätter att ha ett högt förtroende från våra kunder. Resultatet ligger i linje med förra årets mätning och branschen i stort. Det är ett okej resultat och en bekräftelse för oss att vi i turbulenta tider orkar hålla en hög kvalité i våra leveranser, men självklart är vi inte nöjda. Vi har den uttalade ambitionen att vi ska ha

20250826021612025082605197

marknadens nöjdaste kunder och medlemmar. Det kommer att krävas fortsatt hårt arbete för att vi ska nå dit.

NKI för 2024 landar på 69, medan Net Promotor Score (NPS) på 12. Även om vi som sagt inte är nöjda med resultatet ser vi att vi vänder uppåt i vår NPS vilket är ett steg i rätt riktning. Vi kommer fortsätta att arbeta intensivt för att återvinna och stärka förtroendet hos våra kunder.

HÅLLBARHET

HSB Södertörn är sedan 2011 miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas, den svenska standarden för miljöledning. Under maj genomfördes den årliga externrevisionen utan avvikelser, med noteringen från revisorn om att "Miljöarbetet bedrivs på ett ambitiöst och strukturerat sätt. Ständiga förbättringar sker. Intervjuade personer är engagerade och har hög kompetens inom miljö- och miljöledningsområdet". Även om vi inte fått några avvikelser vid externrevisionerna arbetar vi kontinuerligt med att åtgärda internt upptäckta avvikelser och även med förbättringsförslag från externrevisorerna.

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

Tjänster till kunder som ger minskad miljöpåverkan – 2024 var ett intensivt år gällande energieffektiviseringsprojekt hos våra kunder. Utöver våra hyresfastigheter har vi aktivt bidragit till att installera rumsgivare hos två kunder, gjort injustering hos fyra kunder, bytt termostater hos tre kunder, bytt värmeväxlare hos en kund, installerat nya tre nya värmepumpar hos en kund, byggt om värmepump hos en kund och installerat solceller hos en kund.

El- och fjärrvärmeanvändning i hyresfastigheter – Vi har utfört utbyten av termostater samt injustering i tre av våra hyresfastigheter - detta för att optimera energianvändningen och skapa bättre komfort för våra hyresgäster. Vi har även bytt värmepump i en av våra fastigheter. Under året har två av våra hyresfastigheter fått ett lättsamt och trevligt material med inslag av "gamification" uppsatt i sina tvättstugor gällande att göra energibesparande val vid tvätt och tork.

Resor i tjänsten och bränsleförbrukning egen maskinpark – 36% av våra servicefordon går helt på eldrift och laddas enbart med förnyelsebar el från HSB Solcellspark. Vi har fortsatt arbeta för att öka andelen förnyelsebar HVO-diesel i våra servicebilar och utfallet blev en ökning från 75% till 77 %. Vi är dock inte nöjda där utan vill nå ännu högre kommande år. I maskinparken med trädgårdsmaskiner m.m. har vi ungefär en tredjedel eldrivet, vilket gagnar både våra medarbetare, boende och miljön.

Initiering av nyproduktion – HSB bygger sedan flera år tillbaka all nyproduktion i enlighet med *Miljöbyggnad Silver*. Ingen nyproduktion startades under året, men den sedan tidigare preliminärt certifierade bostadsrättsföreningen Visby Ängar genomgick verifiering av sitt certifikat och är nu fortsatt certifierade.

20250826026216220250826026198

Övriga insatser inom miljöområdet under 2024

- Den 30 september certifierades vår hyresfastighet Fyren 30 i Nynäshamn enligt Miljöbyggnad i Drift. Certifieringen omfattar områdena inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick och syftar till att göra byggnader och förvaltning mer hållbara. Certifieringsprocessen är i sig ett verktyg för att systematiskt gå igenom och förbättra beståndet. Själva certifieringen är ett bevis för att vi arbetar aktivt med miljö- och hållbarhetsfrågor kring våra hyresgästers boende.

- HSB Södertörn har deltagit i ett projekt under 2024 som drivits av HSB Riksförbund där även HSB Stockholm och HSB Södertälje varit med, med syfte att arbeta fram en kompetensplan som stöttar att vi når vårt klimatmål. Förstudieprojektet, som är delfinansierat av Svenska ESF-rådet, har tagit fram en åtgärdslista för att sänka klimatpåverkan samt kompetenskrav på berörda roller som krävs för att genomdriva åtgärderna. Detta kommer att användas i vårt fortsatta arbete med kompetensutveckling och minskad klimatpåverkan i vår verksamhet.

- I november delade vi ut pris för årets energiinitiativ till HSB brf Tre Källor i Norsborg för deras initiativ och investering mot lägre energianvändning och förnyelsebar energi under 2023-2024, genom installation av nya värmepumpar för värmeåtervinning av frånluften vilket förväntas ge en fjärrvärmebesparing på 20%. 2024 var det fjärde året som HSB Södertörn delade ut detta pris. Syftet med utnämningen är att uppmärksamma bostadsrättsföreningar som aktivt arbetar med energifrågan och att sprida goda exempel för att inspirera fler. En begränsad energianvändning och utbyte till förnyelsebar energi är en nödvändighet för minskad klimatpåverkan och en ansvarsfull ekonomi i föreningarna.

