

# HSB SÖDERTÖRN ÅRSREDOVISNING 2024



HSB – där möjligheterna bor



"2024 har krävt  
både innovativa  
lösningar och starkt  
engagemang från  
alla delar av  
verksamheten."

# 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                                            | 31 |
| Balansräkning                                              | 32 |
| Kassaflödesanalys                                          | 33 |
| Noter med redovisningsprinciper<br>och bokslutskommentarer | 34 |
| Styrelsens underskrifter                                   | 41 |
| Revisionsberättelse                                        | 42 |

---

**Producerad av** HSB Södertörn 2025

**Grafisk form:** Lotta Klöverbäck

**Foto:** Anja Krokback, Joacim Cronwall, Anna Söderlind och HSBs bildbank

# ÅRET I KORTHET

## Q1

### Januari

- Som vanligt rivstartar vår utbildningsverksamhet året med ledarskapsutbildning för förtroendevalda och förberedande utbildning inför boksluten.
- Det intensiva arbetet med att ta fram ett förslag på tillsättning av HSB-ledamöter till HSB Södertörns styrelse pågår för fullt.

### Februari

- Brf-ekonomerna var i fullgång med arbetet med bokslut 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

- HSB Södertörn startar sin LinkedIn-kanal.
- HSB Södertörn går över till ett nytt ärendehanteringssystem. Vi vet det inte då, men i slutet av året kommer det att visa sig att vi ökat tillgängligheten och vår servicenivå med nästan 200%.

## Q2

### April

- Vi firade in vårmånaden april genom att lägga ned ca 542 timmar på att sopa och forsla bort över 900 ton sand hos våra föreningar.

### Maj

- HSB Södertörn genomför sin årliga föreningsstämma, precis som många av våra brf:er. Till stöd i arbetet med stämman finns Stämmopoolen som under 2024 tar emot fler uppdragsförfrågningar än något annat år tidigare.

### Juni

- Ett kärt återseende för HSB Södertörn och våra medarbetare när vi genomför Hallundakalset i år igen. Omkring 1 000 st besökare mumsade i sig 1 200 st korvar, drack många hundra liter kaffe, vatten och saft. Och totalt tror vi att det gjordes ungefär 1 000 000 små hopp i hoppborgen.

## Q3

### Juli

- Många är ledig i juli men hos HSB Södertörn pågår arbetet precis som vanligt.

### Augusti

- HSB Södertörns utbildningsår drar igång och bjuder bland annat på nyheter som AI-utbildningar för styrelser och Utbildning och beredskap.

### September

- Vår sedvanliga konferens för HSB-ledamöter genomförs. Ett lika viktigt som uppskattat tillfälle till kompetenshöjning och erfarenhetsutbyte.
- Under september månad rundade vi av sommarsäsongens gräsklippning. Omkring 551 500 kvm gräsyta höll vi efter under året. Det motsvara knappt 80 fotbollsplaner kuperad mark med många buskar och fasta installationer att ta sig runt.

## Q4

### Oktober

- Höststädningarna av föreningarnas gårdar närmar sig sitt slut och vi har fraktat bort 87 ton organiskt material, lagt 2 550 timmar på att hålla rent och snyggt i föreningarna och planterat 6 600 blommor i olika urnor runt om i våra områden.

### November

- HSB Södertörns årliga brf-styrelsekonferens flyttades till november. Stort engagemang och intresse bland de många deltagarna; kunder, medlemmar och alla våra externa föreläsare och samarbetspartners.

### December

- När vi stänger 2024 tar vi emot nästan dubbelt så många ärenden via vårt ärendehanteringssystem som under 2023. I snitt knappt 3 500 st ärenden i månaden. Ärenden som på ett effektivt sätt hamnar hos rätt person på en gång och därför avhjälpas både snabbare och mer effektivt.

# ETT UTMANANDE VERKSAMHETSÅR MED MÅNGA HÖJDPUNKTER

2024 var ett verksamhetsår som bjöd på både utmaningar och möjligheter. Ett år som har krävt innovativa lösningar och ett starkt engagemang från alla delar av vår verksamhet. Som VD är jag stolt över medarbetarnas gemensamma insatser och som gjorts för att säkerställa att vi inte bara klarar av de utmaningar vi ställts inför, utan också utvecklat oss för att skapa hållbara lösningar för framtiden.

## MEDLEMMARNA – HJÄRTAT I VÅR VERKSAMHET

Våra medlemmar är hjärtat i vår verksamhet och grunden för det vi gör. Som våra ägare är du inte bara mottagare av våra tjänster utan också drivkraften bakom vårt arbete att skapa verkligt värde. Medlemskapet innebär fördelar som sträcker sig bortom de ekonomiska aspekterna, och vi arbetar ständigt för att tillföra medlemsnytta genom hållbarhet, trygghet och effektivitet.

Bland många exempel tänker jag på vårt breda utbildningsutbud, vårt ständiga arbete med att utveckla medlemsnyttan kring HSB-ledamoten och det gemensamma arbete som vi gör i påverkansfrågor. Vår årliga genomlysning av brf:ernas kostnader för de kommunala nyttigheterna visar på många fall orimliga skillnader för samma tjänst, beroende på vilken kommun du råkar bo i.

## TRYGGA BOSTÄDER OCH BOSTADSOMRÅDEN

En annan satsning som jag är stolt över är den som vi gjort i vårt arbete med social hållbarhet. Genom att otrygghet i samhället ökat under senare år har frågan om social hållbarhet blivit högaktuell. HSB Södertörn har sedan ett antal år tillbaka klivit in som aktiv aktör i lokala initiativ för ökad trygghet. HSB Södertörn har sin verksamhet där ni bor, och vi vill och ska vara en del av arbetet med att skapa trygg och attraktiva bostäder och bostadsområden tillsammans med er.

## EN DEL AV DEN GRÖNA OMSTÄLLNINGEN

De stigande energikostnaderna och det ökade behovet av att arbeta mer klimatmedvetet utmanar både er, våra ägare, och oss i branschen. Vi på HSB Södertörn har aktivt sökt sätt att lindra effekter. Genom att erbjuda rådgivning och konkreta lösningar, som energieffektivisering och implementering av gröna energilösningar, har vi kunnat minska kostnader och samtidigt bidra till en mer hållbar miljö. Vi har exempelvis arbetat med att optimera drift och underhåll av fastigheter och genomfört utbildningar för styrelserna i bostadsrättsföreningarna kring hållbarhetsfrågor. Vi är inte i mål, men arbetet pågår och vi gör det tillsammans.

## EKONOMI

En annan central utmaning är de ekonomiska påfrestningar som bostadsrättsföreningarna kämpar med i en tid av ökande räntor och kostnader för underhåll. Vi har utvecklat stödstrukturer och verktyg som hjälper föreningarna att planera långsiktigt och hantera sin ekonomi på ett ansvarsfullt sätt. Vårt arbete har fokuserat på att erbjuda skräddarsydda ekonomiska analyser och tillföra kompetens som ger styrelserna bättre förutsättningar att fatta informerade beslut. Utöver det har vi också lanserat en samverkans-tjänst där brf:erna erbjuds möjlighet till förhandlingsstöd vid upphandling av lån. En uppskattad tjänst som redan nu visat sig kunna spara pengar åt brf:erna.





### SVÅR BYGGKONJUNKTUR

Trots att konjunkturen börjat återhämta sig ser vi tyvärr ingen riktig lättnad på nyproduktionssidan. Hushållen är fortsatt försiktiga avseende större investeringar i bostäder. Vi hoppas och tror på en ljusning även inom den marknaden mot slutet av 2025. Men tills den kommer är det, det kloka att hålla i investeringarna så att vi är redo att satsa när vändningen väl kommer.

### DIGITALISERING

Digitaliseringen är ytterligare en viktig aspekt av vår utveckling. Vi har gjort stora framsteg med att digitalisera våra tjänster för att skapa mer effektiva processer och förbättra kommunikationen med både föreningar och boende. Det inkluderar att introducera digitala plattformar för smidigare informationsdelning och enklare tillgång till våra tjänster. För den som hängt med i vår digitaliseringsresa så märks framför allt hur våra tjänster förenklats ur ett användarperspektiv. Det är viktigt inte minst med tanke på att tjänsterna genom det blir ännu mer användarvänliga och tillgängliga.

### SAMVERKAN – MER ÄN BARA FINA ORD

Under året har vi också arbetat aktivt med samverkan inom ramen för HSBs gemensamma utveckling och organisation. Genom att samarbeta med andra delar av HSB har vi kunnat dela kunskap, resurser och erfarenheter som stärker både vår verksamhet och medlemmarnas upplevelse.

### EN FRAMTID TILLSAMMANS

Trots utmaningarna är jag övertygad om att vår organisation står väl rustad för framtiden. Genom att arbeta tillsammans, med både mod och innovationskraft, fortsätter vi att utveckla nya lösningar som stödjer våra bostadsrättsföreningar och boende. Vårt mål är att skapa trygghet, kvalitet och hållbarhet i varje del av vår verksamhet.

Jag vill tacka alla medarbetare, styrelser och medlemmar för deras ovärderliga bidrag under det gångna året. Tillsammans gör vi skillnad och bygger ett starkare samhälle.

Jimmy Berggren  
*Vd HSB Södertörn*

” Trots utmaningarna är jag övertygad om att  
vår organisation står väl rustad för framtiden.”

# 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. 2024 hade vi 22 368 st medlemmar, 2 653 bospårmedlemmar och vår förvaltning berör cirka 15 000 lägenheter, varav cirka 470 lägenheter är hyresrätter. HSB Södertörn är en av 24 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

Någon skulle säkert säga att den omvärlden vi lever i präglas av det individualistiska tänkandet. Stämmer det skulle man kunna påstå att vi i HSB är lite ur takt med tiden. Hela vår verksamhet är byggd på individualismens raka motsats; övertygelsen om att det är tillsammans som vi bygger den bästa framtiden.

Oavsett om det rör bostäder, samhällen eller hållbara lösningar så har HSBs lösningar och vår verksamhet varit aktuell och hållbar i över 100 år. Vi ser därför ingen anledning att överge vår övertygelse.

## MÅNGA STEG PÅ EN LÅNG VÄG

Under året har vi på HSB Södertörn fortsatt vårt arbete att steg för steg, stärka värdet i medlemskapet. Det har vi gjort inte minste genom att fokusera på våra HSB-ledamöter och det stöd vi erbjuder bostadsrättsföreningarnas styrelser.

Medlemsansvarig på HSB Södertörn har målmedvetet arbetat med att höja kompetensen hos våra HSB-ledamöter, utvecklat mötesarenor och anpassat våra utbildningar för att skapa bästa möjliga förutsättningar för dem att stötta och stärka er som förtroendevalda i brf:erna.

Genom att vidareutveckla rekrytering och tillsättning har verksamheten tillsammans med HSB Södertörns styrelse dessutom säkerställt att rätt kompetens och profil matchas med rätt bostadsrättsförening, vilket bidrar till långsiktighet och trygghet.

