

HSB SÖDERTÖRN ÅRSREDOVISNING 2025

NYTÄNKARE



HSB – där möjligheterna bor



"2025 var ett år
präglat av förändring,
prövningar och skiftande
omvärldsförutsättningar.
När trygghet efterfrågas
är vi som starkast."

INNEHÅLL

Året i korthet	3
VD har ordet	4
Om HSB Södertörn	6
Affärsverksamhet	7
Styrning och inflytande	10
Klimat och miljö	11
Mål och resultat	14
HSB Södertörns styrelse	16
Organisation och arbetssätt	17
Förvaltningsberättelse	20
Resultaträkning	32
Balansräkning	33
Kassaflödesanalys	34
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	35
Styrelsens underskrifter	42
Revisionsberättelse	43

Producerad av HSB Södertörn 2026

Grafisk form: Lotta Klöverbäck

Foto: Anja Krokback, Joacim Cronwall, Anna Söderlind och HSBs bildbank.
Framsidesbilden är delvis genererad med hjälp av AI.

ÅRET I KORTHET

Q1

Januari

- Vi rivstartar verksamhetsåret med fortsättningen på vår uppskattade ledarskapsutbildning för styrelseledamöter.
- Det intensiva arbetet med att ta fram ett förslag på tillsättning av HSB-ledamöter till HSB Södertörns styrelse pågår för fullt.

Februari

- Brf-ekonomerna är i full gång med bokslutsarbetet inför föreningarnas stämmor. När arbetet är klart kommer brf-ekonomerna att ha gjort över 140 st bokslut.
- Medlemsgruppens årsmöte genomförs. Ett viktigt tillfälle där fullmäktige-representanter utses.

Mars

- Vi bjuder in våra medlemmar och kunder till träffar om flera aktuella ämnen. Vi pratar bland annat om krisberedskap, otillåten andrahandsuthyrning och systematiskt brandskydd. Viktiga frågor och områden för en brf-styrelse att hålla koll på.

Q2

April

- Vår månaden april firas in genom att vi lägger ned ca 550h på att sopa och forsla bort över 900 ton sand hos våra föreningar. Nu kan fönstren putsas utan risk att smutsas ned av damm.

Maj

- Maj månad innebär högtryck i Stämmpoolen eftersom många föreningar genomför sina stämmor då. Liksom även vi på HSB Södertörn.
- På HSB Riksförbunds förbundsstämma utses HSB Södertörn till årets nytänkare. Vi får utmärkelsen för vårt arbete med AI inom kommunikation och marknadsföring.

Juni

- Hallundakalset fortsätter att växa! Trots större förbeställningar av allt från saft, till korv, korvbröd och bullar, än året tidigare, fick vi återigen skicka iväg en grupp medarbetare för att länsa hyllor i butikerna i Hallunda Centrum. Förutom uppträdande från Cirkus Cirkör bidrog lokala aktörer till att fylla kalaset med aktiviteter, skratt och nya upplevelser. Till det kan vi lägga ungefär 2500 000 små hopp i den mycket uppskattade hoppborgen.

Q3

Juli

- HSB Södertörn deltar i samtalen i Almedalen. Förutsättningarna för nyproduktion och bostadsmarknaden i stort, är i fokus.

Augusti

- Höstens utbildningsverksamhet startar upp och bjuder in till utbildningar i vitt skilda ämnen som Ny i styrelsen, Grundläggande ekonomi i en brf och riktade utbildningar för funktioner i styrelsen.

September

- Vår sedvanliga konferens för HSB-ledamöter genomförs. Ett lika viktigt som uppskattat tillfälle till kompetenshöjning och erfarenhetsutbyte.
- Tillsammans med en samarbetsleverantör tar vi viktiga kliv i arbetet med att sänka brf:ers klimatpåverkan; möjligheten att köpa 100% förnyelsebar energi.

Q4

Oktober

- Våra medlemmar bjuds in till ägardialog tillsammans med vd och utvalda medarbetare med ansvar för aktuella frågor.

November

- HSB Södertörns brf-styrelsekonferens har aldrig varit så populär som 2025. Årets tema lag och ordning drog bokstavligen fullt hus och vi var snubblande nära att behöva stänga anmälan på grund av full beläggning.

December

- Vi avslutar året med att konstatera att användandet av våra digitala tjänster ökar. 45% av de kunder som har tillgång till tjänsten Köhantering använder den medan hela 429st protokollförda möten är genomförda och digitalt signerade i *Styrelsestöd*.

I EN OROLIG OMVÄRLD STÅR HSB SÖDERTÖRN FÖR TRYGGHET, SAMVERKAN OCH KONTINUITET

2025 har varit ett år präglat av förändring, prövningar och skiftande omvärldsförutsättningar. Högre räntor, svängande energipriser och ekonomisk oro har påverkat både hushåll och bostadsrättsföreningar. Ändå är det just i sådana tider som vår roll blir som allra viktigast. När trygghet efterfrågas som mest - då ska vi vara som starkast.

ETT ÅR AV FÖRÄNDRING - OCH ETT ÅR AV KRAFT

För bostadsrättsföreningar har den ekonomiska pressen fortsatt, samtidigt som förväntningarna på professionell förvaltning, digitala lösningar och närvaro i bostadsområden ökat. I denna balansgång har vi stått stadigt. Vi har fortsatt leverera, fortsatt utvecklas och fortsatt vara en trygg partner genom alla delar av vardagen.

NÄRVARO PÅ RIKTIGT - DÄR LIVET HÄNDER

Det jag kanske är allra mest stolt över är vår genuina lokala närvaro. Våra kontor i Huddinge, Botkyrka, Nynäshamn och på Gotland är mer än arbetsplatser - de är mötesplatser där vi varje dag bygger relationer och förtroende.

Varje samtal, varje dörr som öppnas, varje möte med en medlem eller förtroendevald är en påminnelse om varför vi finns. Det är i vardagens små ögonblick som vår styrka blir tydlig. Det är där vi gör skillnad, på riktigt.

MEDARBETARE SOM SKAPAR TRYGGHET

Våra medarbetares kompetens, engagemang och omtanke är en av våra största tillgångar. När föreningar får tydliga analyser, välgrundade råd och långsiktig vägledning - då skapas trygghet. Och trygghet är grunden för hållbara hem, stabila ekonomier och starka bostadsområden.

I ett år som detta har våra medarbetare visat en imponerande förmåga att kombinera professionalism med omtanke. Det är ett ledarskap i vardagen som betyder mer än vad siffror kan fånga.

MEDLEMSKAPET - VÅR GEMENSAMMA RIKTNING FRAMÅT

HSB medlemskapet är mer än en formell tillhörighet. Det är en idéburen kraft som förenar människor kring något större: att skapa trygga, hållbara och välskötta boendemiljöer. Varje dag ser jag hur medlemskapet skapar engagemang, delaktighet och ansvarstagande och hur det utvecklas i takt med att våra medlemmars behov förändras.

HÅLLBARHET SOM KOMPASS

Under 2025 har vi tagit nya steg i vårt hållbarhetsarbete - socialt, ekologiskt och ekonomiskt. Vår ambition att nå netto noll senast 2040 står fast. Vi gör det inte för att vi måste, utan för att vi vill vara en del av lösningen. För att trygghet handlar både om dagens beslut och morgondagens konsekvenser.

Vi bygger förtroende och värde genom att skapa trygga, inkluderande bostadsområden och genom att ta ansvar tillsammans med våra föreningar.





RESULTAT SOM BETYDER NÅGOT

Trots ett tufft samhälls- och marknadsläge har vi levererat ett stabilt resultat och fortsatt växa i förtroende. Vi har stöttat våra kunder och medlemmar när otrygghet och oro växt i våra bostadsområden, vi har hjälpt föreningar att ta kliv in i nya digitala arbetssätt och vi har utvecklat våra tjänster för att möta framtidens behov.

Vi har dessutom fått ett kvitto på vårt arbete genom utmärkelsen Årets nytänkare inom HSB. Ett bevis på att vi vågar utvecklas, utmana och tänka nytt.

Men mest stolthet väcker våra medarbetare. Att de trivs, växer och rekommenderar HSB Södertörn som arbetsplats är ett av våra viktigaste resultat. För en organisation är aldrig starkare än människorna i den.

ETT STORT OCH VARMT TACK

Till alla medarbetare och förtroendevalda vill jag rikta ett innerligt tack. Ni gör skillnad varje dag. Er professionalism, omtanke och era möten med människor skapar det HSB Södertörn som jag med stolthet får leda.

Ni bidrar inte bara till resultatet för året som gått, ni bygger framtiden.

MOT 2026 - MED KRAFT, MOD OCH FRAMTIDSTRO

Nu tar vi nästa steg. 2026 blir ett år där vi fortsätter stärka vårt uppdrag: att vara en pålitlig partner, en närvarande aktör och en drivande kraft i våra bostadsområden. Vi går in i året med energi, gemenskap och en tydlig riktning.

Vi gör det tillsammans, med omtanke, kvalitet och långsiktighet som våra ledstjärnor.

Jimmy Berggren
Vd HSB Södertörn

” Vi bygger förtroende och värde genom att skapa trygga, inkluderande bostadsområden och genom att ta ansvar – tillsammans med våra föreningar. ”

ALLA VI ÄR HSB SÖDERTÖRN

HSB Södertörn är en medlemsägd, idéburen organisation som arbetar med nyproduktion, förvaltning, medlemskap och bospårande. Vi är verksamma i Huddinge, Botkyrka, Nynäshamn och på Gotland.

Våra lokalkontor ligger i Huddinge, Tullinge, Hallunda, Nynäshamn och på Hemse på Gotland. 2025 hade vi 22 156 stycken medlemmar, 2 646 bospårmedlemmar och vår förvaltning berör drygt 16 000 lägenheter, varav 416 lägenheter är våra egna hyresrätter. HSB Södertörn är en av 23 regionala föreningar som ingår i HSB, Sveriges största kooperation, grundad år 1923.

HUDDINGE

I Huddinge bor det över 114 000 människor. Här ligger vårt huvudkontor och det finns pågående planer på nybyggnation i kommunen. I Huddinge kommun har vi 41 hyreslägenheter i centrala Huddinge samt 166 hyreslägenheter i Visättra.

BOTKYRKA

I Botkyrka kommun bor det lite över 95 900 invånare. Här finns det planer på ett antal hundra nya bostadsrätter inom en överskådlig framtid. I Botkyrka kommun har vi 60 hyreslägenheter i Tullinge.

NYNÄSHAMN

I Nynäshamns kommun bor drygt 30 000 människor. Under året hade vi ingen nyproduktion på gång i kommunen men på sikt planerar vi för cirka 100 bostadsrätter i och nära centrala Nynäshamn. I Nynäshamns kommun har vi 43 hyreslägenheter i Nynäshamns centrum.

GOTLAND

På Gotland bor det knappt 62 000 människor. Vår etablering i regionen har fortsatt under året med fokus på förvaltningstjänster. Samtal med regionen pågår och vi arbetar givetvis för att få fortsätta arbetet med nyproduktion även här. I Region Gotland har vi 6 hyreslägenheter i Visby, 8 hyreslägenheter i Roma, 69 hyreslägenheter på Hemse och 16 hyreslägenheter i Katthammarsvik.



VÅR VÄRDEGRUND I VARDAGEN

ETHOS är HSBs gemensamma värdegrund. Det står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. ETHOS genomsyrar det vi gör och hur vi gör det. Det färgar hur vi levererar tjänster, hur vi skapar medlemsnytta och hur vi bemöter varandra, medlemmar och kunder.

För oss i HSB Södertörn innebär ETHOS följande:

Jag är ENGAGERAD genom att jag:

- tar ansvar för mitt uppdrag
- gör mitt bästa

Jag bidrar till TRYGGHET genom att jag:

- håller det jag lovar och återkopplar
- tar till vara på människors olikheter

Jag bidrar till HÅLLBARHET genom att jag:

- är aktsam om resurser
- är långsiktig i mitt agerande

Jag är OMTÄNKSAM genom att jag:

- är lyhörd för andras behov
- söker ögonkontakt och hälsar

Jag bidrar till SAMVERKAN genom att jag:

- erbjuder och ber om hjälp
- vårdar relationer och tar initiativ till kontakt

ETT VÄRDEFULLT MEDLEMSKAP

Medlemsverksamheten är kärnan i HSB och i HSB Södertörns uppdrag. I en tid präglad av förändring och oro i omvärlden fortsätter medlemskapet att vara en stabil grund för våra ägare att vila på. Arbetet med medlemskapet främjar brf:en som plats för människor att mötas, lär av varandra och stärker förutsättningarna för ett tryggt, långsiktigt och hållbart boende.

KUNSKAP SOM GÖR SKILLNAD

Utbildningsverksamheten är ett tydligt uttryck för medlemsnytta i praktiken. Under året deltog knappt 500 förtroendevalda i våra utbildningar. Det visar på en stark vilja hos våra ägare och förtroendevalda att ta ansvar för styrelsearbetet i den egna brf:en.

Det visar också på vår förmåga att erbjuda relevanta och aktuella utbildningar. Genom ökad kunskap bidrar vi på HSB Södertörn till tryggare styrelser med goda förutsättningar att fatta långsiktigt kloka och hållbara beslut.

SAMVERKAN SOM SKAPAR MÖJLIGHETER

Under de senaste åren har vi förstärkt vårt arbete med social hållbarhet. Målet med arbetet är det samma som för medlemskapet; att bidra till trygga och levande bostadsområden. Skillnaden i dag är att vi breddat vårt arbete till att också omfatta samverkan med kommuner, kommersiella- och kommunala fastighetsägare och andra samhällsaktörer.

Ett samarbete som vi är stolta över att vi stöttar är Talang-Akademien. Förutom att bidrar ekonomiskt till deras verksamhet tar vi även emot talanger i så kallad validerande praktik. Det stärker individers förutsättningar för att komma in på arbetsmarknaden samtidigt som det utvecklar vår egen verksamhet.

Andra exempel på samverkan inom social hållbarhet är vårt engagemang i Samverkan i Huddinge och BID Flemingsberg. Tillsammans med andra lokalt närvarande fastighetsägare har vi arbetet med att lyfta området i och runt Flemingsbergdalen.

Inom Botkyrka finns samarbete med företrädare för kommunen så väl som bostadsrättsföreningar. Ett samarbete som visat sig särskilt värdefullt vid tillfällen av otrygghet.

HSB-LEDAMOTEN - TRYGGHET I DET KOMPLEXA STYRELSEARBETET

Ett mer oroligt omvärldsläge och ökade krav på styrelsearbetet gör stödet från en erfaren HSB-ledamot allt viktigare. Med djup kunskap om föreningsdemokrati och fastighetsägaransvar bidrar HSB-ledamoten till stabila styrelser och välgrundade beslut.

Att rollen fortsatt är en central och uppskattad del av medlemsnyttan bekräftas i vår årliga utvärdering. Där uppgår nöjdheten till 78 av 100.