KVALITET

Utifrån vår utvecklade modell för förbättringar av våra arbetssätt/processer har fokus under året varit att analysera brister och genomföra förbättringar i utvalda processer. Fokus för hela verksamheten har varit enhetlig och effektiv hantering av kundrelaterad information, försäljning och ärenden via vårt CRM-system. Utöver det har alla processägare arbetat fokuserat med ytterligare minst en process tillsammans med berörda medarbetare. Arbetet har resulterat i att vi har genomlyst 19 processer och genomfört 37 åtgärder/förbättringar inom dessa. Dessutom pågick ytterligare 30 åtgärder/förbättringar vid årsskiftet och som fortsätter in på 2025.

FÖRSÄLJNING AV BOLAG

Under 2024 har försäljning genomförts av Fagerlidsvägen Holding Ab och Östliden i Tullinge Holding AB.

20250826021631
20250826051999

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

NYPRODUKTION

Förutsättningarna för nyproduktionen i Stockholmsregionen är fortfarande förknippade med stora utmaningar. Byggkostnaderna för nyproduktion har stabiliserats men är fortfarande på en hög nivå. I takt med förväntade räntesänkningar förväntas marknaden för nyproducerade bostäder fortsätta återhämtningen. Risken är dock att återhämtningstakten är för långsam för att kunna räkna hem byggstarter under 2026.

Huddinge: HSB brf Trångsundsterrassen – säljstart så fort marknaden har stabiliserats. Preliminär byggstart tidigast Q1 2026.

Huddinge: HSB brf Trädgårdsmästaren – krav på vattendom har försenat beslut om detaljplan. Beslut troligen under första halvåret 2025. Preliminär byggstart tidigast 2027.

Huddinge: Kvarteret Lagret 1, Storängen – beräknad planstart Q4 2025. Preliminär byggstart 2029.

Botkyrka: Slättmalm, Vårsta - antagen detaljplan. Beräknad byggstart 2027.

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

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

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

HYRESFASTIGHETER

Under 2025 fortsätter arbetet med att arbeta för utökning av vårt bestånd av hyresfastigheter inom HSB Södertörns marknadsområde. Det kan ske genom antingen fastighetsförvärv eller nyproduktion. Målet är fortsatt att påsikt öka antalet med 200 – 300st hyreslägenheter.

Det långsiktiga arbetet med att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj; att öka den uthyrningsbara ytan och fastighetsvärdet fortgår under 2025 – 2026. Fokus för det ökade fastighetsvärdet ligger på hållbarhet och trygghet. Medan en ökning av den uthyrningsbara ytan skulle leda till positiva effekter på driftnetto.

I september/oktober blev renoveringen av vår hyresfastighet i Huddinge centrum klar. Renoveringen av fastighetens inre delar är övergripande och skapar både moderna boendeförhållanden och gemensamma utrymmen. Genom hela processen fanns 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. Vi fick också nöjet att hälsa 21 återflyttande hyresgästen välkomna hem igen och ett 20-tal bosparande medlemmar välkomna som hyresgäster till våra nyrenoverade lägenheter.

20250826021642025082605200

Under 2025 intensifierar vi vårt ambitiösa arbete med att reducera klimatpåverkan genom en rad konkreta åtgärder. Detta inkluderar omfattande energibesparande initiativ, implementering av innovativ nudging-teknik i tvättstugor för att främja miljömedvetna val, installation av avancerade mikroplastinsamlare i tvättstugorna, samt noggrann inventering av våra utemiljöer för att identifiera möjligheter att främja och förstärka den biologiska mångfalden. Vi planerar även att utveckla nya grönytor, plantera pollinerarvänliga växter och skapa fler naturliga habitater för lokala arter. Samtliga dessa åtgärder är noggrant utvalda för att ligga i linje med och överensstämma med de högt ställda ambitionerna i HSB:s gemensamma styrdokument för hållbar utveckling och framtids säkrat boende.

MARKNAD

MEDLEMMAR

Utan att medlemmarna kanske riktigt märkte det blev 2024 ett spännande år för dem ur ett kommunikativt perspektiv. Med hjälp av utvecklade arbetsmetoder har vi lagt grunden för, och påbörjat testning av nyhetsbrevsutskick som är målgruppsanpassade. Tidigare har alla medlemmar nåtts av samma version av våra utskick. Genom vårt utvecklade arbetssätt kan vi nu gör mer anpassade och relevanta utskick till målgruppen.

Även kunderna nås av mer utvecklad och relevant kommunikation. Det tillsammans med att vi fortsatt att prata om och lyfta värdet i medlemskapet brett i vår verksamhet; både internt och externt, har vitaliserat upplevelsen av medlemskapet som värdefullt. Målet med vårt arbete är att på sikt öka medlemsnöjdhet. I och med årets NKI-mätning ser vi en positiv utveckling av upplevelsen av medlemsnyttan – men vi tycker själva att det finns mer att göra.

Därför avser HSB Södertörn att engagera sig så mycket som vi tillåts i en HSB-gemensam utredning kring hur vi kan utöka, stärka och förtydliga värdet i medlemskapet.

Under året har vi fortsatt att arbeta med och utveckla vår hemsida vilket fått positiva effekter på besöksstatistiken. Under året har vi också startat upp en egen kanal i LinkedIn. Den kanal för sociala medier som vi tycker bäst motsvarar våra förväntningar på vad som är en lämplig ton mellan användare såväl som relevansen i det som generellt sett publiceras.