## STYRELSEUTBILDNINGAR STÄRKER FÖRENINGEN

HSB Södertörns utbildningsverksamhet har under året mött en ökad efterfrågan på stöd för styrelsearbete. Frågor om rollfördelning, ansvar och hur man skapar en positiv och samarbetsorienterad styrelsekultur har varit viktiga områden där kompetensutveckling efterfrågats.

För att möta behoven hos bostadsrättsföreningar och boende medlemmar har vi utökat flexibiliteten i vårt utbildningsutbud, både vad gäller format och ämnesområden. Det gör det enklare för våra förtroendevalda att delta och få tillgång till aktuell och relevant kunskap.

## SAMVERKAN MELLAN MEDLEMSKAP OCH UTBILDNING

Under året har vi också fokuserat på att stötta framför allt våra medlemsbrf:er genom hela stämmoprocessen. Ett arbete som vi upplever som centralt för att värna demokratin i föreningarna. Konkret har det inneburit att vi verkat för att stärkt HSB-ledamöternas kompetens kring stämmohantering och att vi satsat på att utveckla valberedningarnas arbete.

För att höja kvaliteten på föreningsstämmorna har vi också vidareutbildat våra stämmofunktionärer, särskilt ordförande och protokollförare. Dessa insatser bidrar till att säkerställa demokratiska och professionella stämmor i våra föreningar.

## TILLSAMMANS FÖR EN HÅLLBAR OCH TRYGG FRAMTID

Ett annat viktigt fokusområde för oss på HSB Södertörn har varit social hållbarhet. Tillsammans med förvaltningen och våra medlemsföreningar i Hallunda har vi inom ramen för medlemskapet aktivt arbetat för att öka tryggheten och stärka samverkan i området.

En höjdpunkt under 2023 var vårt 100-årsjubileum. 2024 blev året när det uppskattade Hallundakalset, som var en del av 100-årsfirandet, blev en tradition. Det upp-



skattade evenemanget, öppet för alla boende och medlemmar, genomfördes utanför vårt lokalkontor i Hallunda och blev en dag fylld av gemenskap och glädje. Och mätta magar hoppas vi, eftersom vi serverade över 1 000 korvar med bröd, bullar och flera hundra liter saft, te, kaffe och vatten.

## PÅ VÅRA ÄGARES UPPDRAG

Men inget av det vi på HSB Södertörn gör, gör vi för vår egen skull. Eller ens av egen kraft. Allt vi gör, gör vi tillsammans och på uppdrag av er, våra ägare. Med ert engagemang och era behov som utgångspunkt lovar vi att fortsätta att utveckla och förstärka det värde som medlemskapet i HSB erbjuder.

Tillsammans skapar vi trygga, engagerade och framåtblickande bostadsrättsföreningar.

Anna Söderlind  
*Kommunikation- och medlemschef*

# FÖRVALTNING I UTVECKLING

HSB Södertörn står på en stadig grund av erfarenhet och framåtanda, där utvecklingen av vår förvaltning är en hjärtefråga. Vår vision om att skapa trygghet och medlemsnytta genomsyrar allt vi gör, samtidigt som vi aktivt anpassar oss till en föränderlig värld.

Genom att lyssna på våra ägare och medlemmar, och möta deras behov arbetar vi kontinuerligt och långsiktigt för att göra vardagen enklare och mer hållbar för våra bostadsrättsföreningar.

## DIGITAL TRANSFORMATION

Under 2024 har vi fortsatt vår HSB-gemensamma digitala utvecklingsresa. Plattformen Mitt HSB, och de tjänster som ryms där, har fortsatt att utvecklas. Framför allt har frågan om tillgänglighet och användarvänlighet varit prioriterad. En ansats som vi fortsätter att arbeta med under kommande år.

Med digital fakturahantering, säkra dokumenttjänster och möjligheter till digital signering erbjuder vi dig som förtroendevald i en brf-styrelse, verktyg som sparar tid och ökar tillgängligheten. Den gradvisa övergången till digitala arbetssätt har varit, och är, en utmaning, men också en framgång. Antalet användare och inloggningar har aldrig varit högre, vilket tydligt visar att de nya lösningarna är uppskattade.

## HÅLLBARHET I FOKUS

HSB Södertörns engagemang för hållbarhet är lika starkt som vår övertygelse om att långsiktigt ansvar ger de bästa resultaten. Vi har minskat våra klimatutsläpp med 88 procent per kvadratmeter jämfört med 2008 års nivå – en prestation som speglar vår målmedvetenhet. Vi har också gått över till helt förnybar el i våra hyresfastigheter, och vi fortsätter att ställa om våra servicefordon till förnybara bränslen. Hållbarhetsarbetet erbjuder inte bara er i styrelserna möjlighet att ställa om föreningen till mer miljömässigt hållbara lösningar, det stärker också föreningens ekonomi genom minskade energikostnader.

## HÅLLBAR FÖRVALTNING AV HYRESFASTIGHETER GER MEDLEMSNYTTA

Samma omställning som ni i brf:erna arbetar med, arbetar HSB Södertörn med i våra egna fastigheter. Förutom att förvaltning av våra egna fastigheter erbjuder oss möjlighet att testa lösningar och förslag på oss själva innan vi erbjuder dem till er, är de en stor medlemsnytta att kunna erbjuda väl underhållna hyreslägenheter på attraktiva adresser. Därför är vi extra glada över att under året ha gått i mål med en stor stamrening för vår fastighet i Huddinge centrum.

## SKRÄDDARSYDD FÖRVALTNING UTIFRÅN VARJE FÖRENING S BEHOV

Vi och våra medarbetare arbetar utifrån kunskapen att varje förening är unik. Därför har vi valt ett team-baserat arbetssätt. Det säkerställer att våra medlemmar och kunder får rätt stöd, oavsett om det handlar om teknisk förvaltning, projektledning eller ekonomisk rådgivning. Genom att samla kompetenser kring varje förening skapar vi en trygghet och leveranssäkerhet som uppskattas av våra kunder och medlemmar.

## NÄRA RELATIONER – TILLSAMMANS BLIR VI STARKARE

Relationer är grunden i vårt arbetssätt här på HSB Södertörn. Vi strävar alltid efter att vara mer än bara en leverantör av tjänster. Vår vilja och vår ambition är alltid att i samverkan med er i styrelsen ta fram bästa lösningsförslag givet era unika och specifika önskemål och förutsättningar.

Våra medarbetare är engagerade i att stötta er i föreningarna genom rådgivning, utbildningar och dialog. Vår vilja och strävan är att skapa en stabilitet även i utmanande



”Relationer är grunden i vårt arbetssätt här på HSB Södertörn. Vi strävar alltid efter att vara mer än bara en leverantör av tjänster.”

tider. Genom initiativ som stöd vid ansökningar om elstöd, rådgivning kring budget och underhåll och erbjudanden om fördjupade analystjänster arbetar vi för att förtjäna och utveckla vår roll som rådgivare till er i styrelsen, oavsett utmaning.

### TILLVÄXT FÖR FRAMTIDEN

Under 2024 har vi fortsatt växa och välkomnat fler kunder och föreningar till HSB Södertörn. Genom långsiktiga investeringar i byggrätter och utveckling av våra tjänster säkerställer vi att vi står redo när konjunkturen vänder. Inte minst den utmanande byggkonjunkturen. Vår tillväxt är inte bara ett kvitto på förtroendet från våra medlemmar och samarbetspartners, utan också en garant för att vi kan fortsätta leverera hög kvalitet och stabilitet.

### MED BLICK MOT FRAMTIDEN

Som vi ser det har vår gemensamma resa mot en ännu bättre förvaltning bara börjat. Med en kombination av innovation, hållbarhet och nära relationer med er, våra ägare och medlemmar, ser vi fram emot att fortsätta utvecklas. Tillsammans bygger vi inte bara fastigheter – vi bygger framtidens boende.

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

Södertörns miljöarbete tar avstamp i HSBs gemensamma strategi för hållbart värdeskapande. Strategin utgår från de utmaningar som samhället, branschen, HSB och HSBs medlemmar står inför. Den sätter fokus på sex områden som är särskilt angelägna för oss inom HSB 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 våra 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 2020-2024

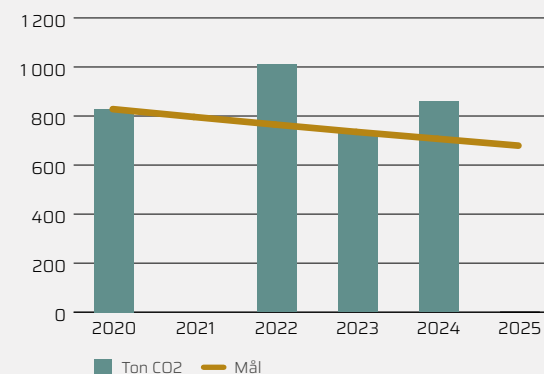
HSB Södertörn har en lång historia av att arbeta aktivt med att sänka klimatpåverkande utsläpp från våra resor och våra fastigheters energi. HSBs första klimatmål sattes 2008 och löpte ut 2023. Hösten 2023 beslutade därför HSB Södertörns styrelse om en ny långsiktig inriktning inom hållbarhetsområdet: Netto-noll klimatpåverkan i hela värdekedjan senast 2040. Något som är gemensamt för hela HSB. Samtidigt antog styrelsen även ett delmål: Minska CO<sub>2</sub>-utsläpp<sup>1)</sup> med 18 procent till 2025-12-31, referensår 2020. 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.

Södertörns mål om 18% minskning till 2025 har slutmätning 2025-12-31. Delavstämning efter 2024 visar att vi ökat utsläppen med 4% jämfört med 2020. Utsläppen ser ut att variera mycket mellan åren, men att utsläppen 2022 var så höga beror på de beräknade utsläppen från inköp. Vi har använt miljöspend<sup>2)</sup> som metodik för beräkning av dessa och 2022 inkluderade beräkningen även kostnader som inte är klimatpåverkande. Detta rättades till 2023 och vårt basår 2020 räknades om enligt nya omfattningen men inte 2022. När det sker förväntas 2022 års beräknade utsläpp minska med minst 100 ton och därmed jämnas kurvan ut något.

Den största delen av HSB Södertörns klimatpåverkan (84%) sker i vår värdekedja dvs scope 3. I scope 1 äger vi själva källan till utsläppen till skillnad från utsläpps-

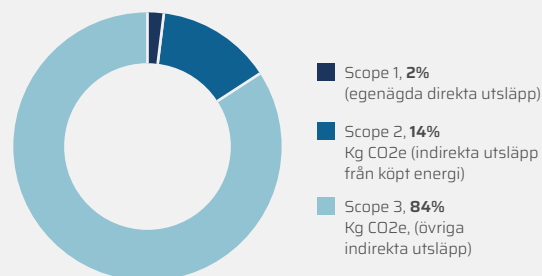
### Totala utsläpp HSB Södertörn



Totala utsläpp 2020-2024 med mål om 18% minskning till och med 2025. Vårt basår (2020) beräknades år 2022, men det skedde då 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.  
2) En miljöspendanalys är en metod för att kvantifiera miljöpåverkan utifrån en ekonomisk spendanalys där varje krona är kopplad till en viss faktor av klimatpåverkande utsläpp beroende på vilken typ av produkt eller tjänst som köpts in.