Det är ett resultat vi är stolta över och som motiverar oss i vårt fortsatta arbete med att utveckla och stärka gruppen av HSB-ledamöter liksom värdet och nyttan av och i medlemskapet i HSB Södertörn.

Anna Söderlind
Kommunikation- och medlemschef



FÖRVALTNING MED HJÄRTA OCH KRAFT

Under 2025 har vårt förvaltningserbjudande fortsatt att utvecklas med både kraft och omtanke. Året har präglats av tillväxt, viktiga vägval och ett starkt engagemang i mötet med våra kunder och medlemmar.

Många bostadsrättsföreningar har under lång tid kommit att verka under pressade ekonomiska förutsättningar. Det har gjort vårt uppdrag tydligare; att vara en trygg, närvarande och långsiktig partner som skapar verkligt värde i vardagen. Det är ett uppdrag vi är stolta över, och som varje dag förverkligas genom våra medarbetares professionalism och ansvarstagande. Men som vi också vet att vi måste förtjäna; varje dag, i varje möte och genom varje leverans.

FÖRVALTNING I TILLVÄXT

Det är därför glädjande att konstatera att allt fler föreningar väljer att samarbeta med oss. Under året har vi välkomnat tio nya kunder till vår förvaltning. Ett tydligt kvitto på att vårt erbjudande möter marknadens behov och att vårt arbetssätt uppskattas.

Vår modell bygger på närhet, långsiktighet och ett förtroendefullt partnerskap med varje föreningsstyrelse. Det är en ledstjärna som genomsyrar hela vår verksamhet och som vi vet är avgörande för att skapa stabila och hållbara samarbeten över tid.

Vi vill samtidigt vara öppna med att allt inte gått som vi önskat. Ibland har vi tappat i förtroende. Men om, eller när, det hänt använder vi erfarenheterna från det som hänt i vårt fortsatta förbättringsarbete. Vår ambition är tydlig och oförändrad: att vara marknadens mest pålitliga, kompetenta och engagerade partner inom bostadsrättsförvaltning.

PROJEKT SOM VÄG TILL ÖKADE FASTIGHETSVÄRDEN

Parallellt med tillväxten har vi fortsatt att leverera inom vårt kärnerbjudande. Under året har vi tillsammans med och på uppdrag av våra kunder och medlemmar, drivit

och genomfört en lång rad projekt inom fastighetsutveckling. Däribland stambyten, installation av laddinfrastruktur, tak- och fasadrenoveringar samt olika energieffektiviseringsåtgärder.

Projekt är ofta komplexa och sträcker sig över lång tid, med höga krav på både teknisk kompetens och kommunikativ förmåga. Vår roll har varit att skapa struktur, trygghet och transparens genom hela processen och i nära dialog med styrelser och medlemmar. Här har våra kollegor gjort ett mycket värdefullt arbete, och deras engagemang är en avgörande framgångsfaktor.

Stora projekt är utmanande för alla i föreningen, men väl genomförda innebär det ofta en rejäl värdeökning av den gemensamma fastigheten.

TRYGG SAMARBETSPARTNER OAVSETT KONJUNKTUR OCH EKONOMISKT LÄGE

2025 blev också ett år då vår förvaltning prövades – och stärktes. Lågkonjunktur, inflation och kraftigt ökade kostnader, inte minst för energi och räntor, har påverkat många föreningars ekonomiska handlingsutrymme. Mot den bakgrunden har vi aktivt anpassat vårt erbjudande och våra arbetssätt.

Ett tydligt exempel är de avtalsgenomgångar som vi initierat för våra kunder, oavsett omfattningen på samarbetet. Syftet har varit att säkerställa att varje förening har rätt tjänster utifrån sina aktuella behov och ekonomiska förutsättningar. När det har varit aktuellt har avtal uppdaterats och justerats, även under pågående avtalsperioder. För oss är det självklart att man som kund ska kunna känna trygghet i samarbetet även när förutsättningarna förändras snabbt.



” Vår modell bygger på närhet, långsiktighet och ett förtroendefullt partnerskap med varje föreningsstyrelse. ”

LYCKAD LANSERING AV GEMENSAM TJÄNST FÖR LÅNEUPPHANDLING

Under året har vi också varit med och lanserat tjänsten låneupphandling inom HSB. Genom att samla flera brf:ers behov har vi kunnat bidra till förbättrade lånevillkor och sänkta räntekostnader. Tjänsten har snabbt visat sig vara både efterfrågad och värdeskapande. Den är ett tydligt exempel på hur samverkan inom HSB kan skapa konkret medlems- och kundnytta i en ekonomiskt utmanande tid.

INVESTERINGAR I FRAMTIDEN

Digital utveckling har fortsatt varit ett prioriterat område. Under 2025 har vi haft särskilt fokus på att förbättra användarvänlighet och navigation i våra digitala tjänster. Målet är att systemen ska vara ett naturligt och tryggt stöd i styrelsers och medlemmars vardag. Informationen ska vara lättillgänglig och administrationen så enkel som möjligt.

Digitalisering är för oss ett verktyg för att frigöra tid och skapa bättre beslutsunderlag men det är alltid människorna bakom som gör den verkliga skillnaden.

STOLTA MEN ÖDMJUKA

Med stolthet blickar vi tillbaka på 2025 och med samma drivkraft tar vi sikte på framtiden. Tillsammans med våra kunder, medlemmar och kollegor fortsätter vi att utveckla förvaltningen i takt med omvärlden. Med kunden och medlemmen i centrum, med omtanke och engagemang i varje beslut och med HSBs värderingar som grund bygger vi det goda boendet tillsammans mer er – varje dag.

Anna-Karin Ilemyr
Förvaltningschef

Sebastian Zetterberg
Fastighetsutvecklingschef



VÅRA GEMENSAMMA UTGÅNGSPUNKTER

HSB Södertörn ingår i kooperationen HSB. HSB har alltså inga aktieägare utan ägs istället av alla som är medlemmar i HSB. Det ger oss möjlighet att återinvestera i vår gemensamma verksamhet och tillgodose våra medlemmars behov.

HSB ÄR EN FEDERATION

HSB vilar på en federativ struktur vilket betyder att vi är många som delar samma varumärke. Det innebär också att vi delar en gemensam värdegrund och syn på vårt uppdrag, att tillsammans med våra medlemmar skapa det goda boendet. I vardagen innebär det att varje HSB-förening är en lokal samarbetspartner med det stora företagets fördelar.



VÅRA STYRDOKUMENT

Till vår hjälp i arbetet att hålla samman och utveckla verksamheten utgår HSB från tre gemensamma styrdokument. HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs varumärkesriktlinjer. Styrdokumenterna fungerar som verktyg för att vi lättare och tillsammans ska kunna vårda varumärket, garantera och stärka medlemmarnas insyn och inflytande samt utveckla vår gemensamma verksamhet inom hela HSB.

UPPDATERINGAR 2021

Styrdokumenterna utgår från de kooperativa principerna och ETHOS, se sid 6. Arbetet med att utveckla och uppdatera våra gemensamma styrdokument pågår ständigt. Vid HSBs årsmöte 2020 antogs en ny Kod för föreningsstyrning som gäller från 1 januari 2021.

MEDLEMSINFLYTANDE

HSBs medlemmar påverkar innehållet i våra styrdokument och den strategiska inriktningen för vår verksamhet. Det kan handla om vardagliga saker som att engagera sig i bostadsrättsföreningen och arbetet med att utveckla den gemensamma fastigheten. Men medlemskapet är också en garanti för de som vill ha inflytande i större frågor. Kunskapen om HSBs struktur och våra styrdokument är en väg in i det arbetet.

DEMOKRATI I HSB SÖDERTÖRN

De enskilda medlemmarna väljer styrelse i sin bostadsrättsförening. Styrelsen väljer i sin tur vilka representanter som ska vara med i HSB Södertörns fullmäktige. Vår medlemsgrupp har ett eget årsmöte där man väljer sina representanter till HSB Södertörns fullmäktige. Regionföreningen HSB Södertörn är i sin tur representerad i HSB Riksförbunds fullmäktige. Principen är enkel, en medlem – en röst.



KLIMAT OCH MILJÖ

HSB Södertörns miljöarbete utgår från HSBs gemensamma strategi för hållbart värdeskapande. Strategin utgår från de samhällsutmaningar som samhället, branschen, HSB och HSBs medlemmar står inför. Den sätter fokus på sex områden som är särskilt angelägna för oss att arbeta mot.

HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE



Klimat



Energi-
användning



Resurseffektivitet
och cirkularitet



Klimatanpassning
och biologisk mångfald



Tryggt och
rättvist boende



Ansvar i
värdekedjan

Inom miljöområdet arbetar HSB Södertörn specifikt med fem betydande miljöaspekter, som även fångar upp de miljörelaterade fokusområdena i hållbarhetsstrategin. För att läsa mer om hur vi har arbetat med dessa områden och aspekter, se förvaltningsberättelsen. Nedan följer vår klimatredovisning.

HSB SÖDERTÖRNS KLIMATPÅVERKAN 2020-2025

HSB Södertörn har under många år bedrivit ett målmedvetet klimatarbete med fokus på att minska utsläpp från egna fastigheter och resor. Vårt första klimatmål löpte mellan 2008 och 2023 och följdes sedan av en ny långsiktig inriktning: Netto-noll klimatpåverkan i hela värdekedjan senast 2040. För HSB Södertörn innebär detta ett omfattande arbete i alla delar av verksamheten.

HSB Södertörns styrelse antog även ett delmål: minska klimatutsläpp¹⁾ med 18 procent till utgången av 2025, med 2020 som referensår. Vår avsikt är att sänka våra

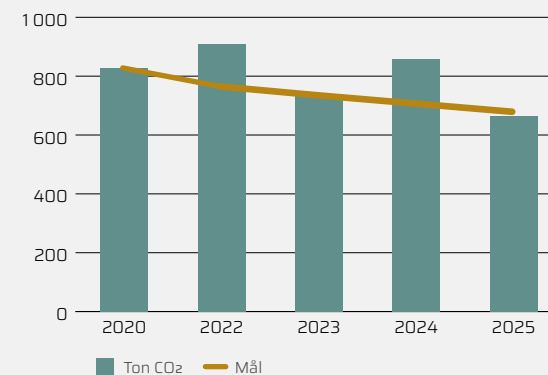
utsläpp och aktivt bidra till att utsläppen i vår värdekedja minskar i den takt som forskningen visar att vi behöver för att inte överskrida temperaturmålet i Parisavtalet.

Utfallet för 2025 visar att vi har minskat våra totala utsläpp med 20 procent jämfört med 2020, vilket innebär att vi har överträffat delmålet.

Utfallen varierar mellan åren, främst till följd av varierande volymer inom ROT-projekt och övriga inköp (scope 3).

HSB Södertörns samlade utsläpp fortsätter att i huvudsak finnas i vår värdekedja: 78 procent av utsläppen här rör från scope 3. Scope 1 utgör bara ett par procent och omfattar utsläpp från våra egna fordon och maskiner samt köldmedia. Scope 2, som står för 20 procent av utsläppen, består av köpt energi till våra hyresfastigheter och lokaler. I scope 1 äger vi själva källan till utsläppen till skillnad från utsläppskällorna i scope 2 och scope 3. Det innebär att vi har full rådighet över utsläppen i scope 1 medan i

Totala utsläpp HSB Södertörn



Totala utsläpp 2020-2025 med mål om 18% minskning till och med 2025. Vårt basår (2020) beräknades år 2022, men det skedde ingen beräkning för 2021.

¹⁾ Inkluderar Scope 1 Direkta utsläpp från egenägda källor, Scope 2 Indirekta utsläpp från köpt el, värme och kyla till hyresfastigheter samt Scope 3.1 Inköpta varor och tjänster (inkl renovering av hyresfastigheter), 3.3 Energirelaterade utsläpp, 3.5 Verksamhetsavfall från underhåll och renovering av hyresfastigheter, 3.6 Tjänsteresor och 3.7 Pendlingsresor.

scope 2 och 3 har vi rådighet över omfattning av resurserna som vi använder men inte rådighet över hur stora utsläpp varje enhet ger.

ÖKADE UTSLÄPP FRÅN FJÄRRVÄRME - TROTS MINSKAD FÖRBRUKNING

Fjärrvärmeförbrukningen har minskat med fyra procent jämfört med 2020. Efter normalårskorrigering, det vill säga när hänsyn tagits till utetemperatur, motsvarar det en minskning med 10 procent.

Trots detta har klimatutsläppen från fjärrvärmee ökat kraftigt – med 61 procent jämfört med 2020. Orsaken är ökade utsläppsfaktorer i fjärrvärmee, främst på grund av en högre andel plast i det verksamhetsavfall som går till energiåtervinning. Fjärrvärmee som HSB Södertörn köper från fjärrvärmeeäten har mycket låg inblandning av fossila bränslen, men förbränning av osorterad plast i avfallet främst i nätet från Södertörns Fjärrvärmee ger höga utsläpp.

Vårt bidrag är att vi fortsätter arbeta för minskad energianvändning i våra hyresfastigheter samt för att utsortering av plast i rivnings- och byggavfallet förbättras ytterligare.

ROT-PROJEKT - MARKANT MINSKNING 2025

Utsläppen från ROT-projekt har minskat med 56 procent jämfört med 2024 och 26 procent jämfört med 2020. Orsaken är att 2025 präglades av färre och mindre omfattande projekt. 2024 års höga nivåer berodde framför allt på ett större stambytesprojekt som slutfördes.

Från och med 2026 kommer klimatberäkningar att ske på produktnivå i ROT-projekten, vilket skapar bättre möjligheter till klimatsmarta materialval. Vi planerar även kunskaps- och kompetenshöjning samt vägledning inom hållbar renovering.

ÖVRIGA INKÖP - FORTSATT STÖRSTA UTSLÄPPSPOSTEN

Övriga inköp stod 2025 för 41 procent av de totala utsläppen. Här ingår bland annat material till underhåll och reparationer, arbetskläder, verktyg, IT-system, konferenser och evenemang. Kostnaderna för 2025 har minskat inom flera större kategorier, vilket har haft positiv påverkan på utsläppen. Sedan 2020 har utsläppen minskat med 15 procent.

Arbetet framåt handlar om att analysera fastighetsförvaltningsrelaterade inköp, ta fram en handlingsplan och ta fram vägledning. Även inom hållbara inköp ser vi behov av kunskaps- och kompetenshöjning.

DRIVMEDEL OCH TJÄNSTERESOR

Utsläppen från drivmedel i scope 1 ligger kvar på relativt låg nivå men har ökat något jämfört med 2024. Orsaken är något högre förbrukning men framför allt den sänkta reduktionsplikten, som minskat andelen förnybart i bränslet.

Tjänsteresorna i scope 3 fortsätter att minska över tid och står endast för cirka 12 ton CO₂e (koldioxid-ekvivalenta utsläpp) under 2025. Framför allt har flygresorna minskat markant från en relativt låg nivå på 158 km/anställd år 2024 till 51 km/anställd år 2025, det vill säga en minskning med nästan 70 procent.