Under året har vi sett ett fortsatt behov av kompetens och stöttning inom parlamentariska frågor. Ett arbete som känns angeläget då det också tangerar en allmän samhällstrend om sjunkande demokratikunskaper.

Tyvärr har vi också under året upplevt ett antal tillbud i eller i nära anslutning till våra medlemsföreningar. HSB Södertörn är sedan lång tid tillbaka engagerade i en rad samverkansprojekt. Som exempel kan lyftas Samverkan i Huddinge genom vilket vi tillsammans med en rad andra fastighetsbolag ingår i ett platsutvecklingsprojekt runt Flemingsberg, TalangAkademin och deras arbete med en tillgänglig och öppen arbetsmarknad och samverkan med Botkyrka kommun och deras grupp EST.

KUNDER

2025 kommer att präglas av en stark optimism och framtidstro som ska genomsyra hela vår verksamhet.
Vi kommer stärka vår position som ledande förvaltare för bostadsrättsföreningar genom flera konkreta åtgärder. En central del i vårt arbete är den lokala närvaron, där vi har dedikerade

20250826021652025082605201

kundteam på varje ort med personal som känner till området och föreningarnas specifika behov. Genom vår lokala förankring kan vi garantera hög tillgänglighet via både fysiska möten och digitala kanaler, samtidigt som vi upprätthåller en regelbunden dialog och samverkan med styrelser och boende.

För att förenkla vardagen för våra kunder implementerar vi nya digitala tjänster som effektiviserar föreningarnas administration. Vi automatiserar rutinuppgifter för att spara tid för både föreningar och förvaltare, och inför smarta digitala lösningar som ger snabbare ärendehantering.

Vi arbetar också kontinuerligt med att höja vår servicenivå genom regelbunden kompetensutveckling av våra medarbetare. Vår samlade erfarenhet ger oss möjlighet att erbjuda proaktiv rådgivning, och genom regelbunden uppföljning av kundnöjdheten säkerställer vi att våra tjänster ständigt förbättras.

Denna kombination av stark lokal närvaro och moderna digitala verktyg gör att vi kan överträffa våra kunders förväntningar på vad en förvaltare kan leverera.

Vi förbättrar vår service genom att skräddarsy både hur vi kommunicerar och vad vi erbjuder baserat på den lokala marknadens specifika behov. Vi vidareutvecklar vår marknadsföring med nya sätt att bygga kundrelationer genom att genomföra riktade kampanjer och evenemang för att på så sätt locka nya kunder till oss, fördjupa relationerna med våra nuvarande kunder och säkerställa att alla våra kunder är mycket nöjda med vår service.

Detta betyder konkret att vi anpassar oss efter lokala förutsättningar istället för att använda en standardlösning för alla marknader. Vi kommer att vara mer personliga i vår kommunikation och skapa erbjudanden som verkligen passar våra kunders behov i olika områden.

Genom samarbete med det HSB:s gemensamma affärsutveckling ska vi lansera flera tjänster inom energioptimering, hållbar fastighetsförvaltning och trygghetsskapande åtgärder. På så sätt utökar vi affären genom att anpassa tjänster efter specifika kundbehov.
Vilket är ett steg i att fortsatt vara en ledande aktör inom innovativ fastighetsförvaltning.

I relationen med våra kunder och medlemmar så strävar vi efter att tillsammans stötta övergången till en mer datadriven och digital verksamhet. Genom att hela tiden lyssna efter förbättringsförslag och utveckling kan vi bidra till en bättre kundupplevelse.

HÅLLBARHET

HÅLLBARHET

Vi kommer att arbeta vidare med energieffektiviseringsåtgärder i våra hyresfastigheter utifrån lagd plan. Dessutom kommer en av våra fastigheter ingå i en pilotstudie som HSB Living Lab utför med syfte att kunna sänka inomhustemperaturen utan att boende ser det som något negativt.

Vi kommer också att sätta upp kommunikationsmaterialet kring energi- och miljösmarta val i tvättstugan som testats i två hyresfastigheter under 2024, i fler hyresfastigheter.

20250826021662025082605202

Under året kommer utveckling och förbättringar ske kring datainsamling och metoder för klimatberäkning gemensamt inom HSB där HSB Södertörn kommer att ha en aktiv roll.

Vi planerar även att lansera en hållbarhetschecklista för att underlätta för våra kunder att identifiera potential till utveckling och förbättring.

KVALITET

Arbetet med enhetliga och effektiva arbetssätt kommer att fortsätta enligt vår framtagna modell och pågående förbättringsaktiviteter från 2024 ska slutföras. Ledningsgruppen kommer även att se över hur HSB Södertörn definierar kvalitet och vad kvalitetsuppföljning innebär för oss. Detta för att säkerställa att vi arbetar med rätt saker. Det kommer sedan vara underlag för vidare arbete med just kvalitetsuppföljning, med slutmål att behålla och förbättra kundnöjdhet.

STYRDOKUMENT INOM HSB

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

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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

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

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

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

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

20250826021672025082602167205082605203

HSB:S KOMPASS

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

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

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

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

De gemensamma strategierna är:

Öka tillväxten i hela HSB.