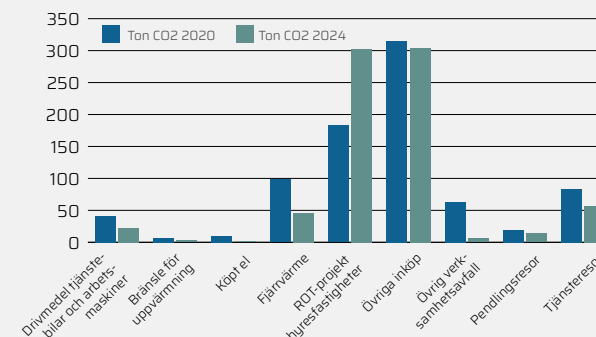
## Utsläppsfördelning mellan scope 2024



## Förbrukningsstatistik Scope 1 och 2

|                                                                             | 2020      | 2024      | Förändring 2020-2024 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|-----------|----------------------|
| Drivmedel till servicefordon och maskiner (m <sup>3</sup> )                 | 19,07     | 15,71     | -18%                 |
| Fossilt drivmedel till servicefordon och maskiner (m <sup>3</sup> )         | 16,37     | 7,78      | -52%                 |
| Köpt el till hyresfastigheter och egna lokaler (kWh)                        | 696 097   | 601 130   | -14%                 |
| Fjärrvärme till hyresfastigheter och egna lokaler (kWh normalårskorrigerad) | 4 525 000 | 4 178 000 | -3%                  |

## Utsläpp per kategori



källorna i scope 2 och scope 3. Det innebär att vi har full rådighet över utsläppen i scope 1 medan i scope 2 och 3 har vi rådighet över omfattning av resurserna som vi använder men inte rådighet över hur stora utsläpp varje enhet det ger.

De utsläpp som ökat mellan 2020 och 2024 kommer från fjärrvärme och inköp i ROT-projekt. Fjärrvärme-förbrukningen har ökat med 4% jämfört med 2020, men efter normalårskorrigerering, det vill säga när hänsyn tagits till utetemperatur, visar siffrorna att förbrukningen var 3% lägre 2024 jämfört med 2020. Klimatutsläppen beräknas dock på verklig förbrukning, och de visar på en ökning med 49%. Att ökningen är så stor jämfört med förbrukningsökningen beror på en ökad andel resurser med fossilt ursprung i fjärrvärmens som vi köpt. Fjärrvärmens som HSB Södertörn köper från fjärrvärmenäten har mycket låg inblandning av fossila bränslen (0-0,28%), men förbränning av osorterad plast i avfallet ger höga utsläpp.

De områden som vi har störst utsläpp inom är inköp vid ROT-projekt samt övriga inköp. Det beror på att vi

sedan 2008 har haft stort fokus på våra direkta utsläpp från våra servicefordon och köpt energi till våra hyresfastigheter och arbetat aktivt för att minska dessa. Inköpen började vi mäta först 2022 i och med vår nya klimatmål och arbetar nu med att hitta sätt att minska vår klimatpåverkan från dessa områden genom val vi gör, och samtidigt arbeta för att påverka våra leverantörer till lägre utsläpp. I vårt energi- och klimatarbete ingår även att arbeta för att våra kunder och medlemmar, bostadsrättsföreningarna, ska minska sin energianvändning som är den största utsläppsposten i en bostadsrättsförening (i deras scope 1 och 2). Det är ett arbete som långsiktigt är gynnsamt både för klimatet och bostadsrättsföreningarnas ekonomi. Förutom att vi ständigt arbetar med rådgivning för energieffektiviseringar är ett sådant konkret arbete även den gemensamma upphandlingen av Bra miljövalmärkt 100% förnyelsebar el till en stor andel av våra medlems-brf:er. Sådan el har mycket låg klimatpåverkan från vagga till grav och stöttar även projekt för att reparera miljöskador och minska elanvändningen genom energi-effektivisering. En klok investering för framtiden.

## Miljöbyggnad iDrift

Utfärdare är Swedish Green Building Council (SGBC). Totalt antal certifierade byggnader i Sverige: 805 (enligt statistik 30 september 2024).

### Miljöbyggnad iDrift omfattar fem områden:

- 1. Inomhusmiljö** - avser brukarnas direkta upplevelser av komfort.
- 2. Hälsa** - avser byggnadens påverkan på brukarnas hälsa.
- 3. Klimatpåverkan** - avser hur byggnadens energianvändning och effektbehov påverkar klimatet.
- 4. Resurser** - avser miljöpåverkan orsakad av material och åtgärder för att minska resursanvändning och avfallsmängder.
- 5. Skick** - avser fastighetens skick genom byggnadsdelar och installationer.

Dessa fem områden innefattar 14 indikatorer som definierar olika delar av byggnaden, driften och förvaltningen.

## HSB SÖDERTÖRN TAR VIKTIGT STEG MOT HÅLLBAR FASTIGHETSFÖRVALTNING

För HSB Södertörn är det viktigt att vi tar till oss och är nyfikna på nya grepp och tekniker, som också hjälper oss att skapa det goda och hållbara boendet. Den 30 september 2024 certifierades vår första hyresfastighet enligt Miljöbyggnad iDrift Brons.

Miljöbyggnad iDrift är ett certifieringssystem för att förbättra och certifiera befintliga byggnader i drift genom att arbeta med byggnaden, driften och förvaltningen.

Fyren 30 som fastigheten heter består av ett flerbostadshus med 20 hyreslägenheter i centrala Nynäshamn. Arbetet med att få fastigheten certifierad har varit en viktig läroresa där vi har lärt oss mycket kring hur vi kan skruva på och förbättra och optimera driften av fastigheter, förbättra förvaltningsrutiner och kommunicera tydligare direkt och indirekt med boende. Helt enkelt att skapa ett mer hållbart boende ur många perspektiv. Lärdomarna tar vi förstås med oss till våra övriga hyresfastigheter och till vår förvaltning av bostadsrättsföreningar.

I och med att certifieringssystemet är uppbyggt i steg från Brons till Guld finns det en stor palett av åtgärder som fastighetsägare kan göra för att nå de olika nivåerna. Fyren 30 har tagit ett första steg i resan till en riktigt hållbar fastighet i och med Bronscertifieringen, men det finns också stor utvecklingspotential framöver.

A man wearing a yellow safety vest, a dark cap, and sunglasses is mowing a green lawn with a red and yellow lawnmower. In the background, there is a multi-story residential building with white and yellow walls, a paved path, and some trees.

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

# VÅRA MÅL OCH RESULTAT 2024

## LÖNSAMHET

### RESULTAT ORDINARIE VERKSAMHET

Minst 6,3 mkr  
Mål: 6,3 mkr  
Utfall: 16,7 mkr  
*Målet uppnått*

### OMSÄTTNING FASTIGHETS-FÖRVALTNINGEN

Öka med minst 5 %  
Mål: +5 %  
Utfall: +3,7 %  
*Målet inte uppnått*

### RESULTATMARGINAL FASTIG-HETSFÖRVALTNINGEN

Minst 7 %.  
Mål: +7 %  
Utfall: +10 %  
*Målet uppnått*

### RÖRLIGA INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 10 %  
Mål: +10 %  
Utfall: +13,2 %  
*Målet uppnått*

### DIREKTAVKASTNING I HYRESRÄTTER

Minst 5,3 %  
Mål: 5,3 %  
Utfall: 3,79 %  
*Målet inte uppnått*

## MARKNAD

### NÖJD KUND INDEX (NKI)

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

### SERVICEINDEX HYRESRÄTTER

Nå branschindex 2025 (branschindex 2023: 79,8)  
Mål: —  
Utfall: —  
*Målet kvarstår inför 2025*

### NKI BRF-MEDLEM

Mål: 85  
Utfall: 79  
*Målet inte uppnått*

### MARKNADSANDEL BRF I FÖRVALTNING

Öka till minst 22 %  
Mål: 22 %  
Utfall: 21,5 %  
*Målet inte uppnått*

### ANTALET BYGGRÄTTER

Mål: 450  
Utfall: 378  
*Målet inte uppnått*

### UNIKA ANVÄNDARE MITT HSB

Öka med 350 st per månad  
Mål: +4 500  
Utfall: —  
*Systemstöd saknas för uppföljning, målet utgår*

## FÖRSÄLJNING

### AVTALSFÖRSÄLJNING

Kontrakterade nya fastighets-förvaltningsavtal till ett värde om minst 4,1 mkr  
Mål: 4,1 mkr  
Utfall: 2,7 mkr  
*Målet inte uppnått*

### UPPSAGDA FÖRVALTNINGS-AVTAL

Inga uppsagda förvaltnings-avtal från kund  
Mål: 0  
Utfall: 3  
*Målet inte uppnått*

### NYA MEDLEMS-BRF

Mål: +2  
Utfall: 0  
*Målet inte uppnått*

### NYA MEDLEMMAR

Mål: +200  
Utfall: +133  
*Målet inte uppnått*

### DELTAGARE UTBILDNINGS-VERKSAMHETEN

Öka antalet deltagare med +10 %  
Mål: +10 %  
Utfall: +10 %  
*Målet uppnått*

## HÅLLBARHET

### SÄNKT ENERGIANVÄNDNING I HYRESFASTIGHETER

Sänkt energianvändning med 2 % jämfört med 2023 i våra hyresfastigheter  
Mål: -2 %  
Utfall: -2,1 %  
*Målet uppnått*

### SÄNKT ENERGIANVÄNDNING FÖR KUNDER MED ENERGI-STATISTIK/DRIFTAVTAL

Sänkt energianvändning (köpt energi) med 10 % perioden 2023-2027  
Mål: -10 %  
Utfall: +0,039 %  
*Målet kvarstår inför 2025*

### MINSKA CO2-UTSLÄPP

Minska med 18 % till 2025-12-31, ref.år: 2020 / Samtliga verksamheter ska ha målstöttande aktiviteter  
Mål: -18 % / 7  
Utfall: +3,7 % / 7  
*Målet inte uppnått*

## MEDARBETARE

### MOTIVERAD MEDARBETAR INDEX (MMI)

Vårt MMI ska landa på 75  
Mål: 75  
Utfall: 71  
*Målet inte uppnått*

### LEDARSKAPSINDEX

Vårt ledarskapsindex ska landa på minst 85  
Mål: 85  
Utfall: 74  
*Målet inte uppnått*

### ATTRAKTIV ARBETSGIVARINDEX

Minst branchindex (branschindex 135)  
Mål: 135  
Utfall: 128  
*Målet inte uppnått*

### HÄLSOINDEX

Minst branchindex (branschindex 130)  
Mål: 130  
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.