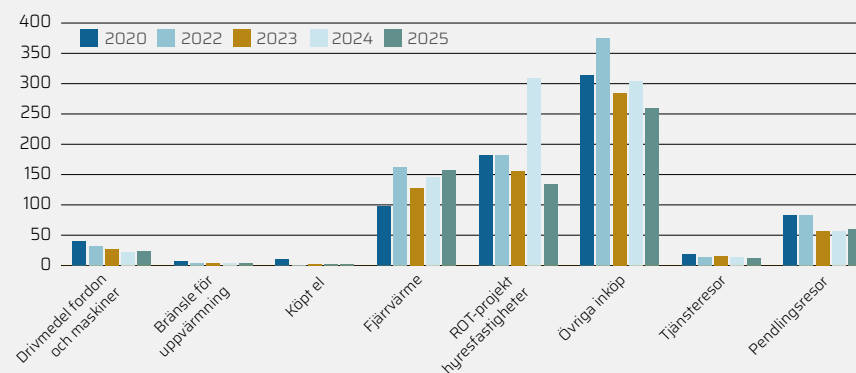
PENGLINGSRESOR

Pendlingsresorna ligger stabilt kring 60 ton CO₂e. Fördelningen mellan bil, kollektivtrafik och aktiva transporter (gång/cykel) förändras långsamt mot mer fossilfria färdmedel, men de summerade utsläppen ligger på samma nivå som tidigare år i och med den sänkta reduktionsplikten.

Förbrukningsstatistik Scope 1 och 2

	2020	2024	2025	Förändring 2020-2025
Drivmedel till servicefordon och maskiner (m ³)	19,07	15,71	15,88	-19%
Fossilt drivmedel till servicefordon och maskiner (m ³)	16,37	7,78	7,16	-39%
Köpt el till hyresfastigheter och egna lokaler (kWh)	696 097	601 130	604 615	-13%
Fjärrvärmee till hyresfastigheter och egna lokaler (kWh normalårskorrigerad)	4 310 000	4 178 000	3 891 000	-10%

Utsläpp per kategori



ENERGI- OCH KLIMATARBETE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

I vårt energi- och klimatarbete ingår även att arbeta för att våra kunder och medlemmar, det vill säga bostadsrättsföreningarna, ska minska sin energianvändning som är den största utsläppsposten i en bostadsrättsförening (i deras scope 1 och 2). Det är ett arbete som är långsiktigt gynnsamt både för klimatet och bostadsrättsföreningarnas ekonomi.

Vi arbetar ständigt med rådgivning och stöd kring energieffektiviseringar. Det arbetet har lett till att vi mellan 2022 och 2025 har minskat våra driftkunders energianvändning med 65,56 MWh. Det motsvarar cirka 650 eluppvärmda villors förbrukning på ett år, cirka 90 varv runt jorden med elbil eller drygt 6 miljoner kr i besparing per år.

Ett annat konkret arbete för sänkta energirelaterade utsläpp är att vi under året genomfört en ny gemensam elupphandling som erbjuder kunderna Bra miljövalmärkt 100 procent förnyelsebar el till inköpspris med låg månadsavgift. Vi är väldigt glada att det är en stor andel av våra kunder och medlems-brf:er som har anslutit sig. Sådan el har låg klimatpåverkan från vaggan till grav och stöttar även projekt för att reparera miljöskador och energi-effektivisering. En klok investering för framtiden.



Samtliga hyresfastigheter köper sin el från HSB Solcellspark. Även elen till våra hyrda kontor är helt förnyelsebar.

VÅRA MÅL OCH RESULTAT 2025

LÖNSAMHET

RESULTAT ORDINARIE VERKSAMHET

Minst 8,0 mkr
Mål: 8,0 mkr
Utfall: 8,0 mkr
Målet uppnått

OMSÄTTNING FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Öka med minst 5 %
Mål: +5 %
Utfall: +0,3 %
Målet inte uppnått

RESULTATMARGINAL FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Minst 8 %
Mål: +8 %
Utfall: +8,1 %
Målet uppnått

RÖRLIGA INTÄKTER FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Öka med minst 10 %
Mål: +10 %
Utfall: -4,2 %
Målet inte uppnått

DIREKTAVKASTNING I HYRESRÄTTER

Minst 5,3 %
Mål: 5,3 %
Utfall: 5,7 %
Målet uppnått

RESULTAT HYRESRÄTTER

Minst 0 mkr
Mål: 0 mkr
Utfall: 3,9 mkr
Målet uppnått

FÖRSÄLJNING

AVTALS-FÖRSÄLJNING

Kontrakterade nya fastighets-förvaltningsavtal till ett värde om minst 4,1 mkr.
Mål: 4,1 mkr
Utfall: 3,0 mkr
Målet inte uppnått

UPPSAGDA FÖRVALTNINGS-AVTAL

Tappade avtalsvolymen förvaltningsavtal från kund. högst 1,5 mkr.
Mål: -1,5 mkr
Utfall: -3,9 mkr
Målet inte uppnått

NYA MEDLEMS-BRF

Mål: +2
Utfall: 0
Målet inte uppnått

NYA MEDLEMMAR

Mål: +200
Utfall: -211
Målet inte uppnått

DELTAGARE UTBILDNINGS-VERKSAMHETEN

Bibehålla antalet deltagare.
Mål: 420 st
Utfall: 486 st
Målet uppnått

HÅLLBARHET

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING I HYRESFASTIGHETER

Sänkt energianvändning med 2 % jämfört med 2024 i våra hyresfastigheter.
Mål: -2 %
Utfall: -5,8 %
Målet uppnått

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING FÖR KUNDER MED ENERGI-STATISTIK/DRIFTAVTAL

Sänkt energianvändning (köpt energi) med 10 % perioden 2023-2027.
Mål: -10 %
Utfall: -6,6 %
Målet kvarstår inför 2026

MINSKA CO₂-UTSLÄPP

Minska med 18 % till 2025-12-31, ref.år: 2020 samt samtliga verksamheter ska ha målstöttande aktiviteter.
Mål: -18 % / 7
Utfall: -20 % / 7
Målet uppnått

MARKNAD

NÖJD KUND INDEX (NKI)

Vårt NKI ska landa på 75.
Mål: 75
Utfall: 69
Målet inte uppnått

NPS KUND

Vårt NPS ska landa på 20.
Mål: 20
Utfall: 8
Målet inte uppnått

SERVICEINDEX HYRESRÄTTER

Nå branschindex 2025 (branschindex 2025: 79,3).
Mål: 79,3
Utfall: 73,9
Målet inte uppnått

NKI BRF-MEDLEM

Vårt NKI ska landa på 85.
Mål: 85
Utfall: 78
Målet inte uppnått

MARKNADSANDEL BRF I FÖRVALTNING

Öka till minst 22%.
Mål: 22 %
Utfall: 22,05 %
Målet uppnått

ANTALET BYGGGRÄTTER

Minst 10 % av HSB Bostads bygggrättsportfölj.
Mål: 10 % (ca 300 st)
Utfall: 378.
Målet uppnått

MEDARBETARE

MOTIVERAD MEDARBETAR INDEX (MMI)

Vårt MMI ska landa på 75.
Mål: 75
Utfall: 78
Målet uppnått

eNPS

Vårt eNPS ska landa på 15.
Mål: 15
Utfall: 38
Målet uppnått

LEDARSKAPSINDEX

Vårt ledarskapsindex ska landa på minst 85.
Mål: 85
Utfall: 83
Målet inte uppnått

ATTRAKTIV ARBETSGIVARINDEX

Minst branchindex (branschindex 2025: 136).
Mål: 136
Utfall: 140
Målet uppnått

HÄLSOINDEX

Minst branchindex (branschmedian 2025: 129).
Mål: 129
Utfall: 124
Målet inte uppnått

VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

EKONOMI

- Våra affärsverksamheter är lönsamma.
- Vår medlemsverksamhet bär sina egna kostnader.
- Vi säkerställer stabil resultatnivå.

HÅLLBARHET

- Vi minskar organisationens klimatpåverkan.
- Vi utvecklar hållbara tjänster.
- Vi ökar antalet hållbarhetsaktiviteter: sociala, ekonomiska och ekologiska.

MEDLEMMAR

- Vi ökar medlemsnöjdheten.
- Vi ökar medlemsantalet.

MEDARBETARE

- Vi säkerställer motiverade medarbetare.
- Våra medarbetare har rätt kompetens och vilja till utveckling.
- Vi är en attraktiv arbetsgivare.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

- Vi ökar vår lönsamma tillväxt.
- Vi säkerställer hög kundnöjdhet.
- Vi säkerställer ett marknadsledande tjänsteutbud.

HYRESRÄTTER

- Vi är en förebild som fastighetsägare.
- Vi ökar antalet hyresrätter.

NYPRODUKTION

- Vi driver nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter i våra samtliga kommuner.
- Vi ökar antalet bostäder som tilldelas bosparare.



STYRELSE



JONTE SÖDERSTRÖM
Ordförande

Yrke: Ombudsman på Svenska Byggnadsarbetarförbundet

Bor: Tumba

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Fortsatt nyproduktion i samtliga kommuner. Fler förvaltningsuppdrag, fortsatt utveckling av tjänster till brf:er. HSB Södertörn är för mig samverkan. Med det menar jag: demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte.

Preciserat uppdrag:
Bereda och besluta om motionssvar samt Brf-kontakt (ordförande).



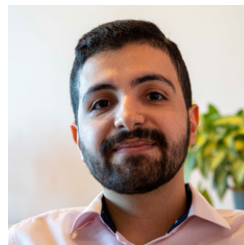
STAFFAN PAULUSSON
Ledamot

Yrke: Teknisk kommunikatör på RISE

Bor: Stockholm

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Att verka för bostadssökande och yngre medlemmar vad gäller boende. Att utveckla boendet i HSB Södertörn med avseende på ny teknik, miljö och hållbarhet. Att upprätthålla en bra kontakt mellan våra medlemmar och HSB Södertörn.

Preciserat uppdrag:
Brf-kontakt



FIRAS DANIL
Ledamot

Yrke: Juriststudent

Bor: Norsborg

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Att hållbarhet och digital utveckling ska genomsyra föreningens verksamhet och att ligga i framkant inom föreningens affärsområde för att klara framtida utmaningar.

Preciserat uppdrag: —



RASMUS HANSEN
Ledamot

Yrke: Försäljningschef dagligvaruhandeln

Bor: Haninge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Verka för en starkare relation mellan medlemmar, bostadsrättsföreningarna och HSB Södertörn samt att öka kunskapen om vad det innebär att bo i en brf och få fler intressenter att sitta i en styrelse.

Preciserat uppdrag: —



INGER ANDERSSON
Ledamot

Yrke: Pensionär, tidigare projektledare för intern utbildning och information om bolåneaffärer.

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Att bidra till att HSB Södertörn uppfattas som en kompetent och trygg samarbetspartner och en uppskattad arbetsgivare.

Preciserat uppdrag:
HSB-ledamot



MARIE SANDQVIST
Ledamot

Yrke: Socionom

Bor: Nynäshamn

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Att hålla mig ajour kring och verka för ungas möjlighet till eget boende, samt för fortsatt utveckling av HSB Södertörns tjänsteutbud. Jag vill också bidra till ett jämställt förhållnings-sätt samt till transparens i styrelsearbetet. HSB Södertörn är för mig en engagerad samhällsaktör och en förebild avseende etik och moral, med en stark tro på människors förmåga.

Preciserat uppdrag: —



MARIA THÖYRÄ
Ledamot

Yrke: Enhetschef inom administration, nämnd och IT

Bor: Norsborg

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Upprätthålla och öka tillgängligheten med medlemmar. Öka förståelsen hos bostadsrättsföreningarna om HSB Södertörns uppdrag utifrån den ökade marknads konkurrensen. Stötta i den digitala omställningen.

Preciserat uppdrag:
HSB-ledamot



JAN PERDAHL
Ledamot

Yrke: Pensionär, tidigare flertalet chefsbefattningar inom fastighetsbranschen

Bor: Stockholm

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Bidra till att företaget fortsätter att utvecklas strategiskt och att medlemsföreningar och övriga kunder känner till till företagets vilja och förmåga att möta dagens och framtida utmaningar.

Preciserat uppdrag: —



CECILIA JENSEN
Personalrepresentant Unionen

Yrke: Ekonomisk handläggare

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Vara en länk mellan Unionens medlemmar och HSB Södertörn.



SEBASTIAN FRANSEN
Personalrepresentant FASTIGHETS

Yrke: Fastighetsskötare

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:
Vara med och stötta både kollegor och medlemmar samt att lära mig mer om styrelsearbete.

SÅ HÄR ARBETAR VI

HSB SÖDERTÖRNS STYRELSE

Under 2025 genomfördes nio ordinarie styrelsesammanträden, en styrelsekonferens samt en uppföljning av genomförd styrelseutvärdering. Utöver ordinarie sammanträden har styrelsen under året träffats inom ramen för tidsbegränsat preciserat uppdrag åt styrelseledamot. Ett sådant uppdrag ska föranledas av att styrelsen eller verksamheten ser ett reellt behov av en insats från styrelsen. Uppdraget ska med fördel vara temporärt. Med preciserat styrelseuppdrag får styrelsen möjlighet att följa och bevaka en angelägen styrelsefråga och vara en länk mellan styrelsen och verksamheten. De tre preciserade uppdrag åt styrelseledamot som upprättats under 2025 är; ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar, bereda och besluta om motionssvar samt HSB-ledamot.