Öka effektiviteten i hela HSB.

Förstärka HSB:s roll i samhället.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

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

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

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

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

Fyra fördelar med ett enhetligt varumärke:

1. Enklare för medlemmen

   Genom att förmedla vårt varumärke och samlade erbjudande på ett samstämmigt sätt blir det tydligare vad vi står för, vad vi lovar och vad våra medlemmar kan förvänta sig av oss.

20250826021682025082602105204

2. Större genomslag på marknaden

   Genom att samla oss under ett varumärke blir vi starka, tydliga och lätta att känna igen. Ett enhetligt varumärke är en klar konkurrensfördel på marknaden.

3. Effektivisering

   Ett enhetligt varumärke gör det möjligt att samverka och skapa effektivare marknadskommunikation.

4. Närmare visionen

   HSBs vision är vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet. Upplevelsen av HSB ska inte skilja sig beroende på var i landet som medlemmen möter vårt varumärke.

Under 2023 identifierades fall där vårt varumärke användes i otillåtna sammanhang, vilket rapporterades i föregående års föreningsstyrningsrapport. Ärendet är fortfarande under handläggning, och HSB Riksförbund arbetar aktivt för att åtgärda detta. Under 2024 har ytterligare incidenter av felaktig användning av varumärket uppmärksammats. Dessa fall utreds nu skyndsamt, och åtgärder vidtas för att säkerställa att rättelse sker.

FINANSPOLICY

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

Inlåning från bostadsrättsföreningar per 2024-12-31 (tkr)	
Avistamedel	331 265
Bunden inlåning	67 475
	398 740
Avistamedel, kassa och bank	102 439
Finansiella instrument, marknadsvärde	138 209
Beviljad kredit penningmarknadskonto hos Swedbank	10 000
	250 648
Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter	388 178
	638 826

Ekonomi

Lag om betaltjänster

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

HSB:s gemensamma nationella bolag, *HSB Finansstöd AB*, har som uppdrag att tillsammans med de regionala HSB-föreningarna sköta betaltjänsterna för bostadsrättsföreningar som köper

20250826021659
20250826052905

ekonomisk förvaltning av HSB. *HSB Finansstöd AB* har tillstånd för att bedriva betaltjänsten från Finansinspektionen.

Kostnader IT utveckling

HSB befinner sig i en förändring av våra arbetssätt och leveranser, framför allt kopplat till digitaliseringen av förvaltningsaffären. Det innebär investeringar i digitala system och applikationer. Utvecklingen sker i *HSB Affärsstöd* som är HSB:s nationella IT- och utvecklingsbolag.

Förändring eget kapital	***Koncernen***	***Moderföreningen***
Belopp vid årets ingång	278 852	266 457
Andelskapital ökning/minskning	69	69
Justering leasing koncernen	-382	-
Årets resultat	11 237	15 398
Eget kapital vid årets utgång	289 776	281 924

20250826021706
20250826052206

Ekonomisk sammanställning året 2018-2024
(tkr)

Moderföreningen

	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024
Resultat före skatt	-3 088	11 886	- 674	6 040	18 310
Nettoomsättning	120 996	117 623	114 342	123 119	125 947
Balansomslutning	840 894	846 533	833 887	904 204	869 399
Eget kapital	249 989	261 311	260 586	266 457	281 924
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	63,76%	65,77%	68,30%	58,83%	59,91%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	29,73%	30,87%	31,25%	29,47%	32,43%

Koncernen

	År 2020	År 2021	År 2022	År 2023	År 2024
Resultat före skatt	2 432	16 582	4 079	4 537	14 961
Nettoomsättning	141 773	141 003	139 755	145 946	152 348
Balansomslutning	876 576	886 739	880 849	870 666	831 107
Eget kapital	258 124	272 931	277 323	278 860	289 776
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	60,34%	62,38%	64,72%	66,49%	67,03%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	29,45%	30,78%	31,48%	32,03%	34,87%

20250826021731
20250826052207

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	243 602
Årets resultat	15 398
	259 000

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

Till reservfonden avsätts	0
I ny räkning överförs	259 000
	259 000

20250826023172
20250826052208

Resultaträkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Nettoomsättning	*2*	152 348	145 946
Kostnad sålda tjänster		-129 745	-128 732
Bruttoresultat	*3,4*	22 603	17 214
Försäljningskostnader		-852	-926
Administrationskostnader		-19 661	-20 630
Övriga rörelseintäkter		1 702	1 105
Övriga rörelsekostnader		-1 030	-117
Rörelseresultat		2 762	-3 354
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*5*	13 611	10 592
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	3 955	2 478
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-5 366	-5 179
Resultat efter finansiella poster		14 962	4 537
Resultat före skatt		14 962	4 537
Skatt	*9*	-3 725	-2 542
Årets resultat	*10*	11 237	1 995

20250826021733
20250826052209

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*11*	4	39
		4	39
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	402 904	336 622
Maskiner och inventarier	*13*	5 650	5 550
Pågående nyanläggningar		7 010	24 800
		415 564	366 972
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*16*	134 232	129 448
Uppskjuten skattefordran		3 581	3 919
		137 813	133 367
Summa anläggningstillgångar		553 381	500 378
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 237	25 351
Avräkning förvaltade företag		64	47
Skattefordringar		1 873	-
Övriga fordringar		2 739	5 349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*17*	6 611	6 094
		36 524	36 841
Kortfristiga placeringar		135 210	226 984
Kassa och bank		105 992	106 518
Summa omsättningstillgångar		277 726	370 343
SUMMA TILLGÅNGAR		831 107	870 721