Medarbetardag på Sundby gård juni 2024.

# STYRELSE



**JONTE SÖDERSTRÖM**  
Ordförande

**Yrke:** Ombudsman på svenska byggnads-  
arbetarförbundet

**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, sam-  
arbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte.

**Preciserat uppdrag:**

Brf-kontakt (ordförande).



**STAFFAN PAULUSSON**  
Ledamot

**Yrke:** Teknisk specialist på MTR Tech AB

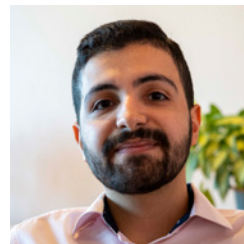
**Bor:** Stockholm

**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 digitalutveckling ska  
genomsyra föreningens verksamhet och  
att ligga i framkant inom föreningens affärs-  
område 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 Stockholm stads  
stadsdelsförvaltning

**Bor:** Norsborg

**Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:**

Upprätthålla och öka tillgängligheten för  
medlemmar. Öka förståelsen hos bostadsrätts-  
föreningarna om HSB Södertörns uppdrag  
utifrån den ökade marknadskonkurrensen.  
Stötta i den digitala omställningen.

**Preciserat uppdrag:**

HSB-ledamot



**JAN PERDAHL**  
Ledamot

**Yrke:** Pensionär, tidigare ett flertal  
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 FRANDSEN**  
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 2024 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. Uppdraget ska med fördel vara temporärt. Med preciserat styrelseuppdrag får styrelsen möjlighet att kunna följa och bevaka en angelägen styrelsefråga och vara en länk mellan styrelsen och verksamheten. De två preciserade uppdrag åt styrelseledamot som upprättats under 2024 är; ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar samt HSB-ledamot.

### Preciserat uppdrag åt styrelseledamot under 2024

#### ORDFÖRANDE/VICE ORDFÖRANDES KONTAKTER MED HSB SÖDERTÖRNS MEDLEMSFÖRENINGAR

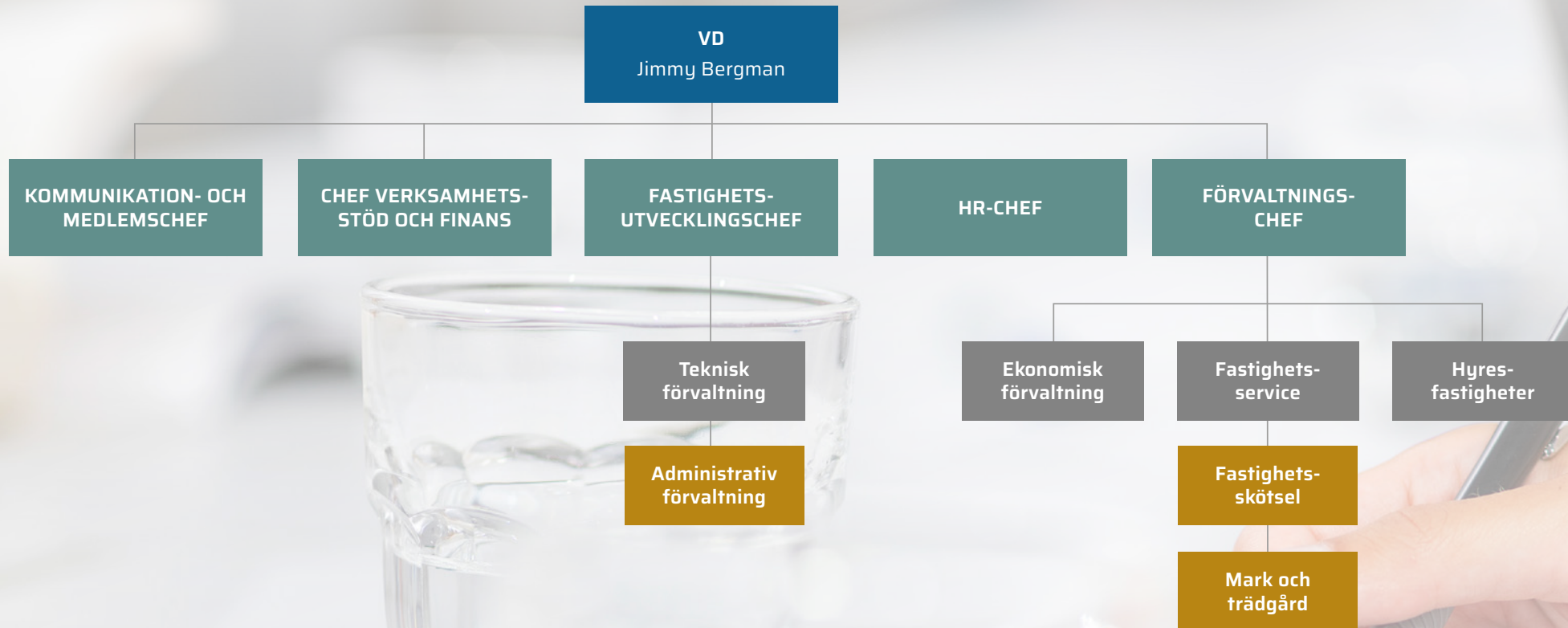
Ordförande och vice ordförande ansvarar för att styrelsens kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar upprätthålls och arbetar aktivt med att delta vid verksamhetens medlemsevent/medlemsträffar samt vid behov kan påkalla lokala samrådsträffar.

#### 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 ledamotsfrågor vid styrelsens möten.



## ORGANISATIONEN





# FINANSIELLA RAPPORTER 2024

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

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

## STYRELSE

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

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

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

## VD

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

## SAMMANTRÄDEN

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

## STYRELSENS ARBETSFORMER

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

De preciserade uppdragen åt styrelseledamot som upprättades under 2024 är:

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

## REVISOR

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

## VALBEREDNING

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

## LEDNINGSGRUPP

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

## MEDLEMSUTVECKLINGEN

Vid utgången av 2024 hade HSB Södertörn 22 368 medlemmar varav 98 utgörs av bostadsrättsföreningar, varav 2 bostadsrättsföreningar finns för pågående och framtida nyproduktion.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

### NYPRODUKTION

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

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

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

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

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

## HYRESFASTIGHETER

Under verksamhetsåret 2024 har vi fortsatt att aktivt arbeta med resultatet från vår tidigare NHI-undersökning (Nöjd Hyresgästindex) i samarbete med Aktiv Bo. Ett särskilt fokusområde har varit trygghetsskapande åtgärder. Vi har bland annat investerat i förbättrat skalskydd och modern övervakning av allmänna utrymmen i Tullinge Centrum. Åtgärderna syftar till att minska förekomsten av obehöriga i fastigheten och öka tryggheten för boende. Med de genomförda förbättringsåtgärderna ser vi med tillförsikt fram emot ett förbättrat resultat i kommande mätning.

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

Ett betydelsefullt framsteg i vårt miljö- och hållbarhetsarbete under 2024 var certifieringen av en av våra hyresfastigheter i Nynäshamn enligt Miljöbyggnad i Drift. Där uppnådde vi klassificeringen Brons. Det utgör en viktig milstolpe i vårt långsiktiga hållbarhetsarbete och

ger oss värdefulla erfarenheter för framtida certifieringar. Parallellt har vi utvecklat vårt arbete med nudging i tvättstugor, ett projekt som syftar till att påverka och förbättra boendes vanor i en mer hållbar riktning. För närvarande omfattar projektet två fastigheter, och baserat på de positiva resultaten planerar vi att expandera detta initiativ till ytterligare fastigheter under 2025.

Under året har vi fortsatt vår aktiva bevakning av fastighetsmarknaden och systematiskt sökt lämpliga förvävsobjekt inom våra marknadsområden. Utmaningen ligger i att objekt av den storlek och kvalitet vi eftersöker är relativt sällsynta inom våra områden.

Trots att vi har deltagit i förhandlingsprocesser kring potentiella förvärv, har vi ännu inte kunnat slutföra några avtal. Det beror främst på vårt fokus att genomföra förvärv som uppfyller våra strikta kriterier gällande både ekonomisk hållbarhet och långsiktig utvecklingspotential.

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

## HR

Under 2024 var antalet anställda i genomsnitt 90 personer. Föregående år var siffran 89. Personalomsättningen för 2024 ligger på cirka 10 %, vilket innebär en minskning jämfört med förra årets 15 %. Fördelningen antal kvinnor och män har återgått till jämnare fördelning, och är nu 47 % kvinnor och 53 % män, där siffran föregående år var 40 % kvinnor och 60 % män.

## Sjukfrånvaro

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

## Arbetsmiljö och pulsmätningar för medarbetarfrågor

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

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

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

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

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

## Hälsa

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

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

Under maj ordnades en hälsodag/studiedag för alla medarbetare tillsammans med kollegor inom Fastighets-service. Alla medarbetare fick under en halvdag arbeta tillsammans med kollegorna inom Fastighetsservice i ett par av våra föreningar. Dagen hade flera syften, att ge alla medarbetare möjlighet att komma ut till våra föreningar, att få insyn i det fina arbete som görs och att stärka relationer kollegor emellan.

#### **Hälsoindex och Index Attraktiv arbetsgivare**

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

#### **Samverkan**

Arbetsgivar- och arbetstagarparter har haft en fortsatt god dialog och ett gott samarbete under året. Sex ordinarie samverkansmöten har hållits och utöver det har parterna varit i kontakt för ett par förhandlingar och andra diskussioner. Under en del av året saknades lokal klubb från Fastighets, men glädjande nog startade klubben upp igen i slutet av året.

#### **Kompetensutveckling**

Alla medarbetare har två uppdragsamtal under året, ett med syfte att sätta mål för kommande år och ett med syfte att utvärdera arbetsinsatser, samt stämma av arbetsmiljön. Alla medarbetare är delaktiga i arbetet med att ta fram mål för sin enhet. Uppdragsamtal 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**

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

#### **MARKNAD**

##### **Medlemmar**

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

#### **Medlems- och utbildningsverksamhet i tillväxt**

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

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

#### **Relationen i centrum**

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

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

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

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

### Långsiktig satsning på utbildning

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

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

Vår satsning på digitala utbildningar, särskilt 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, och vi fortsätter därför att utveckla den funktionen. Vårt mentorsprogram för nya HSB-ledamöter har blivit väletablerat och uppskattat. Programmet ger nya ledamöter möjlighet till strukturerad kontakt med erfarna kollegor.

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

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

Vi fortsätter att utveckla kommunikationen med våra HSB-ledamöter. Digitala lunchmöten har blivit ett 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 prioriterat att arbeta aktivt med att stötta våra föreningar genom hela stämmoprocessen. Det engagemanget är en viktig del i vårt arbete med att värna och stärka demokratin inom våra föreningar. Genom att säkerställa rätt förutsättningar för stämmorna lägger vi grunden för ett starkt transparent och demokratiskt arbete.