Preciserat uppdrag åt styrelseledamot under 2025

ORDFÖRANDE/VICE ORDFÖRANDES KONTAKTER MED HSB SÖDERTÖRNS MEDLEMSFÖRENINGAR

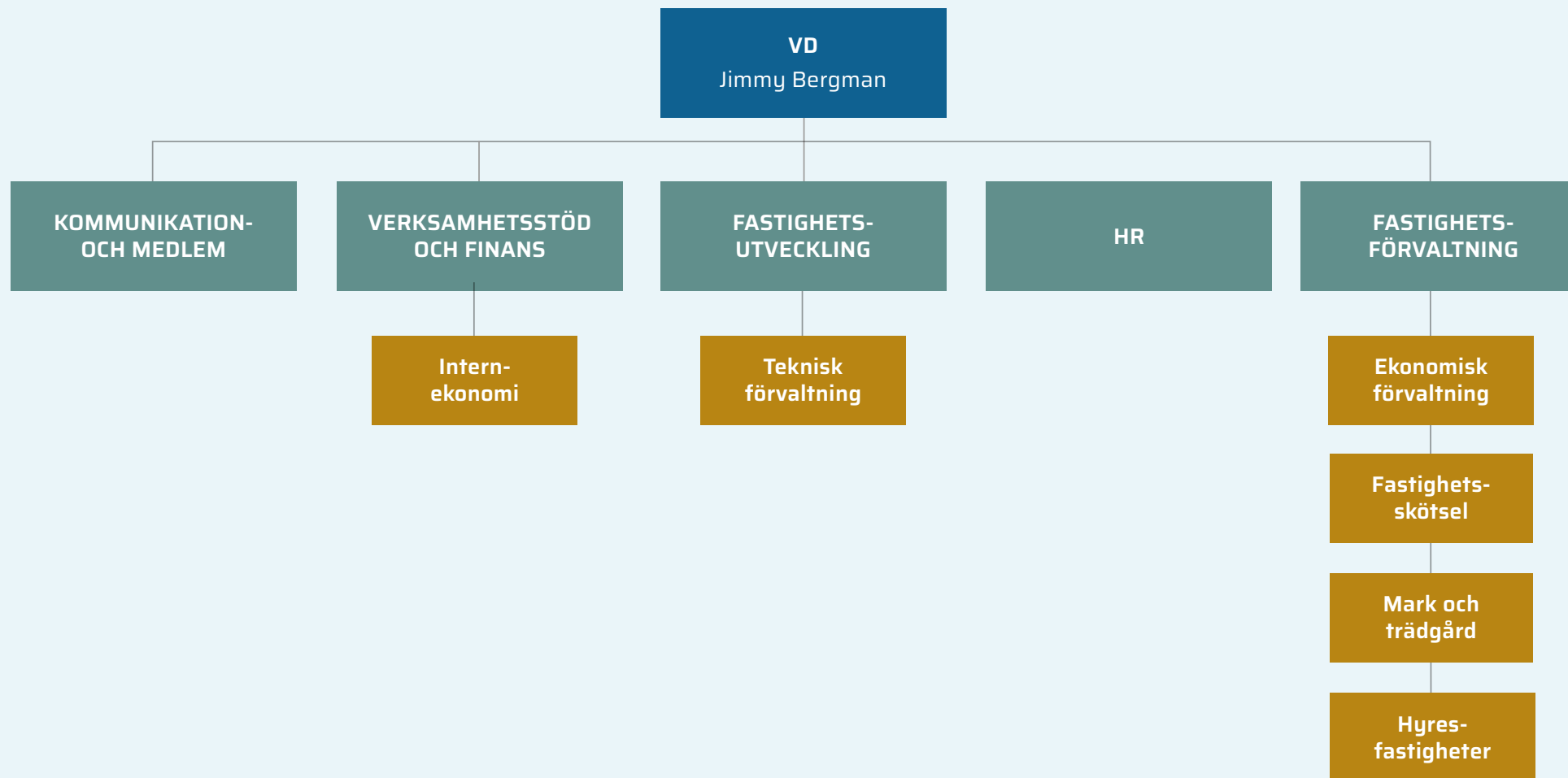
Ordförande och vice ordförande ansvarar för att styrelsens kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar upprätthålls och arbetar aktivt med att delta vid verksamhetens medlemsevent/medlemsträffar samt kan påkalla lokala samrådsträffar vid behov.

HSB-LEDAMOT

Fungerar som en länk mellan HSB Södertörns styrelse och verksamheten gällande HSB-ledamotsfrågor. Verksamheten arbetar efter av styrelsen fastställda riktlinjer. Styrelseledamot med preciserat uppdrag HSB-ledamöter, rapporterar muntligen om aktiviteter och händelser av vikt från det samlade arbetet som bedrivs i HSB-ledamotsfrågor vid styrelsens möten.



ORGANISATIONEN





FINANSIELLA RAPPORTER 2025

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Södertörn ekonomisk förening (org. nr 769601-3775) lämnar härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31, vilket markerar föreningens trettionde 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

Vid kommande ordinarie fullmäktigesammanträde står Jonte Söderström, Staffan Paulusson, Firas Danil och Rasmus Hansen i tur att avgå.

VD

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

Sammanträden

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit nio protokollförda sammanträden, och det ordinarie fullmäktigesammanträdet ägde rum den 29 april 2025.

Styrelsens arbetsformer

Styrelsen arbetar enligt en princip som innebär att enskild styrelseledamot, under en begränsad tid tilldelas så kallade preciserade uppdrag. Ett preciserat uppdrag ska förordas 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 angelägna styrelsefrågor och att vara en länk mellan styrelsen och verksamheten.

De preciserade uppdragen åt styrelseledamot som upprättades under 2025 är:

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

REVISOR

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

VALBEREDNING

Valberedningen har under året bestått av Robert Nuse (ordförande), Anders Löfgren, Mats Sundberg och Natalia Juntunen, där Mats Sundberg och Natalia Juntunen står i tur att avgå.

LEDNINGSGRUPP

Ledningsgruppen i HSB Södertörn vid årets slut utgjordes av Jimmy Bergman, Kristina Eriksson, Anna-Karin Ilmyr, Anna Söderlind, Jónína Gísladóttir och Sebastian Zetterberg.

MEDLEMSUTVECKLINGEN

Vid utgången av 2025 hade HSB Södertörn 22 156 medlemmar, varav 98 utgörs av bostadsrättsföreningar, inklusive två bostadsrättsföreningar för pågående och framtida nyproduktion.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

NYPRODUKTION

Trots fyra räntesänkningar under året har den återhämtning som många hoppades på uteblivit på bostadsmarknaden. Särskilt inom nyproduktion av bostadsrätter märks en fortsatt svag återhämtning. Under 2025 har vi därför inte kunnat påbörja några nya brf-projekt inom våra marknadsområde. Säljstarten av HSB brf Trångsundsterrassen i Trångsund har skjutits på framtiden, i väntan på att marknadsläget stabiliseras.

Under året har vi därför fokuserat vårt arbete på att stå starka och förberedda när marknaden vänder. Det innebär att vi både säkerställer att planprocesserna för våra projekt fortlöper och aktivt arbetar för att utöka vår portfölj med nya byggrätter.

I linje med våra värderingar har vi fört en nära dialog med kommuner, regioner och privata aktörer om framtida projektmöjligheter. Arbetet med att identifiera projekt

med färdig detaljplan har fortsatt att vara en av våra högsta prioriteringar. Det ger oss goda möjligheter för en snabb start när marknaden vänder och förutsättningarna är rätt.

På Gotland har vi, tillsammans med GotlandsHem, engagerat oss i detaljplane-programmet för Torslunden, strax norr om Visby. Ambitionen med arbetet är att bidra till en hållbar utveckling av området. Samtidigt har planarbetet för Fabriken 14 i Storängen, Huddinge, försenats ytterligare på grund av krav på vattendom. Det innebär att säljstart tidigast kan ske under 2027. Precis som för Trångsundsterrassen är vi måna om att invänta ett stabilare marknadsläge innan vi går vidare.

Vi står fast vid vårt mål om att initiera minst ett nytt byggprojekt inom vårt marknadsområde varje år. En organisk tillväxt är avgörande för både verksamhetens långsiktiga utveckling och för att skapa trygga och attraktiva boendemiljöer. Nyproduktionen är därmed en nyckelfaktor i vår fortsatta resa, där vi genom vårt engagemang och ansvarstagande vill bidra till ett hållbart samhälle och till att fler får möjlighet till ett hem att trivas i. Kort sagt, när marknadsläget är det rätt är vi redo och rustade att fortsätta att bygga det goda boendet.

HYRESFASTIGHETER

För att lyssna in våra hyresgästers upplevelser av att vara boende hos HSB Södertörn genomförde vi återigen vår NHI-undersökning (Nöjd Hyresgästindex). Undersökningen gjordes i nära samarbete med Aktiv Bo och har gett oss värdefull insikt i hur vårt fokus på trygghet faktiskt gör skillnad.

I Tullinge Centrum har känslan av trygghet ökat med hela 25 punkter, vilket visar att vårt engagemang för att skapa säkra och trivsamma miljöer verkligen uppskattas av våra hyresgäster. Vi fick också återkoppling kring ordning och reda i fastigheter och gemensamma utrymmen, samt önskemål om tydligare information kring aktuella händelser och framtidsplaner. Vi tar med oss synpunkterna och kommer att fortsätta utveckla vårt arbete inom dessa områden under 2026.

Energieffektivisering är fortsatt ett av våra mest centrala fokusområden i förvaltningen av HSB Södertörns hyres-

fastigheter. Under verksamhetsåret 2025 satte vi det ambitiösa målet att minska den köpta energin med 2 procent. Genom investeringar i värmeåtervinning, värmepumpar och optimering av ventilation och värmesystem har vi överträffat målet och minskat energiförbrukningen med hela 5,8 procent. Det är ett bevis på att våra insatser för hållbarhet verkligen ger resultat.

Vi har också arbetat strukturerat med mindre åtgärder och inspirerat till förändrade vanor hos våra hyresgäster, såsom medveten vattenanvändning, smart vädring och möblering samt bättre nyttjande av tvättstugor med hjälp av nudging. Dessa små förändringar har haft betydelse och bidragit till att vi når våra långsiktiga miljö- och klimatmål. Det visar att de små stegen leder framåt när vi tar dem tillsammans.

Parallellt har vi fortsatt vår aktiva bevakning av fastighetsmarknaden och letat efter lämpliga förvärvsobjekt inom våra marknadsområden. Utmaningen är att objekt där vi vill växa, och som matchar våra höga krav på storlek och kvalitet, är sällsynta. Trots att vi deltagit i flera förhandlingsprocesser har vi ännu inte slutfört några avtal, eftersom vi prioriterar förvärv som lever upp till våra kriterier för ekonomisk hållbarhet och långsiktig utveckling.

Under året har vi påbörjat arbetet med en fastighetsstrategi som ska stödja vår fortsatta ambition att utvärdera förvärvsmöjligheter. Samtidigt som vi fortsätter att förvalta och utveckla vårt befintliga fastighetsbestånd. Med detta dubbla fokus säkerställer vi en balanserad tillväxtstrategi där både expansion och förvaltningskvalitet står i centrum och där våra värderingar alltid är ledstjärnor.

HR

Under 2025 hade HSB Södertörn i snitt 90 medarbetare, vilket är oförändrat jämfört med året innan. Personalomsättningen uppgick till cirka 13 procent, en mindre ökning från föregående års 10 procent, men betydligt lägre än de tidigare nivåerna på 15 procent och över. Vi ser detta som ett tecken på att vi lyckats skapa en arbetsmiljö där människor trivs och vill stanna kvar.

Fördelningen mellan kvinnor och män har blivit mer balanserad under året, med 51 procent kvinnor och

49 procent män. En utveckling vi är stolta över. Efter några år med en större andel män har vi återgått till en nästan helt könsjämn fördelning. För 2024 låg siffrorna på 47 procent kvinnor och 53 procent män, medan för 2023 var det 40 procent kvinnor och 60 procent män. Den jämnare fördelning speglar vårt engagemang för mångfald och inkludering, och visar att vi ständigt arbetar för att skapa en arbetsplats där alla känner sig välkomna och uppskattade.

Sjukfrånvaron har under 2025 fortsatt att öka något och uppgick till 4,31 procent, vilket är en uppgång med 0,22 procentenheter jämfört med föregående år. Utveckling beror, liksom tidigare, i första hand på att den långvariga sjukfrånvaron har stigit från 2,32 procent till 2,68 procent. En närmare analys visar att ökningen härrör från ett fåtal individer, och inte från en generell trend inom organisationen.

Samtidigt gläds vi åt att den korta sjukfrånvaron minskat för andra året i rad och nu ligger på 1,63 procent, jämfört med 1,78 procent året innan och 2,05 procent år 2023. Det är ett kvitto på att vårt arbete med att skapa en hälsosam och omtänksam arbetsmiljö gör skillnad.

Arbetsmiljö och pulsmätningar för medarbetarfrågor

Under året har HSB gjort kontinuerliga mätningar av hur vi har det på jobbet. Varje kvartal har vi genomfört en eNPS-mätning (rekommendationsbenägenhet – ”kan du rekommendera HSB Södertörn som arbetsgivare”). Utöver det har två enkäter med cirka 10 frågor gått ut, en med arbetsmiljöinriktning i maj och den andra med generella frågor kring nöjdhet, motivation, stolthet och ledarskap i december.

Både eNPS mätningarna och enkäterna visar på tydliga förbättringar under året, där eNPS mättes till 30 i mars och 45 i november, vilket ger ett årssnitt på 38. Årssnittet indikerar att vi har en mycket väl fungerande verksamhet ur ett medarbetarperspektiv, där ett resultat på över 10 anses som bra och från 40 som mycket bra. Det innebär att vi väl överträffar det mål som sattes för 2025, nämligen en eNPS på 15.

I arbetsmiljöenkäten i maj visar alla frågor på förbättrat resultat. I decemberenkäten, där HSB Södertörn tar ut indextal som följs i verksamhetsplanen, visar indexen på rejäla ökning. Index för Motiverad medarbetare är 78 (för år 2024 på 71) och därmed på nivåer som HSB Södertörn befunnit sig historiskt före 2020. Index för ledarskap är 83, även det en ordentlig höjning och den högsta på flera år. Föregående års index var 74. Vi nådde därmed inte riktigt i mål med vårt högt satta årsmål på 85, men bedömer att målnivån kan ha varit väl högt satt med tanke på de utmaningar som finns och som kräver handlingskraftiga chefer och därmed chefer som ibland behöver fatta obekväma men nödvändiga beslut. För 2026 har HSB Södertörn därför också justerat ner målnivån.

Skyddsronder för fysisk och organisatorisk- och social arbetsmiljö (OSA) är genomförda för 2025. Skyddsronderna har visat att arbetsmiljöarbetet fungerar och det har endast varit små justeringar och åtgärder som identifierats.

Hälsa

HSB Södertörn erbjuder medarbetarna en förmånsportal, Benifex, med möjlighet att via verktyget beställa friskvård och andra förmåner. Friskvårdsbidraget är 5 000 kr per person och år. Totalt nyttjades bidraget av 87 procent av de anställda under 2025, vilket är en ökning med 7 procentenheter jämfört med föregående år. Det innebär att nyttjandegraden har ökat stadigt flera år i rad. Enligt jämförelsetal från Benifex är nyttjandegraden på toppnivå jämfört med generellt genomsnitt hos deras kunder.

HSB Södertörn erbjuder kontinuerliga hälsokontroller. Under augusti/september 2025 erbjöds alla medarbetare att genomföra hälsokontroll, som består både av ett hälsoformulär och kontroll av fysiska värden. Syftet med insatsen är att upptäcka och hantera tidiga tecken på ohälsa. Medarbetaren får tillgång till sitt eget resultat och får möjlighet till rådgivningssamtal kring sin hälsa, samt att akuta hälsorisker följs upp. För personer med höga hälsorisker finns också möjlighet att få genomgå ett hälsoprogram. Hälsokontrollerna är ett viktigt erbjudande för att verka för god hälsa på individnivå.