20250826021740250826021740250826021740

Balansräkning - koncernen

Belopp i KSEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		12 261	12 192
Bundna reserver		10 662	10 662
Balanserat resultat inkl årets resultat		266 853	256 006
Eget kapital		289 776	278 860
Summa eget kapital	*18*	289 776	278 860
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		31 890	29 010
		31 890	29 010
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	*19*	2 682	1 270
		2 682	1 270
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 553	50 969
Avräkning förvaltade företag	*20*	398 804	451 252
Förskottsbetalda hyror		4 432	3 427
Leverantörsskulder		9 151	14 849
Skatteskulder		587	3 722
Övriga kortfristiga skulder		11 111	6 809
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*21*	32 121	30 553
		506 759	561 581
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		831 107	870 721

20250826021752025082602105211

Kassaflödesanalys - koncern

Belopp i Tkr	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster, se not 5, 6, 7	14 961	4 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	7 749	7 925
- avser avskrivningar se not 4 samt värdereglering av placeringar		
	22 710	12 462
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**22 710**	**12 462**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager och pågående arbeten	17 790	-
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	104	1 082
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar	253	-4 876
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	-5 683	1 630
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	3 302	748
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**38 476**	**11 046**
Investeringsverksamheten		
Lämnat aktieägartillskott	-4 784	-
Avyttring av dotterföretag	150	-
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-72 415	-21 932
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 165	290
Förvärv av finansiella tillgångar exkl andra långfristiga värdepapper	-2 080	-
Avyttring av finansiella tillgångar	-	1 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-77 964**	**-20 142**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	-52 465	-1 137
Förändring av andelskapitalet	69	-71
Amortering av låneskulder	-416	-12 287
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-52 812**	**-13 495**
Årets kassaflöde	**-92 300**	**-22 591**
Likvida medel vid årets början	**333 502**	**356 093**
Likvida medel vid årets slut	**241 202**	**333 502**

20250826021756
20250826052212

Resultaträkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Nettoomsättning	*2*	125 947	123 119
Kostnad sålda tjänster		-113 417	-116 387
Bruttoresultat	*3,4*	12 530	6 732
Försäljningskostnader		-852	-926
Administrationskostnader		-16 980	-18 351
Övriga rörelseintäkter		1 707	1 530
Rörelseresultat		-3 595	-11 015
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	*5*	13 611	10 592
Ränteintäkter och liknande resultatposter	*6*	16 762	14 213
Räntekostnader och liknande resultatposter	*7*	-8 468	-7 750
Resultat efter finansiella poster		18 310	6 040
Koncernbidrag	*8*	-2 800	-
Resultat före skatt		15 510	6 040
Skatt	*9*	-112	-98
Årets resultat	*10*	15 398	5 942

20250826021773
20250826021773

Balansräkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	*11*	4	39
		4	39
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*12*	74 635	76 021
Maskiner och inventarier	*13*	3 570	4 820
Pågående nyanläggningar		1 018	-
		79 223	80 841
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*14*	42 169	42 319
Fordringar hos koncernföretag	*15*	330 593	260 593
Andra långfristiga värdepappersinnehav	*16*	134 232	129 448
		506 994	432 360
Summa anläggningstillgångar		586 221	513 240
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		24 922	25 351
Avräkning förvaltade företag		64	47
Fordringar hos koncernföretag		10 063	25 031
Aktuell skattefordran		1 873	-
Övriga fordringar		631	2 880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*17*	4 976	4 699
		42 529	58 008
Kortfristiga placeringar		135 210	226 984
Kassa och bank		105 439	105 971
Summa omsättningstillgångar		283 178	390 963
SUMMA TILLGÅNGAR		869 399	904 203

20250826021782025082602152 14

Balansräkning - moderföreningen

Belopp i KSEK	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		12 262	12 193
Reservfond		10 662	10 662
		22 924	22 855
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		243 602	237 660
Årets resultat		15 398	5 942
		259 000	243 602
Summa eget kapital	*18*	281 924	266 457
Avsättningar			
Uppskjuten skatt		3 079	2 959
		3 079	2 959
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		50 553	50 969
Avräkning förvaltade företag	*20*	398 804	451 252
Avräkning koncernföretag		85 796	84 858
Förskottsbetalda hyror		1 454	911
Leverantörsskulder		6 391	6 710
Aktuell skatteskuld		-	3 553
Övriga kortfristiga skulder		11 117	6 713
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*21*	30 281	29 821
		584 396	634 787
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		869 399	904 203