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

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

### KUNDER

#### Verksamheten

2024 var ett utmanande år men som ändå bjöd på en känsla av framåtanda och utveckling. Den kontinuerliga utvecklingen i våra förvaltningsteam, i kombination med implementeringen av digitala tjänster, står i centrum för

vår strategi. Vårt gemensamma arbete drivs av en tydlig vision: att leverera en helt automatiserad och förenklad service i de digitala gränssnitten.

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

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

Den digitala utvecklingen har gått hand i hand med vår personliga service, där vi lagt särskild vikt vid att vara tillgängliga för våra kunder och medlemmar.

Genom våra kundteam har vi en stark lokal närvaro. Varje ort har dedikerade kund- och områdesansvariga medarbetare som säkerställer personlig service och förståelse för lokala behov. Detta har förbättrat vår förmåga att snabbt reagera på och förutse kundernas önskemål.

Vår affärsmodell har utvecklats genom anpassning av tjänster baserat på vår nära relation till och samtal med våra kunder och medlemmar. Det inkluderar skräddarsydda lösningar för olika fastighetstyper och förvaltningsbehov, vilket har resulterat i ökad kundtillfredsställelse och effektivare resursanvändning.

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

Våra lokala kundträffar har utvecklats till uppskattade forum för kunskapsutbyte och nätverkande. Dessa möten

har stärkt samarbetet mellan kunder i samma geografiska områden och lett till flera gemensamma initiativ för förbättrad boendemiljö och ökad trivsel.

Vårt fortsatta arbete med digitalisering har effektiviserat våra processer samtidigt som den har förbättrat servicekvaliteten. Under 2024 lanserade vi ett uppgraderat ärende- och kundvårdssystem. Vi ser nu hur det arbetet har skapat nya möjligheter för innovation och fortsatt utveckling av våra kundrelationer.

### Lönsam tillväxt

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

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

- Lanserat och implementerat en ny digital tjänst relaterad till budget, den lanserades hösten 2024. Föreningarna kan nu fastställa sin budget digitalt vilket förenklar hela budgetprocessen.
- Under hösten 2024 lanserade vi den digitala tjänsten *Avgiftsändring*. I den kan föreningarna enkelt justera avgiften direkt i Mitt HSB även under pågående verksamhetsår.
- I oroliga tider är det extra viktigt att våra medarbetare finns tillgängliga för våra kunder och medlemmar. Ett 100-tal budgetmöten genomfördes under hösten. Dessa möten har genomförts både digitalt och genom fysiska träffar.
- Fastighetsutveckling har under året hjälpt våra bostadsrättsföreningar med närmare 80 olika ombyggnads- och renoveringsprojekt, allt från stambyten till ombyggnation av gårdar, kulvertbyten, takrenovering, fasadmålning, energiprojekt och installation av elbilsladdare och solceller. Vi ser detta som ett viktigt arbete som följer HSBs gemensamma mål om att nå ett netto noll genom hela värdekedjan år 2040.

- Totalt har Fastighetsutveckling projektlett stamrenovering i 709st lägenheter.
- En annan viktig och uppskattad tjänst är våra lekplatsbesiktningar. Vid en lekplatsbesiktning säkerställer föreningen att man erbjuder medlemmarna i föreningen en säker lekplats som uppfyller gällande regler och krav. Över 75 lekplatsbesiktningar genomfördes under 2024.
- För att skapa en välskött och trivsamt utemiljö där fokus har legat på rent, snyggt och tryggt har vår fastighetskötsel bland annat ägnat 2 550 timmar åt att plocka skräp hos våra kunder. Vår mark- och trädgårdsavdelning har klippt ca 551 500 kvm gräs och tagit upp 87 ton organiskt material. Vi har också för att öka trivsel i föreningarna planterat 6 600 st vår-, sommar- och höstblommor i urnor.
- Under vintersäsongen har vi hjälpt våra kunder med vinterväghållning vid ca 1060 tillfällen vilket motsvarar ungefär 5400 timmar av maskinell och manuell snöbekämpning.
- Under året har vi besvarat över 19 320 samtal från våra boenden och medlemmar. Detta motsvarar en total samtalstid på 48 dygn, 8 timmar, 23 minuter och 11 sekunder.

### NKI

Årets Nöjd Kund Index (NKI-mätning) visar att vi fortsätter att ha ett högt förtroende från våra kunder. Resultatet ligger i linje med förra årets mätning och branschen i stort. Det är ett okej resultat och en bekräftelse på att vi i turbulenta tider orkar hålla en hög kvalitet i våra leveranser, men självklart är vi inte nöjda. Vi har den uttalade ambitionen att vi ska ha marknadens nöjdaste kunder och medlemmar. Det kommer att krävas fortsatt hårt arbete för att vi ska nå dit.

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

### HÅLLBARHET

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

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

#### *Tjänster till kunder som ger minskad miljöpåverkan*

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

#### *El- och fjärrvärmeanvändning i hyresfastigheter*

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

#### *Resor i tjänsten och bränsleförbrukning egen maskinpark*

36% av våra servicefordon går helt på eldrift och laddas enbart med förnyelsebar el från HSB Solcellspark. Vi har fortsatt arbeta för att öka andelen förnyelsebar HVO-diesel i våra servicebilar och utfallet blev en ökning från

75% till 77 %. Vi är dock inte nöjda där utan vill nå ännu högre kommande år. I maskinparken med trädgårdsmaskiner m.m. har vi ungefär en tredjedel eldrivet, vilket gagnar både våra medarbetare, boende och miljön.

#### *Initiering av nyproduktion*

HSB bygger sedan flera år tillbaka all nyproduktion i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Ingen nyproduktion startades under 2024, men den sedan tidigare preliminärt certifierade bostadsrättsföreningen Visby Ångar genomgick verifiering av sitt certifikat och är nu fortsatt certifierade.

#### **Övriga insatser inom miljöområdet under 2024**

- Den 30 september certifierades vår hyresfastighet Fyren 30 i Nynäshamn enligt Miljöbyggnad i Drift. Certifieringen omfattar områdena inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick och syftar till att göra byggnader och förvaltning mer hållbara. Certifieringsprocessen är i sig ett verktyg för att systematiskt gå igenom och förbättra beståndet. Själva certifieringen är ett bevis för att vi arbetar aktivt med miljö- och hållbarhetsfrågor kring våra hyresgästers boende.
- Under 2024 har HSB Södertörn deltagit i ett projekt som drivits av HSB Riksförbund. I projektet ingick även HSB Stockholm och HSB Södertälje. Målet med projektet har varit arbeta fram en kompetensplan som stöttar vår strävan att nå våra klimatmål. Förstudieprojektet, som är delfinansierat av Svenska ESF-rådet, har tagit fram en åtgärdslista för att sänka klimatpåverkan samt kompetenskrav på berörda roller som krävs för att genomdriva åtgärderna. Detta kommer att användas i vårt fortsatta arbete med kompetensutveckling och minskad klimatpåverkan i vår verksamhet.

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

#### **KVALITET**

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

#### **FÖRSÄLJNING AV BOLAG**

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

## **FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING**

### **NYPRODUKTION**

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

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

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

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

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

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

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

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

## HYRESFASTIGHETER

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

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

I september/oktober blev renoveringen av vår hyresfastighet i Huddinge centrum klar. Renoveringen av fastighetens inre delar är övergripande och skapar både moderna boendeförhållanden och gemensamma utrymmen. Genom hela processen fanns målet att öka tryggheten och trivseln i boendet. Genom att göra hållbara materialval och genomföra energibesparande åtgärder kommer fastigheten att bidra till både ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet. Vi fick också nöjet att hälsa 21 återflyttande hyresgästen välkomna hem igen och ett 20-tal bosparande medlemmar välkomna som hyresgäster till våra nyrenoverade lägenheter.

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

## MARKNAD

### Medlemmar

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

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

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

Under året har vi fortsatt att utveckla vår hemsida vilket fått positiva effekter på besöksstatistiken. Under året har vi också startat upp en egen kanal i LinkedIn.

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

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

### Kunder

Under 2025 kommer vi att arbeta för att stärka vår position som ledande förvaltare för bostadsrättsföreningar.

En central del i vårt arbete är den lokala närvaron, där vi har dedikerade kundteam på varje ort med medarbetare som känner till området och föreningarnas specifika behov. Genom vår lokala förankring kan vi säkerställa hög tillgänglighet via både fysiska möten och digitala kanaler, samtidigt som vi upprätthåller en regelbunden dialog och samverkan med styrelser och boende.

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

Vi arbetar också kontinuerligt med att höja vår service-nivå genom regelbunden kompetensutveckling av våra medarbetare. Vår samlade erfarenhet ger oss möjlighet att erbjuda proaktiv rådgivning. Genom regelbunden uppföljning av kundnöjdheten säkerställer vi att våra tjänster ständigt förbättras. Kombinationen av stark lokal närvaro och moderna digitala verktyg gör att vi kan överträffa våra kunders förväntningar på vad en förvaltare kan leverera.

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

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

Genom samarbete med det HSBs gemensamma affärsutveckling ska vi lansera flera tjänster inom energi-optimering, hållbar fastighetsförvaltning och trygghets-skapande åtgärder. På så sätt utökar vi affären genom att anpassa tjänster efter specifika kundbehov.

I relationen med våra kunder och medlemmar strävar vi efter att tillsammans stötta övergången till en mer datadriven och digital verksamhet.

## HÅLLBARHET

### Hållbarhet

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

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

Under året kommer förbättringar av datainsamling och metoder för klimatberäkningar att ske. Arbetet sker gemensamt inom HSB med där HSB Södertörn kommer att vara särskilt aktiv i det.

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

### Kvalitet

Arbetet med enhetliga och effektiva arbetssätt kommer att fortsätta enligt vår framtagna modell och pågående förbättringsaktiviteter från 2024 ska slutföras. Ledningsgruppen kommer även att se över hur HSB Södertörn definierar kvalitet och vad kvalitetsuppföljning innebär för oss.

Detta för att säkerställa att vi arbetar med rätt saker. Det kommer sedan vara underlag för vidare arbete med just kvalitetsuppföljning, med slutmål att behålla och förbättra kundnöjdhet.

## STYRDOKUMENT INOM HSB

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

### HSBs kod för föreningsstyrning

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

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

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

Tillämpning av *Koden* sker enligt principen ”följ och förklara”. Det innebär att förening som tillämpar *Koden*

tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer dess principer. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur *Koden* tillämpats.

### HSBs kompass

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

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

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

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

De gemensamma strategierna är:

- Öka tillväxten i hela HSB.
- Öka effektiviteten i hela HSB.
- Förstärka HSBs roll i samhället.

## HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

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

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

Ett varumärke är ett löfte och vårt namn och vår logotyp är bärare av det löftet. Undersökningar visar att vi har ett starkt och välkänt varumärke med ett gott anseende och vi har blivit prisbelönta för vårt varumärkesvårdande arbete. Detta förtroende måste vi förvalta, utveckla och hela tiden

fortsätta att förtjäna. Vi måste konstant möta de förväntningar som finns på oss, vilket förutsätter en jämn och hög kvalitet på allt vi gör. Ett enhetligt varumärke av vår storlek är en klar konkurrensfördel och ger oss ett större genomslag på marknaden.