Hälsoindex och Index Attraktiv arbetsgivare

HSB Södertörn beställer indextal från *Nyckeltalsinstitutet*, som mäter hälsa och attraktiv arbetsgivare. Index består av flera nyckeltal som tillsammans ger sammanfattande index, och de är målsatta i HSB Södertörns verksamhetsplan. Indexet släpar efter med ett år, alltså är måtetalen för 2025 baserade på underlag från 2024.

Indexet för *Attraktiv arbetsgivare* blev 140 poäng, vilket innebar en ökning jämfört med föregående år, samt en nivå över branschmedianen, vilket innebär att HSB Södertörn når årsmålet för indexet. Hälsoindex ligger på 124 poäng, vilket är ungefär samma nivå som föregående år. Utmaningarna från föregående år med ökad långtids-sjukfrånvaro hänger kvar. Tillsammans med en ökning av medarbetare med många sjuktillfällen är det förklaring till varför vårt hälsoindex hålls nere. HSB Södertörn har väl fungerande arbetssätt kring arbetsgivarens ansvar vid rehabilitering och återgång i arbete, och ett aktivt arbete pågår i de sjukärenden som finns.

Samverkan

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

Kompetensutveckling är en central del av vår verksamhet och något vi värnar om för varje medarbetare. Under året har alla medarbetare haft två uppdragssamtal: det första för att sätta tydliga och inspirerande mål inför kommande år, och det andra för att utvärdera arbetsinsatser samt följa upp arbetsmiljön. Genom att involvera alla i arbetet med att ta fram enhetsmål, bland annat via vår årliga fokusdag i oktober, skapar vi både engagemang och gemenskap. Samtliga uppdragssamtal och mål dokumenteras omsorgsfullt i vårt HR-system Heartpace, vilket bidrar till tydlighet och struktur i vår utvecklingsresa.

I juni samlades vi för en gemensam Fokusdag, där vi tillsammans fördjupade oss i viktiga frågor som uppföljning, samarbete och våra gemensamma utvecklingsområden.

Det är i dessa möten, där vi lyssnar på varandra och delar erfarenheter, som vi bygger en arbetsplats präglad av samverkan, engagemang och ansvar.

Kompetensutveckling

Alla medarbetare har två uppdragssamtal under året, ett med syfte att sätta mål för kommande år och ett med syfte att utvärdera arbetsinsatser, samt stämna av arbetsmiljön. Alla medarbetare är delaktiga i arbetet med att ta fram mål för sin enhet. 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 kan bidra till HSB Södertörns förflyttning och fokus framåt.

Chefsutveckling

På HSB Södertörn värnar vi både om det professionella och gemenskap. För att stärka samsynen och skapa ett öppet informationsflöde samlar vi regelbundet hela chefsgruppen till verksamhetsråd ungefär en gång i månaden.

Träffarna ger möjlighet att dela erfarenheter, diskutera utmaningar och tillsammans driva verksamheten framåt i linje med våra värderingar. Under året har vi också arrangerat två utbildningsdagar med fokus på trygghetsarbete och förebyggande insatser mot hot och våld, liksom en särskild utbildningsdag inom arbetsrätt. Genom att satsa på våra chefer säkerställer vi en trygg och utvecklande arbetsmiljö för både ledare och medarbetare.

MARKNAD

Medlemmar

Medlemsantalet uppgick 2025-12-31 till 22 156 st. Vilket betyder att vi minskade vårt medlemsantal något i relation till 2024.

Medlems- och utbildningsverksamhet i tillväxt

Vår medlems- och utbildningsverksamhet har fortsatt att utvecklas positivt under 2025, vilket vi är både stolta och glada över. Intresset för våra utbildningar är fortsatt stort och vi ser en ökning både i antalet deltagare och i efter-

frågan på nya format och uppdaterade utbildningsinsatser. Särskilt glädjande är det växande intresset för styrelse-specifika utbildningar som möter just deras styrelses och förenings unika behov.

Vi ser utvecklingen som ett tecken på att den ökade osäkerheten och oron i samhället även märks i våra bostadsrättsföreningar. Att vara fastighetsägare och förtroendevald blir alltmer komplext. Det ställs höga krav på mod och kompetens, särskilt när man behöver fatta beslut om större investeringar för att säkerställa både nödvändigt underhåll och att lagkrav efterlevs. Samtidigt som medlemmarna förväntar sig så låga avgiftshöjningar som möjligt. I ett sådant läge känns det tryggt att som medlem i HSB kunna ta del av uppdaterad och relevant kunskap, att ha en trygg och välutbildad HSB-ledamot i styrelsen och att få möjlighet att nätverka och utbyta erfarenheter med andra styrelser. Det stärker både gemenskapen och tryggheten och skapar bättre förutsättningar för beslutsfattandet.

Under 2025 har vi fortsatt vårt arbete med att utveckla och stärka kompetensen hos våra HSB-ledamöter. Det är tydligt att detta är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner, och vi är stolta över att kunna bidra till trygghet, engagemang och utveckling i våra medlemsföreningar.

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.

Utbildning för och i framtiden

En kompetent styrelse är avgörande för att kunna fatta hållbara och välgrundade beslut. Därför har arbetet med att utveckla och upprätthålla ett aktuellt och relevant utbildningsutbud för våra medlemmar och kunder fortsatt. 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 webinarier 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.

HSB-ledamoten - en viktig medlemsnytta

HSB-ledamoten är en av våra mest värdefulla och uppskattade medlemsförmåner. Arbetet med att utveckla och förstärka kompetensen hos den gruppen har fortsatt enligt

plan. Vårt mentorsprogram för nya HSB-ledamöter har blivit väletablerat och uppskattat. Programmet ger nya ledamöter möjlighet till strukturerad kontakt med erfarna kollegor. Arbetet med att fylla på med nya potentiella HSB-ledamöter har också fortsatt. Ett introduktionsprogram ger nya ledamöter de bästa förutsättningarna att succescivt växa in i rollen som det viktiga styrelsestöd man är.

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. Det har också förbättrat 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, 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 fortsatt att prioriterat arbetet att aktivt stötta våra föreningar genom hela stämmoprocessen. Det engagemanget är en viktig del i vårt arbete med att värna och stärka demokratin. 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 framför allt våra medlemsföreningar. Nytt för i år var också en särskild fördjupning i juridiken kopplad till genomförandet av stämmor.

KUNDER

Verksamheten

Under 2025 har vi på HSB Södertörn fortsatt att hålla blicken framåt och att möta utmaningarna i vår omvärld med både framtidstro och handlingskraft. Trots höga energipriser och ett oroligt samhällsläge, såväl lokalt som globalt, har vi stått stadigt i vår övertygelse om att trygghet och flexibilitet är nycklar till framgång. Både för oss och för våra kunder.

De ekonomiska förutsättningarna har på många sätt varit utmanade för våra bostadsrättsföreningar, där stigande fastighetskostnader och svängande energipriser har gjort vår roll som förvaltare mer betydelsefull än någonsin. Det har blivit tydligt vilken skillnad det gör med proaktiv ekonomisk rådgivning och en trygg, effektiv förvaltning som alltid har kundens bästa för ögonen.

För att möta en alltmer komplex omvärld har vi under året medvetet satsat på att stärka och bredda kompetensen inom våra förvaltningsteam. Genom särskilda insatser inom energioptimering, tekniska tillsyner och långsiktig ekonomisk planering har vi kunnat avlasta våra kunder i det dagliga styrelsearbetet. Vårt arbete syftar till att säkerställa sund ekonomi, regelefterlevnad och att alltid ligga steget före med rådgivning som skapar trygghet för våra kunder och medlemmar.

Parallellt har vi fortsatt vår digitala utvecklingsresa. Med moderna verktyg för ekonomi och administration har vi förenklat och effektiviserat styrelsernas arbete. Våra digitala gränssnitt ger en tydlig överblick över allt från driftskostnader och energiförbrukning till felanmälningar. Det ökar transparensen och stärker kontrollen i den löpande förvaltningen.

En särskilt glädjande framgång under året är lanseringen av HSBs nya tjänst för låneförvaltning. Genom att samla kraften i vår federation har vi kunnat pressa bankernas marginaler och skapa betydande besparingar för våra kunder och medlemsföreningar. Vårt gemensamma arbete har resulterat i optimerade lånevillkor som stärkt våra kunders motståndskraft i en osäker tid.

Vi har också utvecklat verksamheten genom att tillföra ny kompetens inom tillsyn och skador samt etablerat en specialiserad funktion på området. Med hjälp av ett nytt digitalt verktyg har vi skapat en enhetlig och tydlig process för tillsyn, vilket ger snabbare och mer transparent återkoppling till våra kunder. För att ytterligare stärka kundupplevelsen har vi lanserat en ny förvaltningsrapport som samlar all väsentlig information om fastigheten på ett ställe; från status och avtal till ärenden och myndighetsbesiktningar. Ett arbetssätt som stödjer styrelsernas beslutsfattande och bidrar till en proaktiv och transparent förvaltning.

Inom ekonomisk förvaltning har våra brf-ekonomier arbetat målmedvetet för att säkerställa kvalitet och enhetlighet i våra processer. Under året har vi särskilt fokuserat på att förbereda oss och våra kunder inför de nya lagkrav som träder i kraft 2026. Genom att ligga steget före hjälper vi våra kunder att möta framtiden med full regelefterlevnad och trygghet.

Vår marknadsföring har under året gått hand i hand med relationsskapande insatser. Lokala kundträffar har blivit uppskattade mötesplatser för kunskapsutbyte, erfarenhetsdelning och gemenskap. Något vi ser som en självklar del av vårt arbete. Tillsammans skapar vi hållbara och trygga bostadsmiljöer för både dagens och morgondagens medlemmar.

Lönsam tillväxt

Under året välkomnade vi tio nya kunder. Dessutom har 21 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 HSB gemensam tjänst kring låneförvaltning. Tjänsten lanserades våren 2025 och vi har redan ett trettiotal kunder anslutna till tjänsten. Vi ser stora besparingar genom att HSB som federation arbetar gemensamt för att pressa banker och skapa de bästa lånevillkoren för våra föreningar.
- I oroliga tider är det extra viktigt att våra medarbetare finns tillgängliga för våra kunder och medlemmar. Ett hundratal budgetmöten genomfördes under hösten. Möten har genomförts både digitalt och genom fysiska träffar.
- Fastighetsutveckling har under året hjälpt våra bostadsrättsföreningar med närmare 70 olika ombyggnads- och renoveringsprojekt. Allt från stambyten till ombyggnation av gårdar, kulvertbyten, takrenovering och fasadmålning har genomförts. Vi har också genomfört ett 20-tal olika energi- och installationsprojekt. Exempel på projekt är installation av värmepumpar, injustering av värmesystem, installation av elbilsaddare och solceller. Det är ett viktigt arbete som följer HSBs gemensamma mål om att nå ett netto noll genom hela värdekedjan år 2040.
- Fastighetservice har under året genomfört och säkerställt godkända obligatoriska ventilationskontroller (OVK) i totalt 1305 bostäder. Det bidrar till att våra kunder och medlemmar uppfyller gällande myndighetskrav liksom att det säkerställer en god inomhusmiljö för de boende.
- Totalt har Fastighetsutveckling under året projektlett stamrenovering i 553 st lägenheter. Till det har man startat upp stambyten i ytterligare cirka 650 st lägenheter.
- En viktig och uppskattad tjänst hos oss är våra lekplatsbesiktningar. Vid en lekplatsbesiktning säkerställer föreningen att man erbjuder medlemmarna en säker lekplats som uppfyller gällande regler och krav. Över 80 st lekplatsbesiktningar genomfördes under 2025.

- För att skapa en välskött och trivsamt utemiljö har fokus legat på rent, snyggt och tryggt. Vår fastighetsskötsel har därför bland annat ägnat 2 475 timmar åt att plocka skräp hos våra kunder och medlemmar. Vår mark- och trädgårdsavdelning har klippt cirka 551 500 kvm gräs och tagit upp 52,5 ton organiskt material. Vi har också ökat både trivsel och biologisk mångfald genom att ha planterat 7 256 st vår-, sommar- och höstblommor i urnor.
- Via vårt CRM system har 68 st av vår medarbetare under 2025 hjälpt våra kunder med 40 043 st ärenden. Ärendena har fördelats på 116 olika typer av ärendet. Genom att arbeta strukturerat med ärenden har vi ökat vår transaparans gentemot våra kunder och medlemmar.
- Under året har vi besvarat över 18 737 samtal från våra boenden och medlemmar. Detta motsvarar en total samtalstid på 46 dygn, 21 timmar, 22 minuter och 14 sekunder.

NKI

Årets Nöjd Kund Index (NKI) bekräftar att vi fortsatt har ett starkt förtroende bland våra kunder och medlemmar. Resultatet, som är i nivå med både fjolårets mätning och branschens genomsnitt, visar att vi även i utmanande tider levererar med hög kvalitet. Samtidigt vet vi att vi kan ännu bättre. Vår ambition är tydlig; vi vill ha marknadens nöjdaste kunder och medlemmar, och vi är fast beslutna att fortsätta utvecklas för att nå dit.

För 2025 ligger vårt NKI på 69 och Net Promoter Score (NPS) på 8. Det är särskilt glädjande att vi ser en positiv trend där allt fler kunder vill rekommendera våra tjänster till andra. Den positiva utveckling ger oss kraft och motivation att fortsätta arbeta målmedvetet med att stärka både förtroendet och viljan att rekommendera oss vidare. Vi är övertygade om att det är genom engagemang, närvaro och genuin omtanke om våra kunder och medlemmars behov som vi tillsammans skapar långsiktiga värden och bygger framtidens HSB.

HÅLLBARHET

Hållbarhet är en integrerad del av HSB Södertörns uppdrag och omfattar såväl sociala, miljömässiga som ekonomiska perspektiv.

Miljömässig hållbarhet

HSB Södertörn har sedan 2011 varit miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas, vilket är den svenska standarden för miljöledning. Under maj genomfördes årets externa revision utan några avvikelser, och revisorn lyfte fram vårt ambitiösa och strukturerade miljöarbete samt det stora engagemanget och den höga kompetensen hos våra medarbetare inom miljö- och miljöledningsområdet. Även om vi inte haft några avvikelser vid externrevisionerna fortsätter vi att arbeta aktivt med att åtgärda internt identifierade förbättringsområden och tar till oss de rekommendationer som ges av våra externa revisorer.

Vårt miljöarbete utgår från de betydande miljöaspekter vi har identifierat. Under året har vi genomfört flera insatser för att minska vår negativa och öka vår positiva miljöpåverkan.

Vi erbjuder tjänster till våra kunder och medlemmar vilka bidrar till minskad miljöpåverkan. Inom energiområdet har vi under året drivit projekt med syfte att sänka energianvändningen och öka andelen förnyelsebar energi. Bland annat har vi byggt om från fjärrvärme till bergvärme, uppgraderat ventilationssystem, installerat solceller och gjort systemjusteringar i flera föreningar – konkreta åtgärder som bidrar till en hållbar framtid.

Vi har också tagit initiativ till energibesparande åtgärder i våra hyresfastigheter och installerat en värmepump för återvinning av frånluft. Det har redan gett en tydlig minskning av fjärrvärmeanvändningen med 38 procent, och vi ser fram emot ytterligare förbättringar under kommande år. För att inspirera till hållbara val har vi fortsatt sätta upp det pedagogiska materialet ”Hjältemodiga tvättvanor” i våra tvättstugor. Materialet har engagerat nära 700 personer som fått lära sig om energibesparande och miljövänliga tvättvanor.

Vi strävar efter att minska klimatpåverkan från våra resor och vår maskinpark. Idag är 45 procent av våra servicefordon helt elektriska och laddas med förnyelsebar el från HSB Solcellspark. Dessutom har andelen förnyelsebar HVO-diesel ökat till 82 procent och en tredjedel av våra trädgårdsmaskiner är eldrivna. Det gynnar både miljön och våra medarbetares arbetsmiljö. Liksom minskar buller och störande ljud för de boende.

Även om ingen nyproduktion startades under året har arbetet fortsatt för att säkerställa att framtida projekt präglas av lägre negativ miljöpåverkan. All vår nyproduktion byggs enligt Miljöbyggnad Silver, och vi har tydliga utsläppstak per kvadratmeter samt avfallskrav för att främja resurseffektivitet och cirkularitet.

Övriga insatser inom miljöområdet under 2025

HSB Södertörn har tillsammans med flera fastighetsägare i Stockholmsregionen deltagit i förstudieprojektet Jämställt och grön fastighetskompetens under 2025. Förstudieprojektet, som även pågår in i 2026, är delfinansierat av Svenska ESF-rådet. Projektet drivs av HSB Stockholm och deltagare är även andra regionala fastighetsägare (SKB, Huga bostäder, HSB Södertälje och Telge AB/Telge bostäder). Målet är att utreda förutsättningar för ett gemensamt kunskapslyft inom bostadsfastighetsbranschen gällande hållbarhet och att göra mansdominerade roller mer tillgängliga för kvinnor. Förstudien kommer lämnas till ESF-rådet i juni 2026.

I november delade vi ut pris för årets energiinitiativ till HSB brf Docenten i Huddinge för deras initiativ och investering mot lägre energianvändning och förnyelsebar energi under åren 2024–2025. Föreningen genomförda bland annat installation av rumsgivare, injustering av värme- och ventilationsystem samt uppdelning av värmekretsar anpassat till ventilationstyp. Åtgärderna har minskat deras energianvändning med hela 15 procent.

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.

Vi har också tagit fram en bred, omfattande men samtidigt enkel hållbarhetschecklista för att underlätta för våra kunder och medlemmar att identifiera potential till utveckling och förbättring inom hela hållbarhetspektrat (miljö, socialt och ekonomi). Förhoppningen är att det med hjälp av checklistan ska bli enklare att komma igång med hållbarhetsarbetet och få en överblick över möjliga åtgärder.

Under året har ett trettiotal förtroendevalda utbildats i hur en bostadsrättsförening kan minska sin klimat- och miljöpåverkan samt i hur man gör hållbara upphandlingar och inköp. Utöver det fick deltagarna på årets brf-styrelsekonferens i november dragningar både kring implementeringen av lagkravet gällande fastighetsnära insamling av förpackningar samt om klimatförändringar, klimatanpassning av fastigheter och kopplingen till kostnader och försäkringar.

Under året har ett arbete pågått med att implementera ett nytt system för klimatberäkning och under hösten påbörjades arbetet med att mata in data för tidigare redovisningsår. I förlängningen kommer systemet att både underlätta datainhämtning och analyser men redan nu syns effekten av kvalitetssäkring och minskad tid för sammanställningar.

Social hållbarhet

Under 2025 har vi fortsatt att utveckla vårt arbete med att skapa trygga bostadsområden, stärka lokal samverkan och ta långsiktigt ansvar. En avgörande del av vårt sociala hållbarhetsarbete handlar om att bygga starka samarbeten i och kring våra bostadsområden. Under året har vi, tillsammans med kommunala områdesstrateger, polis, trygghetsvårdare och andra fastighetsägare, genomfört platsvandringar i flera områden. Tillsammans har vi skapat bättre lägesbilder, fördjupat relationerna mellan aktörer och satt konkreta åtgärder för ökad trygghet på plats.

Vi har även varit aktiva i nätverksträffar runtom i Botkyrka kommun, där vi haft en nära dialog med

kommunen och andra lokala parter. Vi har också samlat bostadsrättsföreningar till riktade samverkansmöten inom delar av kommunen, med fokus på gemensamma frågor kring trygghet och boendemiljö. Vårt engagemang i BID Huddinge, där vi samarbetar med andra fastighetsägare och kommunen, är ytterligare ett exempel på hur vi tillsammans utvecklar levande, trygga och hållbara bostadsområden.

Grannsamverkan, särskilt i Tullinge, fortsätter att vara en hörnsten i det här arbetet.

Vi har fortsatt samarbetet med Kvinnojouren i Botkyrka genom att sprida information och föra dialog i våra områden. Som partner till TalangAkademin bidrar vi till en mer öppen och inkluderande arbetsmarknad genom att erbjuda praktiktillfällen och ge unga möjlighet att upptäcka arbetslivet. Det här är vår väg att långsiktigt stärka både social hållbarhet och kompetensförsörjning.

För tredje året i rad bjöd vi in till Hallundakalaset i parken utanför vårt kontor i Hallunda – ett uppskattat evenemang som samlade många boende och besökare i juni. Hallundakalaset är ett tydligt exempel på vårt lokala engagemang och bidrar till gemenskap, trygghet och stolthet i området.

Genom alla dessa insatser fortsätter HSB Södertörn att ta ett aktivt ansvar för en hållbar utveckling i våra områden, alltid i nära samverkan med våra medlemmar, kunder och samhällspartners.

KVALITET

Vårt kvalitetsarbete syftar till att utveckla och förbättra våra processer för att leveransen till våra kunder och medlemmar ska uppfylla överenskommelser och förväntningar liksom att skapa värde.

Vi har haft fortsatt fokus på att förbättra och utveckla våra processer kopplat till vårt CRM-system och hur vi kan nyttja det för egenkontroller både internt och mot kund och medlem. Mycket arbete har lagts på att utveckla vår förvaltningsrapport vilken kommer att ge ett större värde både internt och till våra kunder. I CRM-systemet har vi också arbetat med att förbättra kvaliteten i den information som registreras samt att uppdatera kundinformation

och struktur i systemet. Målet har varit att säkerställa korrekt och användbar data.

I vår strävan efter att ständigt säkerställa enhetliga och effektiva arbetssätt har enheterna fortsatt arbeta med genomlysning och utveckling av utvalda arbetssätt under året. Arbetet har resulterat i att vi har genomlyst 16 av våra processer och genomfört åtgärder/förbättringar inom dessa. Dessutom pågick ytterligare 16 genomlysningar vid årsskiftet och som fortsätter in på 2026.

Utöver enheternas utvalda processer har löpande processgenomgångar genomförts för att uppdatera och kvalitetssäkra dokumentationen av såväl personuppgiftsbehandlingar, arbetssätt och informationsklassning. Arbetet utgör grunden för att nå ett förvaltningsläge av både behandlingsregistret och informationshanteringsplanen.

Under 2025 har arbetet med dataskydd även handlat om att stärka dokumentation och interna rutiner, bland annat kopplat till hantering av personuppgiftsincidenter, genom förtydligade arbetsgångar och integrering av HSBs gemensamma stödmaterial.

FÖRSÄLJNING AV BOLAG

Ingen försäljning av bolag har skett under året.

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. Bostadspriserna väntas öka under 2026 i takt med att svensk ekonomi återhämtar sig och att köpkraften stärks ytterligare i kombination med förändrade amorteringsregler. De flesta bedömare tror på en prisuppgång på 5–7 procent under 2026, vilket gör att möjligheterna ökar för att kunna räkna hem byggstart av brf-projekt under 2027.

Huddinge: HSB brf Trångsundsterrassen – säljstart av 41 lägenheter kan bli möjligt i slutet av 2026. Preliminär byggstart Q2 2027.

Huddinge: HSB brf Trädgårdsmästaren – krav på vattendom har försenat beslut om detaljplan. Beslut troligen under andra halvåret 2026. Preliminär byggstart tidigast 2028.

Huddinge: Kvarteret Lagret 1, Storängen – beräknad planstart Q4 2026. Preliminär byggstart 2029.

Botkyrka: Slättmalm, Vårsta antagen detaljplan. Beräknad byggstart av 45 småhus i brf 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 2026 fortsätter vi arbetet med att förverkliga vår nya fastighetsstrategi. Den utgör grunden för hur vi utvecklar värdet i våra befintliga fastigheter samtidigt som den stöttar oss i arbetet med att utöka vårt bestånd av hyresfastigheter inom HSB Södertörns marknadsområde. Strategin ger oss möjlighet att växa både genom förvärv av fastigheter och genom nyproduktion, med målet att på sikt öka antalet hyreslägenheter med 200–300.

Vi tar långsiktigt ansvar för att utveckla vår fastighetsportfölj genom att öka den uthyrningsbara ytan och att stärka fastigheternas värde. Alltid med hållbarhet och trygghet som ledstjärnor. En utökad uthyrningsbar yta har positiva effekter på driftnettot.

Under 2025 satte vi ribban högt och intensifierade vårt arbete för att minska klimatpåverkan. Vi har genomfört flera konkreta insatser, till exempel energibesparande initiativ, införande av innovativ nudgingteknik i våra

tvättstugor för att främja miljövänliga val, installation av mikroplastinsamlare samt en noggrann inventering av utemiljöerna för att hitta nya möjligheter att stärka den biologiska mångfalden. Vi planerar att skapa fler grönytor, plantera pollinerarvänliga växter och utveckla naturliga habitat för lokala arter. Arbetet fortgår även under 2026, och även om vi har tagit viktiga steg är vi inte i mål än.

Alla åtgärder är noga utvalda för att ligga i linje med HSBs gemensamma styrdokument för hållbar utveckling och framtidssäkrat boende. Med omtanke, engagemang och långsiktighet vill vi skapa trygga, levande och hållbara boendemiljöer där människor trivs, idag och imorgon.

MARKNAD

Medlemmar

År 2025 blev, kanske utan att alla medlemmar riktigt märkte det, ett betydelsefullt år för vår kommunikation med dem. Genom att vidareutveckla våra arbetsmetoder har vi nu lagt grunden för och påbörjat tester av målgruppsanpassade nyhetsbrev. Tidigare fick alla medlemmar samma version av våra utskick, men tack vare vårt nya arbetssätt kan vi nu erbjuda mer skräddarsydd och relevant kommunikation som utgår från de unika behov som finns hos varje styrelse och bostadsrättsförening. Vår ambition är att varje medlem ska uppleva vår kommunikation som relevant och värdefull.

Även våra kunder får nu ta del av mer utvecklad och målgruppsanpassad information. Parallellt med detta har vi fortsatt att lyfta medlemskapets betydelse, både internt och externt, vilket har bidragit till att vitalisera känslan av medlemskapet som något värdefullt och meningsfullt. Vårt mål är att på sikt stärka medlemsnöjdheten ytterligare.

Årets NKI-mätning visar att vi fortsatt ligger på en hög nivå när det gäller medlemsnytta, men vi är övertygade om att det finns ännu mer att utveckla.

Därför har vi på HSB Södertörn engagerat oss i att paketera, utveckla och tydliggöra värdet av medlemskapet. På kort sikt leder detta till att medlemsvärdet blir enklare att kommunicera, och på längre sikt ger insikterna från detta arbete en stabil grund för att ytterligare förstärka medlemskapet.

Vi har fortsatt att utveckla vår närvaro på LinkedIn. Även om vi inte nådde de högt satta målen för antal följare, ser vi att kanalen fortsätter att växa och skapa engagemang. Under 2026 planerar vi att ta nästa steg genom att skapa nyhetsbrev särskilt anpassade för denna plattform.

HSB Södertörn har länge varit engagerade i en rad samverkansprojekt, som exempelvis Samverkan i Huddinge och platsutvecklingsprojektet i Flemingsberg, Talang-Akademien för en mer öppen arbetsmarknad och samarbetet med Botkyrka kommuns grupp EST. Inför 2026 har vi utvärderat våra insatser och samarbeten, och vi kommer fortsätta arbeta målmedvetet och lägga resurser där de gör störst långsiktig skillnad.

Kunder

Verksamheten blickar från 2026 framåt med stor optimism, och vi börjar nu se den fulla effekten av det utvecklingsarbete som intensifierades under 2025. Den framtidstro som genomsyrar vår organisation vilar på den solida grund vi byggt genom att navigera i en komplex omvärld med volatila energipriser och ekonomisk osäkerhet. Genom att vi framgångsrikt implementerat tjänster som låneförvaltning, där vi som en samlad federation utnyttjar vår storlek för att pressa bankernas marginaler, har vi lagt en grund för en långsiktigt stärkt ekonomisk motståndskraft hos våra kunder.

Arbetet växlar nu upp i en fas där innovativa tjänster inom energioptimering och hållbar fastighetsförvaltning blir centrala för att möta framtidens klimatkrav. Vår digitala mognad har landat i en datadriven verksamhet där automatiserade rutiner frigör tid för det som verkligen betyder något; den kvalificerade rådgivningen och det personliga mötet. Genom våra moderna digitala gränssnitt ges styrelserna full transparens och kontroll över allt från driftskostnader till ärendehantering, vilket förenklar det löpande styrelsearbetet avsevärt.

Samtidigt är vår lokala närvaro starkare än någonsin. Kundteam som finns på varje ort säkerställer att vi har en dedikerad kontaktperson till varje kund som stöttar föreningen utifrån deras specifika behov och lokala förutsättningar. Våra kundträffar har utvecklats till viktiga

forum för kunskapsutbyte och nätverkande, vilket stärker gemenskapen och trivseln i våra bostadsområden.

Framåt innebär det ett kombinerat arbetssätt där personlig kommunikation går hand i hand med digital innovation. Genom att kontinuerligt lyssna på våra kunders förbättringsförslag och genomföra regelbundna leveransgenomgångar kan vi proaktivt anpassa våra tjänsteleveranser innan utmaningar uppstår. Från 2026 och framåt står vi därför rustade som en ledande förvaltare som möter kundernas förväntningar genom en trygg, modern och lokalt förankrad förvaltning.

HÅLLBARHET

Hållbarhet

Vi fortsätter att arbeta brett och engagerat inom hållbarhetsområdet, där vi ser till helheten och inkluderar många olika aspekter. Framåt sätter vi särskilt fokus på att utveckla metoder och styrning för att minska vår klimatpåverkan, både vid inköp kopplat till fastighetsskötsel och inom ROT-projekt. Energioptimering och energibesparande åtgärder förblir centrala delar av vårt arbete, och vi ser med tillförsikt på möjligheterna att ta hjälp av AI för att underlätta för såväl fastighetsskötare som förvaltare att identifiera de mest effektiva förbättringsåtgärderna.

Under våren kommer vi att genomgå revision enligt den uppdaterade kravstandard för miljöledning, SUSAS Svensk Miljöbas Kravstandard för organisationer (5:2025). Om vi uppfyller standardens krav kommer vi att erhålla ett miljöcertifikat istället för det tidigare miljödiplomet. Det ser vi som ett steg framåt, då begreppet miljöcertifikat är mer etablerat och tydligt för både medlemmar och omvärld.

Den nya standarden innebär både nya och skärpta krav. Eftersom HSB Södertörn länge bedrivit ett omfattande miljöarbete ligger vi redan väl till för att möta kraven, och övergången blir därför naturlig. Arbetet för att säkerställa att vi uppfyller de nya och uppdaterade kraven är redan igång. Under våren kommer vi att kartlägga risker och möjligheter kopplat till miljön samt identifiera viktiga intressenter utifrån vår värdekedja.

Kvalitet

Arbetet med enhetliga och effektiva arbetssätt kommer att fortsätta enligt vår framtagna modell där samtliga enheter genomlyser och förbättrar 1–3 processer årligen. Syftet är ständig förbättring och säkerställande av enhetliga och effektiva arbetssätt vilket är grunden till att ha både nöjda kunder och medarbetare samt att följa med i de snabba förändringar som omvärlden bjuder på.

Fokus kommer att vara att se över processer och rutiner inom teknisk förvaltning. Det är ett brett verksamhetsområde med flera olika roller som samverkar. Därför är det ett viktigt område att ha tydlig styrning kring som ger enhetliga och effektiva arbetssätt och säkrar en god leverans till kund.

Likaså fortsätter arbetet med processgenomgångar och fokus på personuppgiftsbehandlingar och informationsklassning med målet att landa i ett förvaltningsläge.

STYRDOKUMENT INOM HSB

HSB är en federation där verksamheten vilar på en gemensam grund. För att underlätta samverkan och ta tillvara den styrka som finns i att verka under samma varumärke finns tre gemensamma styrdokument inom HSB. Dessa är *HSBs kompass*, *HSBs kod för föreningsstyrning* samt *Hantering av HSBs varumärke*.

Styrdokumentet fungerar som vägledande verktyg för att säkerställa en gemensam inriktning och ett enhetligt arbetssätt inom hela HSB. De utgår från de kooperativa principerna och ETHOS, HSBs gemensamma värderingar, som utgör grunden för verksamheten inom organisationen.

HSBs kod för föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning (koden) antogs av HSB Riksförbunds årsmöte 2020 och gäller från och med 2021. Koden är särskilt anpassad för HSB och bygger på *svensk kod för bolagsstyrning*, *de kooperativa principerna* samt *HSBs kärnvärderingar*.

Syftet med koden är att utgöra ett internt styrverktyg som bidrar till en öppen och transparent organisation, där medlemmar ges möjlighet till insyn och inflytande.

Koden ska även stödja en effektiv och ändamålsenlig styrning av verksamheten ur ett medlems- och samhällsperspektiv. Genom att komplettera lagstiftning och andra regelverk anger koden en norm för föreningsstyrning med en hög ambitionsnivå och bidrar till att skapa trygghet i att organisationen styrs demokratiskt, långsiktigt och hållbart.

Koden baseras på åtta principer och innehåller inga bindande regler. Till varje princip finns vägledande kommentarer som syftar till att förtydliga principernas innebörd och det synsätt som ligger till grund för respektive område. Därutöver innehåller koden ett särskilt kapitel om rapportering, vars innehåll ska tillämpas fullt ut.

Tillämpningen av koden sker enligt principen ”följ och förklara”. Det innebär att föreningar som tillämpar koden ska redovisa hur principerna följs samt motivera eventuella avvikelser. Detta sker genom en årlig föreningsstyrningsrapport.

HSBs kompass

En uppdaterad version av *HSBs Kompass* antogs av HSB Riksförbunds föreningsstämma 2021 och gäller från och med 2022.

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

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

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

De gemensamma strategierna är att öka tillväxten i hela HSB, öka effektiviteten i hela HSB samt att förstärka HSBs roll i samhället.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

En uppdaterad version av *HSBs Varumärkes* strategi antogs på HSB Riksförbunds föreningsstämma 2019 och gäller från och med 2020.

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 - allt påverkar varumärket HSB.

Varumärket kan ses som ett löfte om kvalitet, ansvarstagande och långsiktighet. Undersökningar visar att HSB har ett starkt och välkänt varumärke med ett gott anseende, vilket är ett förtroende som kontinuerligt behöver förvaltas och utvecklas. 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 stödjer HSBs övergripande vision om 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.

2. Större genomslag på marknaden

När vi samlar 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.

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 2025-12-31 (tkr)

Avistamedel	355 894
Bunden inlåning	67 155
	423 049
Avistamedel, kassa och bank	135 258
Finansiella instrument, marknadsvärde	129 063
Beviljad kredit penningmarknads- konto hos Swedbank	10 000
	274 321
Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter	388 487
	662 808

EKONOMI

Lag om betaltjänster

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

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

Kostnader IT-utveckling

HSB befinner sig i en förändring av våra arbetssätt och leveranser, framför allt kopplat till digitaliseringen av förvaltningsaffären. Det innebär investeringar i digitala system och applikationer. Utvecklingen sker i *Digitalisering och IT* som är en avdelning inom HSBs Riksförbund.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	KONCERNEN	MODER- FÖRENINGEN
Belopp vid årets ingång	289 776	281 924
Andelskapital ökning/minskning	-103	-103
Justering leasing koncernen	-209	-
Årets resultat	9 702	6 567
Eget kapital vid årets utgång	299 166	288 388

EKONOMISK SAMMANSTÄLLNING ÅRET 2021-2025, TKR

Moderföreningen	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	9 884	18 310	6 040	-674	11 886
Nettoomsättning	126 955	125 947	123 119	114 342	117 623
Balansomslutning	900 567	869 399	904 204	833 887	846 533
Eget kapital	288 388	281 924	266 457	260 586	261 311
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	60,40%	59,91%	58,83%	68,30%	65,77%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	32,02%	32,43%	29,47%	31,25%	30,87%

Koncernen	2025	2024	2023	2022	2021
Resultat före skatt	11 503	14 961	4 537	4 079	16 582
Nettoomsättning	158 916	152 348	145 946	139 755	141 003
Balansomslutning	856 973	831 107	870 666	880 849	886 739
Eget kapital	299 166	289 776	278 860	277 323	272 931
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	68,96%	67,03%	66,49%	64,72%	62,38%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	34,91%	34,87%	32,03%	31,48%	30,78%

*efter återbäring

FÖRENINGENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

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

Vinstdisposition

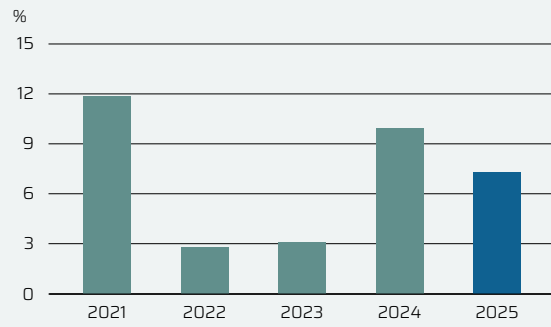
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel: (tkr)

Balanserat resultat	259 000
Årets resultat	6 568
Summa fritt eget kapital	265 568

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

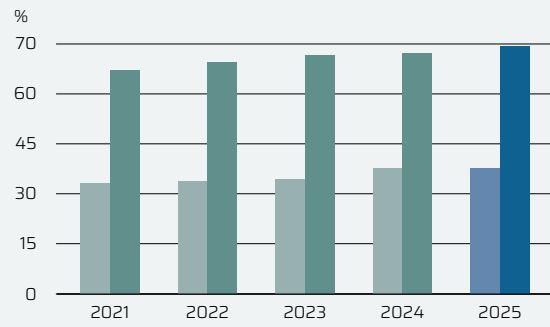
Till reservfonden avsätts	0
I ny räkning överförs	265 568
Summa	265 568

Lönsamhet Koncernen



Resultat före skatt/nettoomsättning

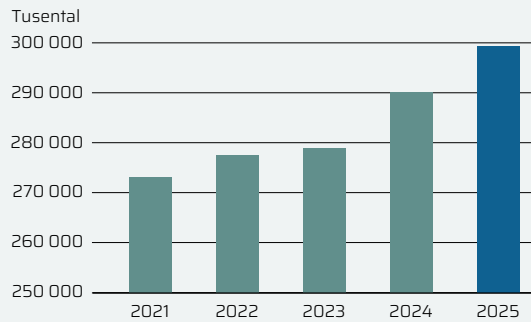
Soliditet Koncernen



Inklusive avräkning Exklusive avräkning

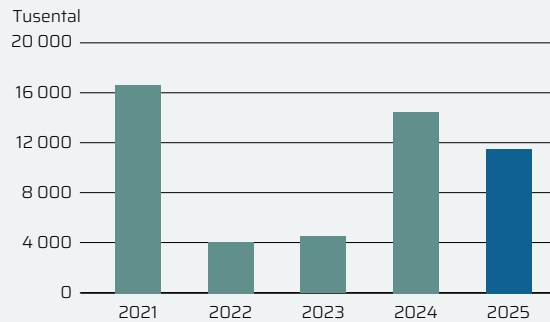
Avser eget kapital i förhållande till balanssumman, inklusive respektive exklusive inlåning från bostadsrättsföreningarna.

Eget kapital Koncernen



Visar förändringen av eget kapital mellan åren.

Resultat före skatt Koncernen



RESULTATRÄKNING

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2025	2024	2025	2024
Nettoomsättning	2	158 817	152 348	126 955	125 947
Kostnad för sålda tjänster		-130 695	-129 745	-114 368	-113 417
Bruttoresultat	3,4	28 122	22 603	12 587	12 530
Försäljningskostnader		-757	-852	-757	-852
Administrationskostnader		-20 214	-19 661	-16 412	-16 980
Övriga rörelseintäkter		4 384	1 702	4 383	1 707
Övriga rörelsekostnader		38	-1 030	—	—
Rörelseresultat		11 573	2 762	-199	-3 595
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	2 656	13 611	2 656	13 611
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 588	3 955	14 318	16 762
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-4 314	-5 366	-6 891	-8 468
Resultat efter finansiella poster		11 503	14 962	9 884	18 310
Koncernbidrag	8	—	—	-3 225	-2 800
Resultat före skatt		11 503	14 962	6 659	15 510
Skatt	9	-1 830	-3 725	-91	-112
ÅRETS RESULTAT	10	9 673	11 237	6 568	15 398

BALANSRÄKNING

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar	11	—	4	—	4
		—	4	—	4
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	404 215	402 904	74 649	74 635
Maskiner och inventarier	13	7 709	5 650	3 588	3 570
Pågående nyanläggningar		718	7 010	—	1 018
		412 642	415 564	78 237	79 223
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	—	—	42 169	42 169
Fordringar hos koncernföretag	15	—	—	330 593	330 593
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	134 232	134 232	134 232	134 232
Uppskjuten skattefordran		1 786	3 581	—	—
		136 018	137 813	506 994	506 994
Summa anläggningstillgångar		548 660	553 381	585 231	586 221
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		25 368	25 237	25 322	24 922
Avräkning förvaltade företag		81	64	81	64
Fordringar hos koncernföretag		—	—	10 115	10 063
Aktuell skattefordran		—	1 873	—	1 873
Övriga fordringar		4 715	2 739	2 485	631
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	4 833	6 611	4 574	4 976
		34 997	36 524	42 577	42 529
Kortfristiga placeringar		157 542	135 210	157 542	135 210
Kassa och bank		115 774	105 992	115 217	105 439
Summa omsättningstillgångar		308 313	277 726	315 336	283 178
SUMMA TILLGÅNGAR		856 973	831 107	900 567	869 399

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		12 158	12 261	12 158	12 262
Reservfond		—	—	10 662	10 662
Bundna reserver		10 662	10 662	—	—
Balanserat resultat inkl årets resultat		276 317	266 853	—	—
Eget kapital		299 137	289 776	22 820	22 924
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		—	—	259 000	243 602
Årets resultat		—	—	6 568	15 398
		—	—	265 568	259 000
Summa eget kapital	18	299 137	289 776	288 388	281 924
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld		31 667	31 890	3 144	3 079
		31 667	31 890	3 144	3 079
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Övriga skulder till kreditinstitut	19	4 709	2 682	—	—
		4 709	2 682	—	—
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut		50 078	50 553	50 078	50 553
Avräkning förvaltade företag	20	423 130	398 804	423 130	398 804
Avräkning koncernföretag		—	—	94 299	85 796
Förskottsbetalda hyror		4 672	4 432	1 055	1 454
Leverantörsskulder		6 587	9 151	4 660	6 391
Skatteskulder / aktuell skatteskuld		502	587	125	—
Övriga kortfristiga skulder		6 476	11 111	6 303	11 117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	21	30 015	32 121	29 385	30 281
Summa kortfristiga skulder		521 460	506 759	609 035	584 396
Summa eget kapital och skulder		856 973	831 107	900 567	869 399

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2025	2024	2025	2024
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	5, 6, 7	11 503	14 961	9 884	18 310
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m. m. ¹⁾		8 856	7 749	2 733	3 040
Avskrivningar och nedskrivningar		20 359	22 710	12 617	21 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		20 359	22 710	12 617	21 350
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning (-) /Minskning (+) av varulager och pågående arbeten		6 292	17 790	1 018	-1 018
Ökning (-) /Minskning (+) av hyres- och kundfordringar		-131	104	-400	429
Ökning (-) /Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar		1 675	253	421	100
Ökning (-) /Minskning (+) av leverantörsskulder		-2 564	-5 683	-1 731	-319
Ökning (+) /Minskning (-) av rörelseskulder		-6 186	3 302	-5 984	1 854
Kassaflöde från den löpande verksamheten		19 445	38 476	5 941	22 396
Investeringsverksamheten					
Lämnat aktieägartillskott		—	-4 784	—	-4 784
Avyttring av dotterföretag		—	150	—	150
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-10 320	-72 415	-2 787	-1 527
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		—	1 165	—	1 165
Förvärv av finansiella tillgångar exkl andra långfristiga värdepapper		-741	-2 080	—	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-11 061	-77 964	-2 787	-4 996

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2025	2024	2025	2024
Finansieringsverksamheten					
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		24 309	-52 465	24 309	-52 465
Förändring av inlåning och lån från dotterföretag		—	—	8 451	-54 094
Förändring av andelskapitalet		-104	69	-104	69
Erhållna koncernbidrag		—	—	475	—
Amortering av låneskulder		-475	-416	-475	-416
Lämnade koncernbidrag		—	—	-3 700	-2 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		23 730	-52 812	28 956	-109 706
ÅRETS KASSAFLÖDE					
		32 114	-92 300	32 110	-92 306
Likvida medel vid årets ingång		241 202	333 502	240 649	332 955
Likvida medel vid årets slut		273 316	241 202	272 759	240 649

1) Avser avskrivningar se not 4 samt värde reglering av placeringar.