20230826021795
20230826052155

Kassaflödesanalys - moderföretag

Belopp i KSEK	*2024-12-31*	*2023-12-31*
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster, se not 5, 6, 7	18 310	6 040
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 040	3 619
- avser avskrivningar se not 4 samt värdereglering av placeringar		
	21 350	9 659
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**21 350**	**9 659**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager och pågående arbeten	-1 018	-
Ökning(-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	429	1 076
Ökning(-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar	100	-4 286
Ökning(-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	-319	-4 918
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 854	924
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**22 396**	**2 455**
Investeringsverksamheten		
Lämnade aktieägartillskott	-4 784	-
Avyttring av dotterföretag	150	-
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-1 527	-929
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	1 165	290
Avyttring av finansiella tillgångar		1 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-4 996**	**861**
Finansieringsverksamheten		
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	-52 465	-1 137
Förändring av inlåning och lån från dotterföretag	-54 094	-12 417
Förändring av andelskapitalet	69	-71
Amortering av låneskulder	-416	-12 287
Lämnade koncernbidrag	-2 800	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-109 706**	**-25 912**
Årets kassaflöde	**-92 306**	**-22 596**
Likvida medel vid årets början	**332 955**	**355 551**
Likvida medel vid årets slut	**240 649**	**332 955**

20250826021802025082602180521 6

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 byggnader:

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

20250826021831
20250826021831
20250826021831

20250826021827
20250826021827

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 intäkterna som löper på perioden redovisas som intäkter.

Koncernredovisning
Dotterföretag
Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvmetoden innebär att ett förvärv betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

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

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

I koncernen ingår förutom moderföretaget:
Det helägda dotterbolaget Erax Service AB org.nr. 556434-7978. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.
År 2008 bildades Fagerlidsvägen Holding AB org.nr 556764-8299. Bolagets verksamhet var att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet. Fagerlidsvägen Holding AB såldes i december 2024.
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. Östliden i Tullinge Holding AB såldes i december 2024.
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

20250826021830
20250826052190

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

	2024-01-01-2024-12-31	*Varav män*	*2023-01-01-2023-12-31*	*Varav män*
Moderföreningen				
Sverige	90	48	89	53
Totalt moderföretaget	90	48	89	53
Koncernen totalt	**90**	**48**	**89**	**53**

Sjukfrånvaro moderföreningen i procent

	2024	2023
Korttidsfrånvaro	1,78	2,05
Långtidsfrånvaro	2,32	1,37
	4,10	**3,42**
Kvinnor	2,10	1,54
Män	1,96	1,89
29 år och yngre	0,11	0,28
30-49 år	1,79	2,07
Äldre än 50 år	2,18	1,08

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2024	*2023*
Moderföreningen		
Styrelse och VD	2 930	2 736
Övriga anställda	45 115	45 719
Summa	48 045	48 455
Sociala kostnader	21 618	25 302
(varav pensionskostnader) 1)	4 571	7 777
Koncern		
Styrelse och VD	2 930	2 736
Övriga anställda	45 115	45 719
Summa	48 045	48 455
Sociala kostnader	21 618	25 302
(varav pensionskostnader) 1)	4 571	7 777

20250826021842025082602184

1) Av moderföreningens pensionskostnader avser 712 KSEK (fg år 683 KSEK) styrelse och VD.

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

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

Not 2 Nettoomsättning

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Egna fastigheter	44 076	41 931
Förvaltning administrativ	59 632	52 823
Förvaltning skötsel	34 127	35 233
Medlemsavgifter	8 198	8 445
Övriga intäkter	6 315	7 514
	152 348	145 946
Moderföreningen		
Egna fastigheter	13 063	12 138
Förvaltning administrativ	62 167	56 715
Förvaltning skötsel	36 567	39 092
Medlemsavgifter	8 198	8 445
Övriga intäkter	5 952	6 729
	125 947	123 119

Not 3 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Revisionsuppdrag	405	295
Andra uppdrag	115	-
Summa	520	295
Moderföreningen		
Revisionsuppdrag	405	295
Andra uppdrag	115	-
Summa	520	295

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.

20250826021852025082605221

Not 4 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Avskrivningar fördelas på:		
Kostnad för sålda tjänster	6 587	5 264
Administrativa kostnader	1 162	2 849
	7 749	8 113
Moderföreningen		
Avskrivningar fördelas på:		
Kostnad för sålda tjänster	2 584	3 236
Administrativa kostnader	456	571
	3 040	3 807

Not 5 Resultat från finansiella anläggningstillgångar

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Utdelning aktier och andelar andra företag	-	1 350
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfr fordringar	13 611	9 242
	13 611	**10 592**
Moderföreningen		
Utdelning aktier och andelar i andra företag	-	1 350
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfr fordringar	13 611	9 242
	13 611	**10 592**

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Ränteintäkter, övriga	3 912	2 435
Avgäld	43	43
	3 955	2 478
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	12 486	11 735
Ränteintäkter, övriga	4 233	2 435
Avgäld	43	43
	16 762	14 213

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Räntekostnader, övriga	5 246	5 086
Räntekostnader leasing	120	93
	5 366	5 179
Moderföreningen		
Räntekostnader, koncernföretag	3 053	2 664
Räntekostnader, övriga	5 415	5 086
	8 468	7 750

20250826021862025082605222

Not 8 Koncernbidrag

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Erax Service AB 556434-7978	1 300 000	-
Visbyvägen AB, 559031-2632	1 500 000	-
	2 800 000	**-**