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

Fyra fördelar med ett enhetligt varumärke:

1. Enklare för medlemmen

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

2. Större genomslag på marknaden

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

3. Effektivisering

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

4. Närmare visionen

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

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

FINANSPOLICY

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

Inlåning från bostadsrättsföreningar per 2024-12-31 (tkr)

|                                                               |                |
|---------------------------------------------------------------|----------------|
| Avistamedel                                                   | 331 265        |
| Bunden inlåning                                               | 67 475         |
|                                                               | <b>398 740</b> |
| Avistamedel, kassa och bank                                   | 102 439        |
| Finansiella instrument, marknadsvärde                         | 138 209        |
| Beviljad kredit penningmarknads-konto hos Swedbank            | 10 000         |
|                                                               | <b>250 648</b> |
| Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter | 388 178        |
|                                                               | <b>638 826</b> |

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 *HSB Affärsstöd* som är HSBs nationella IT- och utvecklingsbolag.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

|                                      | KONCERNEN      | MODER-FÖRENINGEN |
|--------------------------------------|----------------|------------------|
| Belopp vid årets ingång              | 278 852        | 266 457          |
| Andelskapital ökning/minskning       | 69             | 69               |
| Justering leasing koncernen          | -382           | –                |
| Årets resultat                       | 11 237         | 15 398           |
| <b>Eget kapital vid årets utgång</b> | <b>289 776</b> | <b>281 924</b>   |

## EKONOMISK SAMMANSTÄLLNING ÅRET 2020-2024, TKR

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

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

\*efter återbäring

## FÖRENINGENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

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

### Vinstdisposition

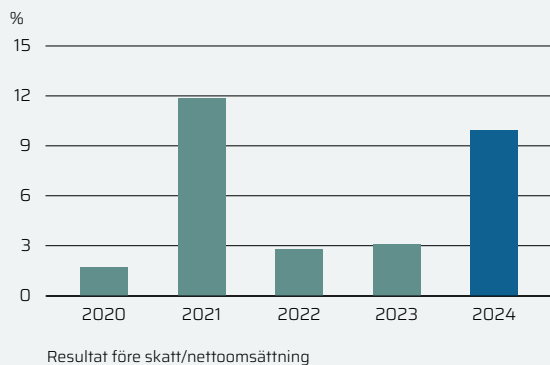
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel: (tkr)

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Balanserat resultat             | 243 602        |
| Årets resultat                  | 15 398         |
| <b>Summa fritt eget kapital</b> | <b>259 000</b> |

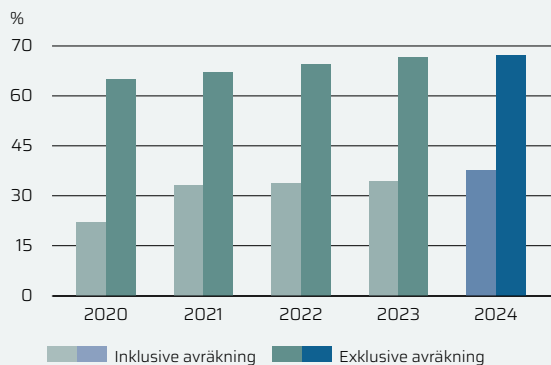
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

|                           |                |
|---------------------------|----------------|
| Till reservfonden avsätts | 0              |
| I ny räkning överförs     | 259 000        |
| <b>Summa</b>              | <b>259 000</b> |

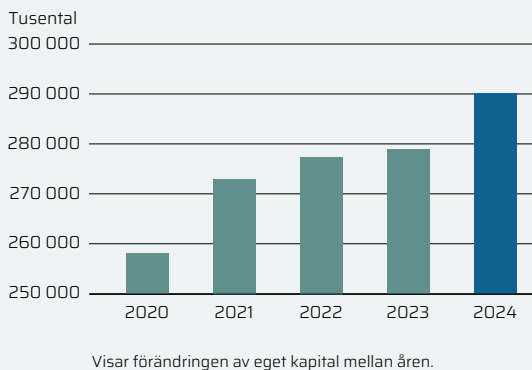
### Lönsamhet Koncernen



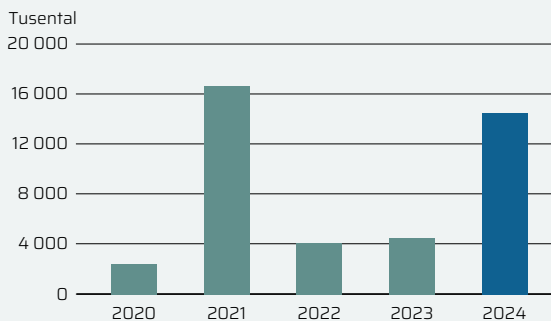
### Soliditet Koncernen



### Eget kapital Koncernen



### Resultat före skatt Koncernen



# RESULTATRÄKNING

|                                                                              |     | KONCERNEN     |               | MODERFÖRENINGEN |                |
|------------------------------------------------------------------------------|-----|---------------|---------------|-----------------|----------------|
| BELOPP I KSEK                                                                | Not | 2024          | 2023          | 2024            | 2023           |
| Nettoomsättning                                                              | 2   | 152 348       | 145 946       | 125 947         | 123 119        |
| Kostnad för sålda tjänster                                                   |     | -129 745      | -128 732      | -113 417        | -116 387       |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                        | 3,4 | <b>22 603</b> | <b>17 214</b> | <b>12 530</b>   | <b>6 732</b>   |
| Försäljningskostnader                                                        |     | -852          | -926          | -852            | -926           |
| Administrationskostnader                                                     |     | -19 661       | -20 630       | -16 980         | -18 351        |
| Övriga rörelseintäkter                                                       |     | 1 702         | 1 105         | 1 707           | 1 530          |
| Övriga rörelsekostnader                                                      |     | -1 030        | -117          | —               | —              |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       |     | <b>2 762</b>  | <b>-3 354</b> | <b>-3 595</b>   | <b>-11 015</b> |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |     |               |               |                 |                |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 5   | 13 611        | 10 592        | 13 611          | 10 592         |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                                    | 6   | 3 955         | 2 478         | 16 762          | 14 213         |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   | 7   | -5 366        | -5 179        | -8 468          | -7 750         |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |     | <b>14 962</b> | <b>4 537</b>  | <b>18 310</b>   | <b>6 040</b>   |
| Koncernbidrag                                                                | 8   | —             | —             | -2 800          | —              |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |     | <b>14 962</b> | <b>4 537</b>  | <b>15 510</b>   | <b>6 040</b>   |
| Skatt                                                                        | 9   | -3 725        | -2 542        | -112            | -98            |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                                                        | 10  | <b>11 237</b> | <b>1 995</b>  | <b>15 398</b>   | <b>5 942</b>   |

# BALANSRÄKNING

| BELOPP I KSEK                                | Not | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|----------------------------------------------|-----|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                              |     | 2024-12-31     | 2023-12-31     | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
| <b>TILLGÅNGAR</b>                            |     |                |                |                 |                |
| ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR                        |     |                |                |                 |                |
| <i>Immateriella anläggningstillgångar</i>    |     |                |                |                 |                |
| Immateriella anläggningstillgångar           | 11  | 4              | 39             | 4               | 39             |
|                                              |     | <b>4</b>       | <b>39</b>      | <b>4</b>        | <b>39</b>      |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>      |     |                |                |                 |                |
| Byggnader och mark                           | 12  | 402 904        | 336 622        | 74 635          | 76 021         |
| Maskiner och inventarier                     | 13  | 5 650          | 5 550          | 3 570           | 4 820          |
| Pågående nyanläggningar                      |     | 7 010          | 24 800         | 1 018           | —              |
|                                              |     | <b>415 564</b> | <b>366 972</b> | <b>79 223</b>   | <b>80 841</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>     |     |                |                |                 |                |
| Andelar i koncernföretag                     | 14  | —              | —              | 42 169          | 42 319         |
| Fordringar hos koncernföretag                | 15  | —              | —              | 330 593         | 260 593        |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav       | 16  | 134 232        | 129 448        | 134 232         | 129 448        |
| Uppskjuten skattefordran                     |     | 3 581          | 3 919          | —               | —              |
| Andra långfristiga fordringar                | 17  | —              | —              | —               | —              |
|                                              |     | <b>137 813</b> | <b>133 367</b> | <b>506 994</b>  | <b>432 360</b> |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>           |     | <b>553 381</b> | <b>500 378</b> | <b>586 221</b>  | <b>513 240</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                 |     |                |                |                 |                |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>               |     |                |                |                 |                |
| Kundfordringar                               |     | 25 237         | 25 351         | 24 922          | 25 351         |
| Avräkning förvaltade företag                 |     | 64             | 47             | 64              | 47             |
| Fordringar hos koncernföretag                |     | —              | —              | 10 063          | 25 031         |
| Aktuell skattefordran                        |     | 1 873          | —              | 1 873           | —              |
| Övriga fordringar                            |     | 2 739          | 5 349          | 631             | 2 880          |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 17  | 6 611          | 6 094          | 4 976           | 4 799          |
|                                              |     | <b>36 524</b>  | <b>36 841</b>  | <b>42 529</b>   | <b>58 008</b>  |
| <i>Kortfristiga placeringar</i>              |     | <b>135 210</b> | <b>226 984</b> | <b>135 210</b>  | <b>226 984</b> |
| <b>Kassa och bank</b>                        |     | <b>105 992</b> | <b>106 518</b> | <b>105 439</b>  | <b>105 971</b> |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>           |     | <b>277 726</b> | <b>370 343</b> | <b>283 178</b>  | <b>390 963</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                      |     | <b>831 107</b> | <b>870 721</b> | <b>869 399</b>  | <b>904 203</b> |

| BELOPP I KSEK                                | Not       | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|----------------------------------------------|-----------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                              |           | 2024-12-31     | 2023-12-31     | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |           |                |                |                 |                |
| EGET KAPITAL                                 |           |                |                |                 |                |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |           |                |                |                 |                |
| Andelskapital                                |           | 12 261         | 12 192         | 12 262          | 12 193         |
| Reservfond                                   |           | —              | —              | 10 662          | 10 662         |
| Bundna reserver                              |           | 10 662         | 10 662         | —               | —              |
| Balanserat resultat inkl årets resultat      |           | 266 853        | 256 006        | —               | —              |
| <b>Eget kapital</b>                          |           | <b>289 776</b> | <b>278 860</b> | <b>22 924</b>   | <b>22 855</b>  |
| <b>Fritt eget kapital</b>                    |           |                |                |                 |                |
| Balanserad vinst eller förlust               |           | —              | —              | 243 602         | 237 660        |
| Årets resultat                               |           | —              | —              | 15 398          | 5 942          |
|                                              |           | —              | —              | <b>259 000</b>  | <b>243 602</b> |
| <b>Summa eget kapital</b>                    | <b>18</b> | <b>289 776</b> | <b>278 860</b> | <b>281 924</b>  | <b>266 457</b> |
| <b>AVSÄTTNINGAR</b>                          |           |                |                |                 |                |
| Uppskjuten skatteskuld                       |           | 31 890         | 29 010         | 3 079           | 2 959          |
|                                              |           | <b>31 890</b>  | <b>29 010</b>  | <b>3 079</b>    | <b>2 959</b>   |
| <b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                |                |                 |                |
| Övriga skulder till kreditinstitut           | 19        | 2 682          | 1 270          | —               | —              |
|                                              |           | <b>2 682</b>   | <b>1 270</b>   | <b>—</b>        | <b>—</b>       |
| <b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>                  |           |                |                |                 |                |
| Skulder till kreditinstitut                  |           | 50 553         | 50 969         | 50 553          | 50 969         |
| Avräkning förvaltade företag                 | 20        | 398 804        | 451 252        | 398 804         | 451 252        |
| Avräkning koncernföretag                     |           | —              | —              | 85 796          | 84 858         |
| Förskottsbetalda hyror                       |           | 4 432          | 3 427          | 1 454           | 911            |
| Leverantörsskulder                           |           | 9 151          | 14 849         | 6 391           | 6 710          |
| Skatteskulder / aktuell skatteskuld          |           | 587            | 3 722          | —               | 3 553          |
| Övriga kortfristiga skulder                  |           | 11 111         | 6 809          | 11 117          | 6 713          |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 21        | 32 121         | 30 553         | 30 281          | 29 821         |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |           | <b>506 759</b> | <b>561 581</b> | <b>584 396</b>  | <b>634 787</b> |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |           | <b>831 107</b> | <b>870 721</b> | <b>869 399</b>  | <b>904 203</b> |

# KASSAFLÖDESANALYS

|                                                                                     |         | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |              |
|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|----------------|-----------------|--------------|
| BELOPP I KSEK                                                                       | Not     | 2024           | 2023           | 2024            | 2023         |
| <b>Löpande verksamheten</b>                                                         |         |                |                |                 |              |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 5, 6, 7 | 14 961         | 4 537          | 18 310          | 6 040        |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m. m. <sup>1)</sup>            |         | 7 749          | 7 925          | 3 040           | 3 619        |
| <b>Avskrivningar och nedskrivningar</b>                                             |         | <b>22 710</b>  | <b>12 462</b>  | <b>21 350</b>   | <b>9 659</b> |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |         | <b>22 710</b>  | <b>12 462</b>  | <b>21 350</b>   | <b>9 659</b> |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |         |                |                |                 |              |
| Ökning (-) / Minskning (+) av varulager och pågående arbeten                        |         | 17 790         | —              | -1 018          | —            |
| Ökning (-) / Minskning (+) av hyres- och kundfordringar                             |         | 104            | 1 082          | 429             | 1 076        |
| Ökning (-) / Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar                          |         | 253            | -4 876         | 100             | -4 286       |
| Ökning (-) / Minskning (+) av leverantörsskulder                                    |         | -5 683         | 1 630          | -319            | -4 918       |
| Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder                                        |         | 3 302          | 748            | 1 854           | 924          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |         | <b>38 476</b>  | <b>11 046</b>  | <b>22 396</b>   | <b>2 455</b> |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |         |                |                |                 |              |
| Lämnat aktieägartillskott                                                           |         | -4 784         | —              | -4 784          | —            |
| Avyttring av dotterföretag                                                          |         | 150            | —              | 150             | —            |
| Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar                        |         | -72 415        | -21 932        | -1 527          | -929         |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |         | 1 165          | 290            | 1 165           | 290          |
| Förvärv av finansiella tillgångar exkl andra långfristiga värdepapper               |         | -2 080         | —              | —               | —            |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |         | —              | 1 500          | —               | 1 500        |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |         | <b>-77 964</b> | <b>-20 142</b> | <b>-4 996</b>   | <b>861</b>   |

|                                                    |     | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|----------------------------------------------------|-----|----------------|----------------|-----------------|----------------|
| BELOPP I KSEK                                      | Not | 2024           | 2023           | 2024            | 2023           |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                   |     |                |                |                 |                |
| Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar |     | -52 465        | -1 137         | -52 465         | -1 137         |
| Förändring av inlåning och lån från dotterföretag  |     | —              | —              | -54 094         | -12 417        |
| Förändring av andelskapitalet                      |     | 69             | -71            | 69              | -71            |
| Amortering av låneskulder                          |     | -416           | -12 287        | -416            | -12 287        |
| Lämnade koncernbidrag                              |     | —              | —              | -2 800          | —              |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>   |     | <b>-52 812</b> | <b>-13 495</b> | <b>-109 706</b> | <b>-25 912</b> |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                            |     | <b>-92 300</b> | <b>-22 591</b> | <b>-92 306</b>  | <b>-22 596</b> |
|                                                    |     |                |                |                 |                |
| Likvida medel vid årets ingång                     |     | 333 502        | 356 093        | 332 955         | 355 551        |
| Likvida medel vid årets slut                       |     | 241 202        | 333 502        | 240 649         | 332 955        |

1) Avser avskrivningar se not 4 samt värdereglering 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 BFAR 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 är 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 löpnade 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 tryggs genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsuffästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från den förväntade. Mellanskillnaden mellan Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per den 31 december 2022 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar omfattar värdepappersinnehav med förfall kommande 12 månader.

### Finansiella tillgångar

Företagets värdepappersinnehav omfattar två portföljer.

**Ränteportföljen** som redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFAR 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 BFAR 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 löpnade verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Vi tillämpar indirekt metod där nettoresultat av in- och utbetalningar den löpnade verksamheten, beräknas.

## Intäkter

### Koncern

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

### Moderföretag

Del av moderföretagets redovisade nettoomsättning avser hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som löpar 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 löpar 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 tilläggsköpeskillning. 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.

År 2008 bildades Fagerlidsvägen Holding AB org.nr 556764-8299. Bolagets verksamhet var att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet. Fagerlidsvägen Holding AB såldes i december 2024.

År 2011 bildades Östliden i Tullinge Holding AB org.nr 556848-8364. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet. Östliden i Tullinge Holding AB såldes i december 2024.

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

Den 1 april 2016 förvärvades Visbyvägen AB org nr 559031-2632. Fastighets AB Båset org nr 556493-6416 innehåller 77 hyresrätter i Hemse och Roma på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Skörden AB org nr 556333-0983 innehåller 16 hyresrätter i Katthammarsvik på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Lanstrio 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 |      |
|------------------------|-----------|------|-----------------|------|
|                        | 2024      | 2023 | 2024            | 2023 |
| Totalt antal anställda | 90        | 89   | 90              | 89   |
| Varav män              | 48        | 53   | 48              | 53   |

Sjukfrånvaro,%

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

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

|                                       | KONCERNEN |        | MODERFÖRENINGEN |        |
|---------------------------------------|-----------|--------|-----------------|--------|
|                                       | 2024      | 2023   | 2024            | 2023   |
| Styrelse och VD                       | 2 930     | 2 736  | 2 930           | 2 736  |
| Övriga anställda                      | 45 115    | 45 719 | 45 115          | 45 719 |
| Summa                                 | 48 045    | 48 455 | 48 045          | 48 455 |
| Sociala kostnader                     | 21 618    | 25 302 | 21 618          | 25 302 |
| varav pensionskostnader <sup>1)</sup> | 4 571     | 7 777  | 4 571           | 7 777  |

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

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

Förmåner till ledande befattningshavare

För VD i HSB Södertörn ek. för. gäller att vid anställningens upphörande på initiativ av företaget utgår 18 månaders lön i avgångsersättning.

Pensionsavsättning görs med 35% av utgående lön.  
Några förpliktelser som avser pensioner eller liknande förmåner till nuvarande eller tidigare styrelse-ledamöter och deras suppleanter samt till nuvarande och tidigare VD förekommer ej.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

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

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

|                  | KONCERNEN |      | MODERFÖRENINGEN |      |
|------------------|-----------|------|-----------------|------|
|                  | 2024      | 2023 | 2024            | 2023 |
| Revisionsuppdrag | 405       | 295  | 405             | 295  |
| Andra uppdrag    | 115       | —    | 115             | —    |
| Summa            | 520       | 295  | 520             | 295  |

Kommentar

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

NOT 4 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                            | KONCERNEN |       | MODERFÖRENINGEN |       |
|----------------------------|-----------|-------|-----------------|-------|
|                            | 2024      | 2023  | 2024            | 2023  |
| Avskrivningar fördelas på: |           |       |                 |       |
| Kostnad för sålda tjänster | 6 587     | 5 264 | 2 584           | 3 236 |
| Administrativa kostnader   | 1 162     | 2 849 | 456             | 571   |
| Summa                      | 7 749     | 8 113 | 3 040           | 3 807 |

**NOT 5** RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                                                                           | KONCERNEN     |               | MODERFÖRENINGEN |               |
|---------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|-----------------|---------------|
|                                                                           | 2024          | 2023          | 2024            | 2023          |
| Utdelning aktier och andelar i andra företag                              | —             | 1 350         | —               | 1 350         |
| Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar | 13 611        | 9 242         | 13 611          | 9 242         |
| <b>Summa</b>                                                              | <b>13 611</b> | <b>10 592</b> | <b>13 611</b>   | <b>10 592</b> |

**NOT 6** RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                               | KONCERNEN    |              | MODERFÖRENINGEN |               |
|-------------------------------|--------------|--------------|-----------------|---------------|
|                               | 2024         | 2023         | 2024            | 2023          |
| Ränteintäkter, koncernföretag | —            | —            | 12 486          | 11 735        |
| Ränteintäkter, övriga         | 3 912        | 2 435        | 4 233           | 2 435         |
| Avgäld                        | 43           | 43           | 43              | 43            |
| <b>Summa</b>                  | <b>3 955</b> | <b>2 478</b> | <b>16 762</b>   | <b>14 213</b> |

**NOT 7** RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

|                                | KONCERNEN    |              | MODERFÖRENINGEN |              |
|--------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
|                                | 2024         | 2023         | 2024            | 2023         |
| Räntekostnader, koncernföretag | —            | —            | 3 053           | 2 664        |
| Räntekostnader, övriga         | 5 246        | 5 086        | 5 415           | 5 086        |
| Räntekostnader leasing         | 120          | 93           | —               | —            |
| <b>Summa</b>                   | <b>5 366</b> | <b>5 179</b> | <b>8 468</b>    | <b>7 750</b> |

**NOT 8** KONCERNBIDRAG

|                             | MODERFÖRENINGEN  |          |
|-----------------------------|------------------|----------|
|                             | 2024             | 2023     |
| Erax Service AB 556434-7978 | 1 300 000        | —        |
| Visbyvägen AB, 559031-2632  | 1 500 000        | —        |
| <b>Summa</b>                | <b>2 800 000</b> | <b>—</b> |

**NOT 9** SKATT

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

**NOT 10** FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

|                                                                   | MODERFÖRENINGEN |                |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------|
|                                                                   | 2024            | 2023           |
| <i>Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:</i> |                 |                |
| Balanserat resultat                                               | 243 602         | 237 660        |
| Årets resultat                                                    | 15 398          | 5 942          |
| <b>Summa</b>                                                      | <b>259 000</b>  | <b>243 602</b> |
| <b>Överförs i ny räkning</b>                                      | <b>259 000</b>  | <b>243 602</b> |

NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

|                                  | KONCERNEN  |            | MODERFÖRENINGEN |            |
|----------------------------------|------------|------------|-----------------|------------|
|                                  | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31      | 2023-12-31 |
| Akkumulerade anskaffningsvärden: |            |            |                 |            |
| - Vid årets början               | 8 638      | 8 638      | 8 638           | 8 638      |
| Summa                            | 8 638      | 8 638      | 8 638           | 8 638      |
| Akkumulerade avskrivningar:      |            |            |                 |            |
| - Vid årets början               | -8 599     | -8 517     | -8 599          | -8 517     |
| - Årets avskrivning              | -35        | -82        | -35             | -82        |
| Summa                            | -8 634     | -8 599     | -8 634          | -8 599     |
| Redovisat värde vid årets slut   | 4          | 39         | 4               | 39         |

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

|                                   | KONCERNEN  |            | MODERFÖRENINGEN |            |
|-----------------------------------|------------|------------|-----------------|------------|
|                                   | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31      | 2023-12-31 |
| Byggnader                         |            |            |                 |            |
| Ingående anskaffningsvärde        | 318 982    | 318 212    | 82 464          | 81 632     |
| Nyanskaffning                     | 73 833     | 832        | 509             | 832        |
| Årets försäljningar/utrangeringar | -464       | -63        | —               | —          |
| Vid årets slut                    | 392 351    | 318 981    | 82 973          | 82 464     |
| Mark                              |            |            |                 |            |
| Ingående anskaffningsvärde        | 75 785     | 75 786     | 8 203           | 8 204      |
| Vid årets slut                    | 75 785     | 75 786     | 8 203           | 8 204      |
| Förbättring på fastighet          |            |            |                 |            |
| Ingående anskaffningsvärde        | 11 853     | 11 853     | 8 141           | 8 142      |
| Nyanskaffning                     | —          | —          | —               | —          |
| Vid årets slut                    | 11 853     | 11 853     | 8 141           | 8 142      |

|                                           | KONCERNEN  |            | MODERFÖRENINGEN |            |
|-------------------------------------------|------------|------------|-----------------|------------|
|                                           | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31      | 2023-12-31 |
| Akkumulerade avskrivningar:               | -69 999    | -63 739    | —               | —          |
| Ingående avskrivningar                    | 97         | —          | -22 788         | -20 906    |
| Årets avskrivningar byggnader             | —          | —          | -1148           | -1131      |
| Återföring avskrivn. försälj./utrangering | -5 734     | -5 269     | —               | —          |
| Årets avskrivningar övrigt                | -1 449     | -990       | -746            | -752       |
| Vid årets slut                            | -77 085    | -69 998    | -24 682         | -22 789    |
| Redovisat värde vid årets slut            | 402 904    | 336 622    | 74 635          | 76 021     |
| Taxeringsvärde byggnader:                 | 309 162    | 307 167    | 96 748          | 96 748     |
| Taxeringsvärde mark:                      | 120 510    | 114 339    | 29 099          | 29 099     |
| Summa                                     | 429 672    | 421 506    | 125 847         | 125 847    |

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

Fastigheter i moderföreningen:

- Slätten 3, Botkyrka kommun  
Polstjärnan, Botkyrka kommun  
Kronan 3, Nynäshamn kommun  
Fyren 30, Nynäshamn kommun

Fastigheter i dotterföretagen:

- Forellen 6, Huddinge kommun  
Ladan 2 och Traktorn 1, Huddinge kommun  
Hemse, Flugsnapparen 1, Kajan 11 samt Vakteln 1, Gotlands region  
Roma Kloster 1:20, Gotlands region  
Östergarn Ganne 1:25, Gotlands region  
Visby Berget 18, Gotlands region  
Hemse Anden 11 och Anden 12, Gotlands region

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

|                                                 | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                                 | 2024-12-31     | 2023-12-31     | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
| Ingående anskaffningsvärde                      | 19 946         | 20 748         | 17 908          | 19 223         |
| Leasing fordon                                  | 1 643          | 513            | —               | —              |
| Årets försäljningar/utrangeringar               | -1 135         | -1 315         | -1 315          | -1 315         |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>20 454</b>  | <b>19 946</b>  | <b>16 773</b>   | <b>17 908</b>  |
| Ingående avskrivningar                          | -14 396        | -12 648        | -13 088         | -12 368        |
| Avskrivning leasing fordon                      | -293           | -1 028         | —               | —              |
| Återföring avskrivning försäljning/utrangering  | 455            | 52             | 455             | 52             |
| Årets avskrivningar                             | -570           | -772           | -570            | -772           |
|                                                 | <b>-14 804</b> | <b>-14 396</b> | <b>-13 203</b>  | <b>-13 088</b> |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>           | <b>5 650</b>   | <b>5 550</b>   | <b>3 570</b>    | <b>4 820</b>   |

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

|                                       | MODERFÖRENINGEN |               |
|---------------------------------------|-----------------|---------------|
|                                       | 2024-12-31      | 2023-12-31    |
| Akkumulerade anskaffningsvärden:      |                 |               |
| Vid årets början                      | 42 319          | 42 319        |
| Avyttring                             | -150            | —             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>42 169</b>   | <b>42 319</b> |

Specifisering av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

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

NOT 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

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

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

|                                       | KONCERNEN      |                | MODERFÖRENINGEN |                |
|---------------------------------------|----------------|----------------|-----------------|----------------|
|                                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     | 2024-12-31      | 2023-12-31     |
| 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         | 63 766         | 68 550          | 63 766         |
| Andelar i HSB Solpark ek.för.         | 727            | 727            | 727             | 727            |
| Olika mindre innehav                  | 14             | 14             | 14              | 14             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>134 232</b> | <b>129 448</b> | <b>134 232</b>  | <b>129 448</b> |

NOT 17 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                      | KONCERNEN    |              | MODERFÖRENINGEN |              |
|--------------------------------------|--------------|--------------|-----------------|--------------|
|                                      | 2024-12-31   | 2023-12-31   | 2024-12-31      | 2023-12-31   |
| Hyresutgifter                        | 1 116        | 603          | 1 116           | 554          |
| Försäkringspremier                   | 528          | 226          | 101             | 86           |
| Kabel-TV                             | —            | —            | —               | —            |
| Förskottsbetalning avtal förvaltning | 1 588        | 117          | 380             | 67           |
| Uppl intäkter tjänster               | 1 498        | 1 152        | 1 498           | 1 152        |
| Förutb kostn el, värme, renhållning  | 286          | 250          | 286             | 248          |
| Övriga poster                        | 1 595        | 3 745        | 1 595           | 2 593        |
| <b>Summa</b>                         | <b>6 611</b> | <b>6 093</b> | <b>4 976</b>    | <b>4 700</b> |

NOT 18 EGET KAPITAL

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

|                                            | BUNDET KAPITAL |            | FRITT KAPITAL       |                | Totalt  |
|--------------------------------------------|----------------|------------|---------------------|----------------|---------|
|                                            | Andelskapital  | Reservfond | Balanserat resultat | Årets resultat |         |
| Moderföreningen                            |                |            |                     |                |         |
| Belopp vid årets ingång                    | 12 193         | 10 662     | 237 660             | 5 942          | 266 457 |
| Vinstdisposition                           | —              | —          | 5 942               | -5 942         | —       |
| Andelskapital, ökning/minskning under året | 69             | —          | —                   | —              | 69      |
| Årets resultat                             | —              | —          | —                   | 15 398         | 15 398  |
| Belopp vid årets utgång                    | 12 262         | 10 662     | 243 602             | 15 398         | 281 924 |

NOT 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                        | KONCERNEN  |            | MODERFÖRENINGEN |            |
|------------------------|------------|------------|-----------------|------------|
|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31      | 2023-12-31 |
| Swedbank               | 50 553     | 50 969     | 50 553          | 50 969     |
| Skuld leasing Autoplan | 2 682      | 1 270      | —               | —          |
| Summa                  | 53 235     | 52 239     | 50 553          | 50 969     |
| Varav kortfristig del  | -50 553    | -50 969    | -50 553         | -50 969    |
| Summa                  | 2 682      | 1 270      | 0               | 0          |

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

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

NOT 21 AVRÄKNING FÖRVALTADE FÖRETAG

|                                      | KONCERNEN  |            | MODERFÖRENINGEN |            |
|--------------------------------------|------------|------------|-----------------|------------|
|                                      | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31      | 2023-12-31 |
| Avräkningsskulder förvaltade företag | 331 329    | 393 177    | 331 329         | 393 177    |
| Bunden inlåning förvaltade företag   | 67 475     | 58 075     | 67 475          | 58 075     |
| Summa                                | 398 804    | 451 252    | 398 804         | 451 252    |

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                     | KONCERNEN  |            | MODERFÖRENINGEN |            |
|-------------------------------------|------------|------------|-----------------|------------|
|                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 | 2024-12-31      | 2023-12-31 |
| Semesterlöner                       | 7 107      | 6 639      | 7 107           | 6 639      |
| Sociala avgifter                    | 2 233      | 2 086      | 2 233           | 2 086      |
| Räntekostnader                      | 1 415      | 846        | 1 415           | 846        |
| Beräknat arbete för revision        | 265        | 175        | 265             | 175        |
| IT-kostnader                        | —          | 476        | —               | 476        |
| Förskottsfakturerade avtalsintäkter | 16 805     | 16 564     | 16 805          | 16 564     |
| Övriga poster                       | 4 296      | 3 766      | 2 456           | 3 036      |
| Summa                               | 32 121     | 30 552     | 30 281          | 29 822     |

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

# 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.

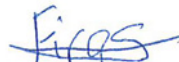
Stockholm den 20 mars 2025



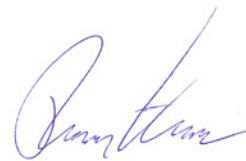
Jonte Söderström  
Styrelseordförande



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

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 3 april 2025.



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 2024. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 20–43.

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 202412-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### Grund för uttalanden

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

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

#### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om

förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertörn Ek för för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid

kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Västerås den 3 april 2025

Crowe Västerås AB



Jonas Pettersson  
Auktoriserad revisor



**HSB – där möjligheterna bor**

**HSB Södertörn**  
Huddinge stationsväg 5  
Box 1084, 141 22 Huddinge  
Tel. 08-608 68 00  
[info.sodertorn@hsb.se](mailto:info.sodertorn@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertorn](http://www.hsb.se/sodertorn)