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 BFVAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Värderingsprinciper m.m.

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	Köksinredning	52 år
Stomkomplettering	60 år	Yttertak	60 år
Värme, sanitet	60 år	Ventilation	52 år
El	60 år	Hiss	52 år
Inre ytskikt/vitvaror	52 år	Styrövervakning	25 år
Fasad	60 år	Restpost	52 år
Fönster	60 år		

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelar som finns förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. När koncernen är leasetagare i den här typen av avtal redovisas rättigheter och skyldigheter som tillgång och skuld i koncernredovisningen. Tillgången och skulden redovisas vid leasingavtalets början till det lägsta av den leasade tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

Minimileaseavgifter fördelas mellan ränta och avskrivning. Avskrivning av leasade tillgångar enligt finansiella leasingavtal görs över den beräknade nyttjandeperioden. Variabla avgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer. Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs då de uppkommer. I moderföretaget kostnadsförs samtliga leasingavgifter linjärt över leasingperioden.

Pensionsåtagande

I Moderföretaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare. Moderföretagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförs. Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från den förväntade. Mellanskillnaden mellan Pensionsstiftelsens värde och pensionssskuld per den 31 december 2025 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar omfattar värdepappersinnehav med förfall kommande 12 månader.

Finansiella tillgångar

Företagets värdepappersinnehav omfattar två portföljer.

Ränteportföljen som redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFVAR 2012:1, de värderas till anskaffningsvärdet.

Aktieportföljen, till aktieportföljen räknas svenska och utländska direktägda aktier, värdepappersfonder samt strukturerade produkter med huvudsaklig exponering mot svenska och eller utländska aktiemarknader. Aktieportföljen värderas till verkligt värde per bokslutsdagen enligt kapitel 12 BFVAR 2012:1.

Skatt

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

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

Avsättningar

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

Kassaflödesanalys

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

Intäkter

Koncern

Del av koncernens redovisade nettoomsättning avser hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyror 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 hyror 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. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder 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 realiserade 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.

Bolagen Fastighets AB Sägstuvägen 4 samt Fastighets AB Forelltorget 2, överläts under 2010 till Erax service AB av moderföreningen. Fastighets AB Sägstuvägen 4 innehåller 166 hyresrätter i Huddinge och Fastighets AB Forelltorget 2, 41 hyresrätter i Huddinge centrum.

Den 1 april 2016 förvärvades Visbyvägen AB org nr 559031-2632. Fastighets AB Båset org nr 556493-6416 innehåller 77 hyresrätter i Hemse och Roma på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Skörden AB org nr 556333-0983 innehåller 16 hyresrätter i Katthammarsvik på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Länstrio AB org nr 556384-8984 innehåller 6 hyresrätter i Visby på Gotland.

Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Blåanden AB org nr 556298-6595 innehåller 6 hyresrätter och 4 lokaler i Hemse på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen.

Koncernbidrag

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

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

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

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningar inkluderar även att skattelagar kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras. Vid beräkning av uppskjuten skatt har skattesats 20,6% använts.

Medelantalet anställda

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Totalt antal anställda	90	90	90	90
Varav män	44	48	44	48

Sjukfrånvaro, %

	MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024
Korttidsfrånvaro	1,63	1,78
Långtidsfrånvaro	2,68	2,32
Summa	4,31	4,10
Kvinnor	1,80	2,10
Män	2,50	1,96
29 år och yngre	–	0,11
30 - 49 år	2,24	1,79
Äldre än 50 år	2,06	2,18

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Styrelse och VD	2 954	2 930	2 954	2 930
Övriga anställda	48 051	45 115	48 051	45 115
Summa	51 005	48 045	51 005	48 045
Sociala kostnader	22 526	21 618	22 526	21 618
varav pensionskostnader ¹⁾	4 692	4 571	4 692	4 571

1) Av moderföreningens pensionskostnader avser 688 KSEK (fg år 712 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

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Egna fastigheter	50 669	44 076	13 826	13 063
Förvaltning administrativ	59 890	59 632	62 541	62 167
Förvaltning skötsel	34 335	34 127	36 660	36 567
Medlemsavgifter	8 483	8 198	8 483	8 198
Övriga intäkter	5 440	6 315	5 445	5 952
Nettoomsättning	158 817	152 348	126 955	125 947

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Revisionsuppdrag	324	405	324	405
Andra uppdrag	28	115	28	115
Summa	352	520	352	520

Kommentar

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

NOT 4 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
<i>Avskrivningar fördelas på:</i>				
Kostnad för sålda tjänster	7 385	6 587	2 323	2 584
Administrativa kostnader	1 302	1 162	409	456
Summa	8 687	7 749	2 732	3 040

NOT 5 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Utdelning aktier och andelar i andra företag	47	—	47	—
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar	2 609	13 611	2 609	13 611
Summa	2 656	13 611	2 656	13 611

NOT 6 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Ränteintäkter, koncernföretag	—	—	12 366	12 486
Ränteintäkter, övriga	1 545	3 912	1 909	4 233
Avgäld	43	43	43	43
Summa	1 588	3 955	14 318	16 762

NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Räntekostnader, koncernföretag	—	—	2 580	3 053
Räntekostnader, övriga	4 184	5 246	4 311	5 415
Räntekostnader leasing	130	120	—	—
Summa	4 314	5 366	6 891	8 468

NOT 8 KONCERNBIDRAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024
Erax Service AB 556434-7978	3 700 000	1 300 000
Visbyvägen AB, 559031-2632	-475 000	1 500 000
Summa	3 225 000	2 800 000

NOT 9 SKATT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024	2025	2024
Aktuell skatt	234	530	-2	-16
Uppskjuten skatt	1 596	3 195	-89	-96
Summa	1 830	3 725	-91	-112
Redovisat resultat före skatt	13 651	17 271	6 659	15 510
Skatt enligt gällande skattesats	2 812	3 558	1 372	3 195
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-479	169	-471	-461
Utdelning	-10	—	-10	—
Skattemässig justering avskrivning	328	264	-23	-13
Skattemässig justering för interna räntor	1 039	942	—	—
Årets nyttjande av underskott övriga poster	-3 472	-3 750	-868	-2 721
Redovisad skatt	233	530	2	16
Övriga poster	-214	-1 183	—	—
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	237	530	2	16
Uppskjuten skatt	18 306	16 714	3 145	3 056
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-16 714	-13 519	-3 056	-2 960
Summa skatt	1 829	3 725	91	112

NOT 10 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	MODERFÖRENINGEN	
	2025	2024
<i>Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	259 000	243 602
Årets resultat	6 568	15 398
Summa	265 568	259 000
Överförs i ny räkning	265 568	259 000

NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
- Vid årets början	8 638	8 638	8 638	8 638
Summa	8 638	8 638	8 638	8 638
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
- Vid årets början	-8 634	-8 599	-8 634	-8 599
- Årets avskrivning	-4	-35	-4	-35
Summa	-8 638	-8 634	-8 638	-8 634
Redovisat värde vid årets slut	—	4	—	4

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Byggnader</i>				
Ingående anskaffningsvärde	392 351	318 982	82 973	82 464
Nyanskaffning	9 459	73 833	1 926	509
Årets försäljningar/utrangeringar	—	-464	—	—
Vid årets slut	401 810	392 351	84 899	82 973
<i>Mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	75 785	75 785	8 203	8 203
Vid årets slut	75 785	75 785	8 203	8 203
<i>Förbättring på fastighet</i>				
Ingående anskaffningsvärde	11 853	11 853	8 140	8 141
Nyanskaffning	—	—	—	—
Årets försäljningar/utrangeringar	-2	—	—	—
Vid årets slut	11 851	11 853	8 140	8 141

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Ingående avskrivningar	-77 085	-69 999	-24 683	-22 788
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	—	97	—	—
Årets avskrivningar byggnader	-6 920	-5 734	-1 164	-1 148
Årets avskrivningar övrigt	-1 226	-1 449	-746	-746
Vid årets slut	-85 231	-77 085	-26 593	-24 682
Redovisat värde vid årets slut	404 215	402 904	74 649	74 635
Taxeringsvärde byggnader:	344 813	309 162	100 973	96 748
Taxeringsvärde mark:	97 894	120 510	23 699	29 099
Summa	442 707	429 672	124 672	125 847

En värdering har gjorts av koncernens fastigheter av en extern värderingsman i december 2025. Värdeindikationen visar ett bedömt marknadsvärde om 189 mkr för fastigheterna i moderföreningen samt 484 mkr för fastigheterna i dotterbolagen. Totalt för samtliga fastigheter i koncernen, 673 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, Flugsnapparen 1, Kajan 11** samt **Vakteln 1**, Region Gotland
- Roma Kloster 1:20**, Region Gotland
- Östergarn Ganne 1:25**, Region Gotland
- Visby Berget 18**, Region Gotland
- Hemse Anden 11 och Anden 12**, Region Gotland

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 454	19 946	-13 203	17 908
Leasing fordon	2 419	1 643	—	—
Nyanskaffningar	837	—	838	—
Årets försäljningar/utrangeringar	—	-1 135	—	-1 315
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 710	20 454	17 611	16 773
Ingående avskrivningar	-14 804	-14 396	-13 203	-13 088
Avskrivning leasing fordon	-377	-293	—	—
Återföring avskrivning försäljning/utrangering	—	455	-820	455
Årets avskrivningar	-820	-570	-14 023	-570
	-16 001	-14 804	3 588	-13 203
Redovisat värde vid årets slut	7 709	5 650	3 570	3 570

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	42 169	42 319
Avyttring	—	-150
Redovisat värde vid årets slut	42 169	42 169

Specifisering av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Kapitalandel %	2025	2025	2025
			Bokfört värde	Eget kapital	Resultat
Erax Service AB, 556434-7978	20	100	200	839	619
Visbyvägen AB, 559031-2632	50 000	100	41 969	370	143
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642-3793	1 000	100	—	1 386	1 229
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	1 000	100	—	35 722	3 807
Fastighets AB Båset, 556493-6416	1 000	100	—	1 056	-644
Skörden AB, 556333-0983	1 000	100	—	329	162
Länstrio AB, 556384-8984	1 000	100	—	301	-103
Blåanden AB, 556298-6595	1 000	100	—	163	12
			42 169		

NOT 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31
Fordringar koncernföretag		
Erax Service AB, 556434-7978	130 593	130 593
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642-3793	70 000	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	330 593

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
HSB Riksförbund	60 616	60 616	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	4 325	4 325	4 325	4 325
HSB Bostad AB	68 550	68 550	68 550	68 550
Andelar i HSB Solpark ek.för.	727	727	727	727
Olika mindre innehav	14	14	14	14
Redovisat värde vid årets slut	134 232	134 232	134 232	134 232

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Hyresutgifter	1 438	1 116	1 438	1 116
Försäkringspremier	518	528	316	101
Försäkringspremier avtal förvaltning	528	1 588	471	380
Uppl intäkter tjänster	1 257	1 498	1 257	1 498
Förutb kostn el, värme, renhållning	171	286	171	286
Övriga poster	921	1 595	921	1 595
Summa	4 833	6 611	4 574	4 976

NOT 18 EGET KAPITAL

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		Totalt
	Andelskapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	12 261	10 662	255 616	11 237	289 776
Vinstdisposition	–	–	11 237	-11 237	–
Justering leasing koncern	–	–	-209	–	-209
Andelskapital ökning/minskning under året	-103	–	–	–	-103
Årets resultat	–	–	–	9 673	9 673
Belopp vid årets utgång	12 158	10 662	266 644	9 673	299 137

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		Totalt
	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Moderföreningen					
Belopp vid årets ingång	12 261	10 662	243 602	15 398	281 923
Vinstdisposition	–	–	15 398	-15 398	–
Andelskapital, ökning/minskning under året	-103	–	–	–	-103
Årets resultat	–	–	–	6 568	6 568
Belopp vid årets utgång	12 158	10 662	259 000	6 568	288 388

NOT 19 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Swedbank	50 078	50 553	50 078	50 553
Skuld leasing Autoplan	4 709	2 682	–	–
Summa	54 787	53 235	50 078	50 553
Varav kortfristig del	-50 078	-50 553	-50 078	-50 553
Summa	4 709	2 682	0	0

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 47 703 tkr.

	MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2023-12-31
Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev varav:		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	130 196	130 196
Eget förvar	124 784	124 784

NOT 20 AVRÄKNING FÖRVALTADE FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Avräkningsskulder förvaltade företag	355 975	331 329	355 975	331 329
Bunden inlåning förvaltade företag	67 155	67 475	67 155	67 475
Summa	423 130	398 804	423 130	398 804

NOT 21 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31	2025-12-31	2024-12-31
Semesterlöner	7 418	7 107	7 418	7 107
Sociala avgifter	2 329	2 233	2 329	2 233
Räntekostnader	831	1 415	831	1 415
Beräknat arbete för revision	190	265	190	265
Förskotts fakturerade avtalsintäkter	15 905	16 805	15 905	16 805
Övriga poster	3 342	4 296	2 712	2 456
Summa	30 015	32 121	29 385	30 281

NOT 22 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	MODERFÖRENINGEN	
	2025-12-31	2024-12-31
Ansvarsförbindelser		
2% av pensionsskuld hos Folksam	1 509	1 467
Fastigo (Fastighets. arbetsgivarorganisation)	1 006	944
Summa	2 515	2 411

STYRELSENS 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 samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Årsredovisningen beslutades 2026-03-24

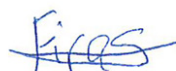
Huddinge 24 mars 2026



Jonte Söderström
Styrelseordförande



Staffan Paulusson
Styrelseledamot



Firas Danil
Styrelseledamot



Rasmus Hansen
Styrelseledamot



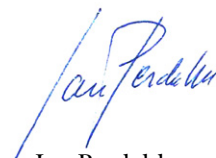
Inger Andersson
Styrelseledamot



Marie Sandqvist
Styrelseledamot



Maria Lindqvist Thöyrä
Styrelseledamot



Jan Perdahl
Styrelseledamot



Cecilia Jensen
Unionen



Sebastian Frandsen
Fastighetsanställda



Jimmy Bergman
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 7 april 2026.



Crowe Västerås AB
Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Södertörn ekonomisk förening Org.nr. 769601-3775

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Södertörn Ek för för räkenskapsåret 2025. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 20–42.

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 2025-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat-räkningen 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.

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 räkenskapsåret 2025 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 7 april 2026

Crowe Västerås AB

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Södertörn
Huddinge stationsväg 5
Box 1084, 141 22 Huddinge
Tel. 08-608 68 00
info.sodertorn@hsb.se
www.hsb.se/sodertorn