Not 9 Skatt

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncern		
Aktuell skatt	530	-
Uppskjuten skatt	3 195	2 542
	3 725	2 542
Redovisat resultat före skatt	17 271	6 696
Skatt enligt gällande skattesats	**3 558**	**1 379**
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	169	-163
Utdelning	-	-278
Skattemässig justering avskrivning	264	171
Skattemässig justering för interna räntor	942	-
Årets nyttjande av underskott	-3 750	-1 110
Redovisad skatt	530	-
Övriga poster	-1 183	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**530**	**-**
Uppskjuten skatt	16 714	13 519
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-13 519	-10 977
Summa skatt	**3 725**	**2 542**
Moderföreningen		
Aktuell skatt	-16	-
Uppskjuten skatt	-96	-98
	-112	-98
Redovisat resultat före skatt	15 510	6 040
Skatt enligt gällande skattesats	**3 195**	**1 244**
Skatteeffekt av:		
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-461	-660
Utdelning	-	-278
Skattemässig justering avskrivning	-13	-80
Årets nyttjande av underskott	-2 721	-226
Redovisad skatt	16	-
Övriga poster	-	-
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	**16**	**-**
Uppskjuten skatt	3 056	2 960
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-2 960	-2 862
Summa skatt	**112**	**98**

20250826021872025082605223

Not 10 Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Moderföreningen	**2024**	**2023**
Balanserat resultat	243 602	237 660
Årets resultat	15 398	5 942
	259 000	243 602
Överförs i ny räkning	**259 000**	**243 602**

Not 11 Immateriella anläggningstillgångar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 638	8 638
	8 638	8 638
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-8 599	-8 517
-Årets avskrivning	-35	-82
	-8 634	-8 599
Redovisat värde vid årets slut	**4**	**39**
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	8 638	8 638
	8 638	8 638
Ackumulerade avskrivningar:		
-Vid årets början	-8 599	-8 517
-Årets avskrivning	-35	-82
	-8 634	-8 599
Redovisat värde vid årets slut	**4**	**39**

Not 12 Byggnader och mark

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	318 982	318 212
Nyanskaffning	73 833	832
Årets försäljningar/utrangeringar	-464	-63
	392 351	318 981
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	75 785	75 786
Vid årets slut	75 785	75 786
Förbättring på fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	11 853	11 853
Nyanskaffning	-	-
Vid årets slut	11 853	11 853
Ackumulerade avkrivningar:		
Ingående avskrivningar	-69 999	-63 739
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	97	-
Årets avskrivningar byggnader	-5 734	-5 269
Årets avskrivningar övrigt	-1 449	-990
Vid årets slut	-77 085	-69 998
Redovisat värde vid årets slut	**402 904**	**336 622**

20250826021888
20250826052224

Taxeringsvärde byggnader:	309 162	307 167
Taxeringsvärde mark:	120 510	114 339
	429 672	421 506

Moderföreningen

Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	82 464	81 632
Nyanskaffning	509	832
Vid årets slut	82 973	82 464
Mark		
Ingående anskaffningsvärde	8 203	8 204
Vid årets slut	8 203	8 204
Förbättring på fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	8 141	8 142
Nyanskaffning		-
Vid årets slut	8 141	8 142
Ackumulerade avkrivningar:		
Ingående avskrivningar	-22 788	-20 906
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	-	-
Årets avskrivningar byggnader	-1 148	-1 131
Årets avskrivningar övrigt	-746	-752
Vid årets slut	-24 682	-22 789
	74 635	**76 021**

Taxeringsvärde byggnader:	96 748	96 748
Taxeringsvärde mark:	29 099	29 099
	125 847	125 847

En värdering har gjorts av koncernens fastigheter av en extern värderingingsman i januari 2025. Värdeindikationen visar ett bedömt marknadsvärde om 174 mkr för fastigheterna i moderföreningen samt 466 mkr för fastigheterna i dotterbolagen. Totalt för samtliga fastigheter i koncernen, 640 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

20250826021892025082602705225

Not 13 Maskiner och inventarier

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Ingående ansakffningsvärde	19 946	20 748
Leasing fordon	1 643	513
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 135	-1 315
	20 454	19 946
Ingående avskrivningar	-14 396	-12 648
Avskrivning leasing fordon	-293	-1 028
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	455	52
Årets avskrivningar	-570	-772
	-14 804	-14 396
Redovisat värde vid årets slut	**5 650**	**5 550**
Moderföreningen		
Ingående ansakffningsvärde	17 908	19 223
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 135	-1 315
	16 773	17 908
Ingående avskrivningar	-13 088	-12 368
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	455	52
Årets avskrivningar	-570	-772
	-13 203	-13 088
Redovisat värde vid årets slut	**3 570**	**4 820**

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	42 319	42 319
-Avyttring	-150	-
Redovisat värde vid årets slut	**42 169**	**42 319**

Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	*Antal andelar*	*Kapital andel %*	*2024 Bokfört värde*	*2024 Eget kapital*	*2024 Resultat*
Eräx Service AB, 556434-7978	20	100	200	220	-127
Visbyvägen AB, 559031-2632	50 000	100	41 969	227	173
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642-3793	1 000	100	-	156	-2 403
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	1 000	100	-	31 914	119
Fastighets AB Båset, 556493-6416	1 000	100	-	1 700	422
Skörden AB, 556333-0983	1 000	100	-	166	27
Länstrio AB, 556384-8984	1 000	100	-	405	-73
Blåanden AB, 556298-6595	1 000	100	-	151	12
			42 169		

20250826021902025082602190
20250826052226

Not 15 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Moderföreningen		
Fordringar koncernföretag		
Erax Service AB, 556434-7978	130 593	130 593
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642-3793	70 000	-
Fastighets AB Sågstuvägen 4 556642-4197	60 000	60 000
Visbyvägen AB, 559031-2632	70 000	70 000
Redovisat värde vid årets slut	**330 593**	**260 593**

Not 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
HSB Riksförbund	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	4 325	4 325
HSB Bostad AB	68 550	63 766
Anderlar i HSB Solpark ek.för.	727	727
Olika mindre innehav	14	14
Redovisat värde vid årets slut	**134 232**	**129 448**
Moderföreningen		
HSB Riksförbund	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	4 325	4 325
HSB Bostad AB	68 550	63 766
Andelar i HSB Solpark ek.för.	727	727
Olika mindre innehav	14	14
Redovisat värde vid årets slut	**134 232**	**129 448**

20250826021931
20250826052227

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Hyresutgifter	1 116	603
Försäkringspremier	528	226
Förskottsbet. avtal förvaltning	1 588	118
Uppl intäkter tjänster	1 498	1 152
Förutb kostn el, värme, renhållning	286	250
Övriga poster	1 595	3 745
	6 611	**6 094**
Moderföreningen		
Hyresutgifter	1 116	554
Försäkringspremier	101	86
Förskottsbet. avtal förvaltning	380	66
Uppl intäkter tjänster	1 498	1 152
Förutb kostn el, värme, renhållning	286	248
Övriga poster	1 595	2 593
	4 976	**4 699**

Not 18 Eget kapital

Koncern	Andels kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 192	10 662	254 003	1 995	278 852
Vinstdisposition			1 995	-1 995	-
Justering leasing koncern			-382		-382
Andelskapital ökning/minskning under året	69				69
Årets resultat				11 237	11 237
Belopp vid årets utgång	**12 261**	**10 662**	**255 616**	**11 237**	**289 776**

Moderföreningen	Andels kapital	Reserv-fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	12 193	10 662	237 660	5 942	266 457
Vinstdisposition			5 942	-5 942	-
Andelskapital ökning/minskning under året	69				69
Årets resultat				15 398	15 398
Belopp vid årets utgång	**12 262**	**10 662**	**243 602**	**15 398**	**281 924**

20250826021922025082602605228

Not 19 Skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncern		
Swedbank	50 553	50 969
Skuld leasing Autoplan	2 682	1 270
	53 235	52 239
varav kortfristig del	-50 553	-50 969
Summa	**2 682**	**1 270**
Moderföreningen		
Swedbank	50 553	50 969
	50 553	50 969
varav kortfristig del	-50 553	-50 969
Summa	-	-

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 48 178 tkr.

Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Uttagna pantbrev varav:		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	130 196	130 196
Eget förvar	124 784	124 784

Not 20 Avräkning förvaltade företag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncernen		
Avräkningsskulder förvaltade företag	331 329	393 177
Bunden inlåning förvaltade företag	67 475	58 075
Summa	**398 804**	**451 252**
Moderföreningen		
Avräkningsskulder förvaltade företag	331 329	393 177
Bunden inlåning förvaltade företag	67 475	58 075
Summa	**398 804**	**451 252**

20250826021932025082605229

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Koncernen		
Semesterlöner	7 107	6 639
Sociala avgifter	2 233	2 086
Räntekostnader	1 415	846
Beräknat arbete för revision	265	175
IT-kostnader	-	475
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	16 805	16 564
Övriga poster	4 296	3 768
	32 121	**30 553**
Moderföreningen		
Semesterlöner	7 107	6 639
Sociala avgifter	2 233	2 086
Räntekostnader	1 415	846
Beräknat arbete för revision	265	175
IT-kostnader	-	475
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	16 805	16 564
Övriga poster	2 456	3 036
	30 281	**29 821**

Not 22 Eventualförpliktelser

Ansvarsförbindelser	*2024-12-31*	*2023-12-31*
2% av pensionsskuld hos Folksam	1 467	1 371
Fastigo (Fastighets. arbetsgivarorganisation)	944	947
Summa	**2 411**	**2 318**

20250826021941
20250826052230

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 osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Huddinge 2025-03- 20

Jonte Söderström
Styrelseordförande

Staffan Paulusson
Styrelseledamot

Firas Danil
Styrelseledamot

Inger Andersson
Styrelseledamot

Jan Perdahl
Styrelseledamot

Marie Sandqvist
Styrelseledamot

Maria Lindqvist Töyrä
Styrelseledamot

Rasmus Hansen
Styrelseledamot

Sebastian Frandsen
Fastighetsanställda

Cecilia Jensen
Unionen

Jimmy Bergman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025- 04-03

Crowe Västerås AB
Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

20250826021952025082605231

Crowe

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Södertörn Ek för för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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 enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören 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 och verkställande direktören för bedömningen av föreningens 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 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 som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

- skaffar jag mig en förståelse av den del av 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

20250826052232

Crowe

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertörn Ek för för räkenskapsåret 2024 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 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens 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 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. 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 3 april 2025

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor