



HSB – där möjligheterna bor

100
ÅR

100
ÅR

TÄVLA OCH VINN
100 000 KR

HSB SÖDERTÖRN ÅRSREDOVISNING 2023



HSB – där möjligheterna bor



”Vår verksamhet har hög trovärdighet och genom vår storlek har vi verklig möjlighet att påverka förutsättningarna för vår gemensamma framtid; globalt, nationellt och regionalt. ”

INNEHÅLL

Året i korthet	3
VD har ordet	4
Om HSB Södertörn	6
Affärsverksamhet	7
Styrning och inflytande	9
Klimat och miljö	10
Mål och resultat	12
HSB Södertörns styrelse	14
Organisation och arbetssätt	15
Förvaltningsberättelse	18
Resultaträkning	29
Balansräkning	30
Kassaflödesanalys	31
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	32
Styrelsens underskrifter	39
Revisionsberättelse	40

Producerad av HSB Södertörn 2024

Grafisk form: Lotta Klöverbäck

Foto: Anja Krokback, Joacim Cronwall och HSBs bildbank

ÅRET I KORTHET

Januari

- VD träffade ledande politiker (KSO/RSO) i våra verksamhetsområden. Nyproduktion av bostäder och trygghetsfrågan stod i fokus för samtalen.
- Ny växel med digital identifiering för inringande lanserades. Därmed togs ett viktigt kliv framåt i arbetet med ökad kund- och medlemservice, eftersom inringande kan identifiera sig med Bank-ID.

Februari

- Brf-ekonomerna var i fullgång med arbetet med bokslut inför föreningarnas stämmor. När arbetet är klart kommer brf-ekonomerna att ha gjort över 140st bokslut.

Mars

- VD bjöd in till ägardialog med medlemsföreningarna; även här stod trygghetsfrågan i fokus men också den framväxande risken att brf:en drabbas av bedrägerier eller används i bedrägliga syften.

April

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

Maj

- HSB fyllde 100 år och HSB Södertörn missade inga tillfällen att fira det tillsammans med medlemmarna. Under maj månad syntes vi framför allt på Ösmodagen där vi delade ut över 700 ballonger (sedan tog de slut) och pratade bosparande och boende med nyfikna besökare.

Juni

- HSB Södertörns årliga föreningsstämma var en naturlig del av vårt 100-årsfirande. HSBs ambulerande 100-årsutställning stannade till hos oss.
- I strålende sol firade vi 100 år med våra medlemmar i Hallunda när vi bjöd in till Hallundadagen. Popcorn, flera 100 liter saft, kaffe och vatten serverades tillsammans med över 2 000 st grillade eller kokta korvar.
- VD hann också med ännu en träff med ledande politiker (KSO/RSO). Denna gång i vårt verksamhetsområde Gotland. Nyproduktion av bostäder och trygghetsfrågan stod i fokus för samtalen.

Juli

- Vi och många av våra medlemmar och kunder har en behövlig sommarledighet. Men självklart upprätthålls leveransen som vanligt.

Augusti

- HSB Södertörns utbildningsår drar igång. Vi vet det inte då men 2023 kommer att bli det starkaste utbildningsåret på länge med över 1100st deltagare på våra utbildningar.

September

- Vi bjöd in våra HSB-ledamöter till en tvådagarskonferens. Ett lika viktigt som uppskattat tillfälle till kompetenshöjning och erfarenhetsutbyte.
- Under september månad rundade vi av sommarsäsongens gräsklippning. Omkring 550 000 kvm gräsyta höll vi efter under året.

Oktober

- HSB Södertörns årliga brf-styrelsekonferens lockade fler deltagare och utställare än någonsin. De skyhöga betygen gör oss taggade inför 2024 års konferens.
- HSB Södertörn hälsade sin nyaste medlemsförening välkomna, HSB brf Tomtberga-skolan 5 i Huddinge blev förening nummer 95.

November

- HSB Södertörn hälsade sin nyaste medlemsförening välkomna, HSB brf Apotekaren 2 i Nynäshamn blir förening nummer 96.

December

- Året närmade sig sitt slut och därmed också vårt 100-årsfirande. Vi bjöd in till vår årliga jullunch med medlemsföreningarna och passade på att fira en sista gång med medlemmarna i Tullinge den här gången. Och dem träffade vi på Tullinge julmarknad.

HSB SÖDERTÖRN MOT LJUSARE TIDER

Oavsett var i världen vi tittar så önskar sig människor i stort sett samma sak. Grundläggande fri och rättigheter och ett hem där man kan känna sig trygg. Både innanför hemmets fyra väggar och i området runt bostaden.

2023 var ett speciellt år för HSB. Vi firade nämligen 100 år. I över 100 år har HSB verkat för att uppfylla medlemmarnas dröm om det goda, trygga boendet. Att få vara en del av en verksamhet som så framgångsrikt uppfyller människors drömmar är fantastiskt.

Men 2023 var också ett år när drömmen om den egna trygga bostaden kommit att utmanas från många olika håll samtidigt. Det har ställt både medarbetare och förtroendevalda inom HSB Södertörn inför delvis nya utmaningar.

2023 - ETT UTMANADE ÅR FÖR MÅNGA

Sverige befinner sig nu i en lågkonjunktur, där arbetslösheten stiger och ekonomin krymper. 2023 var året vi fick uppleva den kraftigaste inbromsningen i nyproduktionsmarknaden sedan 90-talet, och inflationen var uppe på mycket höga nivåer. För att nå Sveriges inflationsmål om 2 procent genomförde Riksbanken en rad snabba räntehöjningar. Kännbara kostnadsökningar har drabbat såväl bostadsrättsföreningar som HSB Södertörn, men ytterst är det alltid hushållen som drabbas hårdast.

Räntan är enligt de flesta bedömare på väg ner och hoppet om en vändning har tänts. Det troligaste scenariot för nyproduktionen är att en återhämtning är på gång men att det kommer att ta lite tid. På den befintliga bostadsmarknaden, den där våra kunder, medlemmar och våra hyresgäster finns, kommer man vara tvungna att anpassa sig till en högre kostnadsnivå med besparingar som en naturlig följd. Detta är något vi anpassar oss efter tillsammans inom HSB Södertörn.

Den ekonomiska situationen i samhället är besvärlig men jag anser ändå att det eskalerande våldet är värre. 2023 blev tyvärr ett år präglad av våld och hot om våld i många bostadsområden. Även våra. Vanliga människor utan koppling till den kriminella världen drabbades av skjutningar och sprängningar med dödlig utgång. Under 2023 började vi också se tydligare tecken på att bostadsrättsföreningar används systematiskt till olaglig verksamhet.

HSB Södertörn kan inte vara hela lösningen, men allt vi gör strävar mot att vara en del av lösningen. Relationer och nätverk är avgörande för HSB Södertörns påverkan i trygghetsfrågan och jag ser varje dag hur vi gör skillnad. Genom personliga relationer stöttar vi enskilda bostadsrättsföreningar och genom träffar och forum skapar vi arenor för erfarenhetsutbyte mellan förtroendevalda.

Att vi dessutom har möjlighet att medverka i och stötta externa initiativ är något jag gläds extra åt och som skapar framtidstro. Vi ger verkligen inte upp. HSB Södertörn behövs. HSB Södertörn gör skillnad.

HSB ÄR SINA MEDLEMMAR

HSB som varumärke och företag finns inte för sin egen skull. Vi finns för och på grund av, våra medlemmar. Den kraft som kommer ur förtroendet att företräda cirka 650 000 medlemmars förväntningar och drömmar om det egna boendet är ingen liten sak. Det ger oss en röst och ett mandat som uteslutande används till att förbättra villkoren för nyproduktion och till att tillvarata och stärka bostadsrättsformens förutsättningar.



HSB 100 ÅR

Som en del av 100-årsfirandet har HSB turnerat runt i landet och visat upp varumärket och den innovationskraft som vi står för. När vi pratar innovation och utveckling tänker vi ofta på nya tekniska lösningar, men lika viktiga för samhället har och är HSBs sociala innovationsarbete.

Nu som då utgår HSB ifrån samtidens samhällsutmaningar och driver på för lösningar som utgår ifrån medlemmens förutsättningar och behov av just grundläggande fri och rättigheter som en trygg bostad till rimliga kostnader.

UTVECKLING AV MEDLEMSKAPETS VÄRDE

Vid HSB Södertörns föreningsstämma 2022 beslutades om förbättrade förutsättningar för en fortsatt utveckling av medlemskapet.

Ett axplock av de satsningar som möjliggjorts genom beslutet är:

- Ökad medlemsservice för förtroendevalda.
- Förbättrat och utvecklat utbildningsutbud.
- Nya kostnadsfria tjänster i MittHSB som till exempel digitalt styrelsestöd.

Effekten har inte låtit vänta på sig. Vi stänger 2023 med två nya medlemsföreningar, över 1000 deltagare i våra utbildningar och ett ökat användande av våra digitala tjänster. De digitala tjänsterna förenklar inte bara för bostadsrättsföreningsstyrelserna, de ökar också tillgängligheten i och kontrollen över den egna verksamheten.

MÖJLIGHETER ÄVEN I SVÅRARE TIDER

HSB Södertörn har under lång tid drivits efter affärs-mässigt sunda principer. Det har gjort att verksamheten är solid och står tryggt och stadigt även i orostider. Det ger oss goda förutsättningar att investera långsiktig och vi har genom det skapat en stark portfölj byggrätter som, när konjunkturen vänder, kommer att ge oss möjlighet till attraktiva nyproduktionsprojekt.

Vi ser också ständigt över möjligheten att investera i fler hyresrätter. En boendeform som vi vet skapar stor medlemsnytta och är en möjlighet även för den utan stort startkapital att få ett eget drömboende.

Vår stabila ekonomi ger oss också förutsättningar att fortsätta att underhålla och investera i långsiktiga lösningar för våra egna fastigheter. Alltså att leva efter samma princip som vi lär ut till våra bostadsrättsföreningar.

VÅRA MEDARBETARE LEDER OSS MOT LJUSARE TIDER

Att arbeta för att HSB Södertörn fortsätter att vara en attraktiv arbetsgivare är ett av mina viktigaste uppdrag som vd. Vår verksamhet är våra medarbetare. Det är våra medarbetare som möter medlemmar och kunder varje dag och som genom kunskap och kompetens är vår leverans.

På HSB Södertörn är begreppen lokal närvaro och relation till kunder och medlemmar helt centrala. Man brukar säga att det "sitter i väggarna". Under många år har det varit så hos oss och genom det har det skapats många fina och djupa band mellan medarbetare och förtroendevalda medlemmar runt om i våra bostadsområden. Band som är viktiga när vardagsutmaningar i en bostadsrättsförening ska hanteras smidigt och korrekt.

I en tid av en allt mer rörlig arbetsmarknad börjar och slutar fler medarbetare än vi är vana vid, vilket påverkar oss med djupa kund- och medlemsrelationer mer än andra. Då känns det hoppfullt att vi genom våra återkommande mätningar och medarbetardialoger i företaget får fortsatt starkt förtroende och höga omdömen. Och att vi i branschjämförelser kan konstatera att vi står ut positivt både vad gäller HSB Södertörn som arbetsplats och framförallt som hälsosam arbetsplats. Med det som grund stakar vi ut vägen mot en ljusare framtid, som också den fylls av goda relationer.

Jimmy Berggren
Vd HSB Södertörn

”2023 var året vi fick uppleva den kraftigaste inbromsningen i nyproduktionsmarknaden sedan 90-talet, och inflationen var uppe på mycket höga nivåer.”

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. 2023 hade vi 22 234 medlemmar, 2 627 bospårare och vår förvaltning berör cirka 15 000 lägenheter, varav cirka 470 lägenheter är hyreslägenheter. 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 95 500 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 lite fler än 61 000 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

MEDLEMSKAP I EN TID AV SPLITTRING

Trots att 2023 var ett år som präglades av konflikter och motsättningar var det också ett år som rymde många tillfällen att fira framgångar. Inte minst för att 2023 var året när HSB fyllde 100 år; och som vi firade det.

Under året har HSB Södertörn deltagit i olika lokala festivaler och arrangemang för att tillsammans med våra medlemmar, befintliga och potentiella, prata allt från bosparande till nyproduktionens miljöpåverkan. Där det inte arrangerats evenemang som vi kunnat delta i har vi själva skapat arenorna.

STOLT HISTORIA BYGGER VÅR FRAMTID

HSB bildades som ett sätt att utmana systemfel i samhället. Hårt arbetande människor saknade trygga och funktionella bostadsalternativ och trängdes ihop i nödbostäder med sjukdom och smittspridning som följd. Genom aktiv handling arbetade HSB för ett rättvisare och mer inkluderande samhälle.

Vägen som HSB valde var att utbilda i demokratiska rättigheter, skyldigheter och möjligheter och att genom samverkan påverka förutsättningarna för nyproduktion. Målet var tydligt, arbetare skulle ha möjlighet till bra och trygga bostäder liksom inflytande över sitt boende. Ur detta skapades bostadsrätten som boendeform.

De frågor och systemutmaningar som vår grundare Sven Wallander och hans kollegor arbetade med är lika aktuella idag som för 100 år sedan. Om vi arbetar med samma frågor idag som för 100 år sedan; innebär det att vi misslyckats med vårt uppdrag och vår ambition? Absolut inte om du frågar mig!

100 - BARA EN SIFFRA

Att våra frågor fortsätter att vara aktuella är delvis en effekt av vårt framgångsrika arbete. Idag samlar HSB omkring

650 000 medlemmar. Varav över 22 000 är medlemmar i HSB Södertörn. Tillsammans har vi genom decennierna hållit vårt fokus och varit proaktiva i debatt och arbete. Och även om bostadsfrågan fortfarande är aktuell så rymmer den andra utmaningar idag än för 100 år sedan.

ALLT BÖRJAR MED BOSTADSRÄTTEN

Medlemskapet i HSB börjar och slutar med bostaden. I många fall boendet i, eller drömmen om att bo i, en bostadsrätt. När du köper en bostadsrätt i en förening som är medlemmar i HSB blir du automatiskt medlem i HSB.

Vår modell garanterar dig som medlem inflytande och trygghet, bättre priser på boendetjänster, opinionsbildning i boendefrågor, aktiv medverkan i och finansiering av forskning och utvecklingsprojekt och möjlighet till två nationella bostadsköer. Men medlemskapet är också så mycket mer.

VÄRDET AV MEDLEMSKAPET I HSB

Tillsammans med medarbetare och kollegor i hela HSB arbetar vi för att upprätthålla och öka värdet i medlemskapet. Idag består medlemskapet som sagt av flera olika värdeskapande delar; vilken del man värdesätter högst varierar, men genom ditt medlemskap är du med och tar ansvar för att vår gemensamma framtid blir tryggare och mer inkluderande samtidigt som din bostadsrättsförening kan spara pengar åt sina medlemmar.

Anna Söderlind
Kommunikation- och medlemschef



AFFÄRSVERKSAMHETEN I FOKUS

Vi vet sällan vad som händer i framtiden, men de prognoser och analyser som vi gjorde 2022 om hur 2023 skulle falla ut, har i hög utsträckning visat sig stämma. När vi ser oss om i backspegeln är det ett på många sätt utmanande och frustrerande år vi lämnar bakom oss. Men ett år som också rymde framgångar och ljuspunkter.



KÄNDA UTMANINGAR PRESSADE VERKSAMHETEN

Vi sitter i samma båt; verksamheten och ni, våra ägare. Konjunkturen har drabbat HSB Södertörn på samma sätt som den drabbat hushåll och bostadsrättsföreningar; vi känner av den både i vår verksamhet och som fastighetsägare med ansvar för underhåll och utveckling av våra egna fastigheter. Liksom många av er har vi tvingats räkna, räkna om och att prioritera; men också att våga satsa framåt.

MODET ATT TÄNKA FRAMÅT

Det är min och mina medarbetares bild av att både ni, och vi, velat, kunnat och vågat fatta svåra men nödvändiga beslut. Ibland har det varit bättre att bromsa någon investering eftersom förutsättningarna på kort sikt försämrats, i andra fall har det varit läge att våga gasa på trots allt. Av framför allt två skäl som jag ser det.

Det första skälet är att underhåll och investeringar görs för att antingen avhjälpa eller undvika fel och brister. Fel och brister som ofta ger upphov till höga kostnader när de väl uppkommit. Det andra skälet är att investeringar gjorda i rätt tid kan spara pengar och minska kostnader i framtiden. Den fastighetsägare som innan elpriserna började rusa under 2022, hade investerat i solceller sparade helt plötsligt stora pengar. Investeringskalkyler räknades plötsligt hem på avsevärt kortare tid.

Många föreningar hos oss har i goda tider agerat mycket klokt. Bland annat genom att våga och orkat hålla upp en högre amorteringstakt på föreningens lån än vad de boende kanske tyckt varit nödvändigt. För många hushåll innebär det att föreningen inte tvingas höja avgiften riktigt

lika mycket som andra. Vi är lika stolta över våra medarbetare som över er, alla kloka och modiga förtroendevalda.

KLOKA BESLUT GER RÅDIGHET I FRAMTIDEN

Trots konjunkturläget har vi under 2023 sett en god orderingång på våra projektledartjänster. Alltså den delen av vår verksamhet som stöttar medlemmar och kunder vid större underhålls- och investeringsprojekt. Det är både svårt och i många fall läskigt att fatta beslut om större investeringar och underhåll i en bostadsrättsförening. Men, som sagt, trots konjunkturen kan vi konstatera att kloka beslut har fattats av modiga styrelser.

På uppdrag och tillsammans med styrelser och medlemmar genomförs flera stambyten runt om i våra föreningar. Och fler ligger vi i startgroparna med. Det är och kommer att vara en påfrestning för både styrelsen och boende. Men resultatet är alltid ökad boendekvalité och fastighetsvärde. Det är det som gör den här typen av projekt så roliga.

VIND I SEGLEN

Trots ett utmanande omvärldsläge har HSB Södertörn lyckats fortsätta sin tillväxtresa. HSB Södertörn vill inte växa för växandets skull, men en sund tillväxttakt bidrar till en fortsatt stabil verksamhetsekonomi. Under året har vi haft glädjen att hälsa inte mindre än 9 nya kunder välkomna till oss.

Och vad som känns lite extra roligt är att två av våra befintliga kunder valt att också bli medlemmar hos oss. Så för första gången på ganska länge har vi hälsat två nya medlemsföreningar välkomna till oss.

Genom medlemskapet får föreningarna extra stöd och stöttning i allt det, det innebär att vara fastighetsägare idag. Man får en trygg samtalspartner både under och mellan möten och frågor som inte direkt berör förvaltningen av det gemensamma får en tydlig mottagare. Dessutom sparar föreningarna pengar genom att medlemskapet öppnar upp för möjligheten att ta del av våra medlemsförmåner. En uppskattad möjlighet i ekonomiskt utmanande tider.

ÖKAD RÅDIGHET OCH EN ENKLARE VARDAG

Vi märker också tydligt en ökad efterfrågan på våra digitala tjänster. Vi och våra medarbetare har blivit ödmjukt påmind om att det är svårt att förändra invanda arbetsätt. Vi var många som trodde att efterfrågan på våra digitala tjänster skulle vara stor och omedelbar. Så blev det inte. Istället har vi sett en succesivt ökande nyfikenhet. En nyfikenhet som övergått till en stor efterfrågan.

Utmaningen för oss under 2024 kommer att bli att rätta till. Alla kunder och medlemmar som vill ha och behöver stöttning i att komma i gång ska självklart få det. Och det kommer att vara en kär utmaning för oss att rätta till, till alla som vill få hjälp till en ökad självständighet och förenklad administration av föreningen.

BÄTTRE TILLSAMMANS

Det kan inte vara en nyhet för någon att vi blir bättre tillsammans. Varje år försöker vi att lyfta några exempel på det. I år landar vi dels i arbetet med att stötta våra föreningar att få in ansökningarna om el-stödet. Tillsammans sparade vi över 3 miljoner på det. Pengar som vi vet kommit till nytta ute i föreningarna.

Vi vill också passa på och lyfta elprisupphandlingen som genomfördes i slutet av 2022. Upphandlingen genomfördes i en tid när marknaden präglades av stor osäkerhet och för oss i Sverige, prisnivåer som vi aldrig tidigare upplevt. Nu har marknaden lugnat sig och för dem av våra medlemmar som valde att ingå i upphandlingen ser vi en jämn prisnivå utan de dramatiska pristopp som kom av upprepade köldknäppar och produktionsbortfall under slutet av 2023.



INGET VARA FÖR EVIGT OCH NU ÄR TIDEN ATT TÄNKA FRAMÅT

2023 var på många sätt ett påfrestande år. Men som vi också lyft, heller inte utan ljus och hopp om framtiden. Och det är den känslan som vi och våra medarbetare arbetar för att ni också ska känna. Vi går mot ljusare tider. Ränta är fortsatt svårbedömd i det korta perspektivet men inflationen är på rimligare nivåer och det kommer att ge resultat. Vi vet att bättre tider kommer.

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 hållbar tillväxt. Strategin är framtagen utifrån FN:s 17 hållbarhetsmål och sätter fokus på fyra områden som är särskilt angelägna för oss inom HSB att arbeta mot.

Inom miljöområdet arbetar HSB Södertörn specifikt med de aspekter av verksamheten som har mest betydande påverkan på miljön. Våra betydande miljöaspekter fångar även upp de miljörelaterade fokusområdena i HSBs hållbarhetsstrategi.

För att läsa mer om hur vi har arbetat med dessa områden och aspekter, se förvaltningsberättelsen. Nedan följer vår klimatredovisning.

HSB SÖDERTÖRNS KLIMATPÅVERKAN 2008 - 2023

HSB Södertörns klimatmål sedan 2008 har varit att våra klimatutsläpp¹⁾ ska minska med 90 procent¹⁾ jämfört med 2008 års nivå. Nedan slutredovisas detta mål.

Vid utgången av 2023 uppnådde HSB Södertörn en minskning om 88 procent CO₂e/m² Atemp jämfört med basåret. De faktiska årliga utsläppen har under samma period minskat med nästan 60 procent trots att vi har ökat fastighetsbeståndets yta (m² Atemp) med nära 250 procent.

Vi har under lång tid arbetat hårt med våra direkta, egenägda utsläpp, som också är de utsläpp som vi har störst möjlighet att själva påverka. Det har lett till att vi har minskat dessa med nästan 20 procent jämfört med 2022, och med 76 procent sedan 2008. Framför allt är det fortsatt omställning från fossilt bränsle i våra servicefordon till förnyelsebar HVO-diesel som bidragit till framgångarna. Den förnyelsebara andelen av allt inköpt drivmedel 2023 uppgick till 75 procent.

Energianvändningen i våra hyresfastigheter och lokaler har minskat med 51 procent per kvadratmeter sedan 2008. Under målperioden har vi gått från nästan 100 procent icke förnybar el till att samtliga hyresfastigheter köper sin



el från HSB Solcellspark. Även elen till våra hyrda kontor är helt förnyelsebar. Den sista oljepannan i vårt bestånd togs bort under år 2020. Utsläppen från energianvändningen i våra hyresfastigheter och lokaler har minskat med 66 procent i reella tal sedan basåret. Denna stora minskning av årliga utsläpp beror till största delen på fjärrvärmens minskade användning av fossila bränslen, men även på våra åtgärder för minskad energianvändning och avvecklingen av oljepannor.

Tjänsteresor med privat bil i tjänst har minskat med 32 procent sedan 2008. Det har dock skett en ökning av denna typ av resa jämfört med 2022. Tjänsteresor med flyg har minskat ännu mer, de har minskat med 72 procent sedan 2008 och med 6 procent sedan 2022. Vi har däremot rest betydligt längre med tåg under 2023 jämfört med både 2008 och 2022. Jämför vi däremot med före pandemin (2019) har tågresorna minskat med nästan 70 procent.

Ett tydligt tecken på att vi har etablerat andra arbetssätt som har gjort oss mer effektiva genom mindre resande.

HSB SÖDERTÖRNS NYA KLIMATMÅLSÄTTNINGAR

Vi ser hur viktigt och brådskande en omställning och utsläppsminskning är. 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.

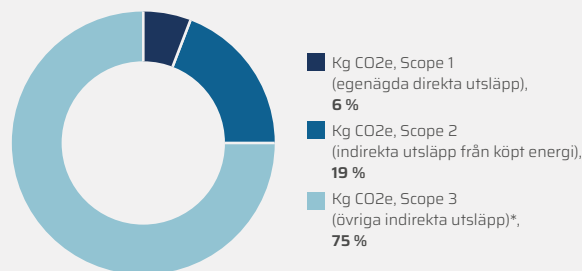
Samtidigt antog styrelsen även ett delmål: Minska CO₂-utsläpp³⁾ med 18 procent till 2025-12-31, referensår 2020. Vår avsikt är att sänka våra utsläpp och aktivt bidra till att utsläppen i vår värdekedja minskar i den takt som forskningen visar att vi behöver för att inte överskrida temperaturmålet i Parisavtalet.

1) CO₂e/m² Atemp, från Stationär förbränning, Köldmedia och Egenägda fordon i Scope 1, Köpt energi i Scope 2 samt Tjänsteresor och Produktion av energibärare i Scope 3.

2) Målet var från början 50% men har höjts i två omgångar sedan dess.

4) Inkluderar scope 1, scope 2 samt kategori 1, 3, 5, 6 och 7 i scope 3.

Fördelning HSB Södertörns CO2-utsläpp 2020 enligt omfattning klimatmålet 2020-2040



Vi ser att vår egen och framför allt vår värdekedjas minskning med stor sannolikhet kommer ske i trappsteg. Det innebär att det kan dröja till efter år 2025 och kanske till och med ända till 2030 innan den första riktigt stora trappstegsminskningen kommer att synas.

I och med att vi redan 2008 hade ett ambitiöst klimatmål kring våra utsläpp kopplade till våra fastigheter och tjänsteresor kommer det bli extra tufft att arbeta vidare med ytterligare sänkningar inom angivna områdena, även om vi ser att det fortfarande finns åtgärder som vi kan genomföra. Våra egenägda/direkta utsläpp står endast för 6 procent av våra totala utsläpp.

Utsläppen från energin som används i våra fastigheter står för 19 procent medan utsläppen som sker i vår övriga värdekedja (inköp, avfall, tjänsteresor och pendlingsresor) står för 75 procent. Utifrån detta behöver vi fokusera på att aktivt arbeta med att förebygga dessa utsläpp utifrån 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 scope 1 och 2). Utsläppen kommer till största del från fjärrvärmens där förbränning av osorterad plast i restavfallet ger höga utsläpp. Det är ett arbete som långsiktigt är gynnsamt både för klimatet och bostadsrättsföreningarnas ekonomi.



KLIMATPÅVERKAN	2023	2022	% Förändring 2022-2023	2008	% Förändring 2008-2023
Kg CO ₂ e, scope 1 (egenägda direkta utsläpp)	19 504	24 240	-19,5%	82 010	-76%
Kg CO ₂ e, scope 2 (indirekta utsläpp från köpt energi)	101 777	140 140	-27,4%	299 550	-66%
Kg CO ₂ e, scope 3 (övriga indirekta utsläpp)*	55 340	50 790	9,0%	54 910	1%
Totalt koldioxidutsläpp (scope 1-3) kg CO ₂ e	175 116	215 180	-18,6%	431 510	-59%
Antal anställda	90	89	1,1%	83	8%
Kg CO ₂ e / anställd	1 946	2 418	-19,5%	5 199	-63%
Omsättning MSEK	164,6	154,1	6,8%	83,5	97%
Kg CO ₂ e/ MSEK omsättning	1 064	1 396	-23,8%	5 168	-79%
Yta egna fastigheter och lokaler (Atemp)	50 477	50 477	0,0%	14 470	249%
Kg CO₂e/Atemp	3,47	4,26	-18,6%	29,82	-88%

* Kat 3 produktion av energibärare, kat 6 tjänsteresor.

Noter

Not 1. Fjärrvärmens utsläppsfaktorer

Utfallet för 2022 har justerats utifrån att HSB gemensamt beslutat om att alltid använda rapporterade miljövärden för fjärrvärmens som branschorganisationen Energiföretagen sammanställer. Det innebär att värdena gäller året före rapporteringsåret. De senaste åren har HSB Södertörn använt rapporteringsårets miljövärden där sådana har kunnat fås tidigt av nätägaren. Den nya metoden har i denna rapportering använts för samtliga års resultat.

VÅRA MÅL OCH RESULTAT 2023

LÖNSAMHET

RESULTAT ORDINARIE VERKSAMHET

Minst 4,0 mkr.
Mål: 4,0 mkr
Utfall: 11,9 mkr
Målet uppnått.

OMSÄTTNING FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 10 %.
Mål: +10 %
Utfall: +5,6 %
Målet inte uppnått.

RESULTAT MARGINAL FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Minst 7 %.
Mål: +7 %
Utfall: +8,4 %
Målet uppnått.

RÖRLIGA INTÄKTER FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 10 %
Mål: +10 %
Utfall: +4,8 %
Målet inte uppnått.

DIREKTAVKASTNING I HYRESRÄTTER

Minst 5,3 %
Mål: 5,3 %
Utfall: 5,1 %
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: målet följs upp vartannat år
Utfall: -
Målet kvarstår inför 2025.

NKI BRF-MEDLEM

Mål: 85
Utfall: 78
Målet inte uppnått.

MARKNADSANDEL BRF I FÖRVALTNING

Öka till minst 22 %.
Mål: 22 %
Utfall: 21 %
Målet inte uppnått.

ANTALET BYGGRÄTTER

Mål: 450
Utfall: 448
Målet uppnått.

BESÖKARE HSB.SE

Öka med 1 %
Mål: +1 %
Utfall: +19 %
Målet uppnått.

FÖRSÄLJNING

AVTALSFÖRSÄLJNING

Kontrakterade nya fastighetsförvaltningsavtal till ett värde om minst 4,1 mkr.
Mål: 4,1 mkr
Utfall: 4,4 mkr
Målet uppnått.

UPPSAGDA FÖRVALTNINGSAVTAL

Inga uppsagda förvaltningsavtal från kund.
Mål: 0
Utfall: 3
Målet inte uppnått.

NYA MEDLEMS-BRF

Mål: +2
Utfall: +2
Målet uppnått.

NYA MEDLEMMAR

Mål: +200
Utfall: -145
Målet inte uppnått.

DELTAGARE

UTBILDNINGSVERKSAMHETEN
Öka antalet deltagare med + 15 %
Mål: +15 %
Utfall: +450 %
Målet uppnått.

HÅLLBARHET

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING I HYRESFASTIGHETER

Sänkt energianvändning med 2 % jämfört med 2022 i våra hyresfastigheter.
Mål: -2 %
Utfall: +3 %
Målet uppnått.

MINSKA CO2-UTSLÄPP

Minska med 90 % från 2008 till 2023.
Mål: -90 %
Utfall: -88 %
Målet inte uppnått.

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING FÖR KUNDER MED ENERGI-STATISTIK/DRIFTAVTAL

Sänkt energianvändning (köpt energi) med 10 % perioden 2023-2027.
Mål: -10 %
Utfall: (2023: +2 %)
Målet kvarstår inför 2025.

MEDARBETARE

MOTIVERAD MEDARBETAR INDEX (MMI)

Vårt MMI ska landa på 77.
Mål: 77
Utfall: 72
Målet inte uppnått.

LEDARSKAPSINDEX

Vårt ledarskapsindex ska landa på minst 87.
Mål: 87
Utfall: 77
Målet inte uppnått.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARINDEX

Minst branchindex (branschindex 122).
Mål: 122
Utfall: 123
Målet uppnått.

HÄLSOINDEX

Minst branchindex (branschindex 122).
Mål: 122
Utfall: 141
Målet uppnått.

VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

EKONOMI

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

HÅLLBARHET

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

MEDLEMMAR

- Vi ökar medlemsnöjdheten.
- Vi ökar medlemsantalet.

MEDARBETARE

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

FASTIGHETSFÖRVALTNING

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

HYRESRÄTTER

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

NYPRODUKTION

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



STYRELSE



JONTE SÖDERSTRÖM
Ordförande

Yrke: Ombudsman på svenska 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, samarbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte.

Preciserat uppdrag:

Brf-kontakt (ordförande).



STAFFAN PAULUSSON
Ledamot

Yrke: Teknisk specialist på MTRTech AB

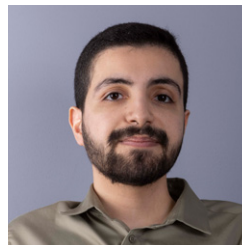
Bor: Stockholm

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 genom-syra föreningens verksamhet och att ligga i framkant inom föreningens affärsområde för att klara framtida utmaningar.

Preciserat uppdrag:

-



PERNILLA RUTBERG (avgick 2023-06-15)
Ledamot

Yrke: Kanslisekreterare

Bor: Nynäshamn

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att hållbarhetsfrågor ska sättas i fokus och kommuniceras på ett framgångsrikt sätt samt att föreningarnas behov ska vara centrala i verksamheten.

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 förhållningssätt 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 med medlemmar. Öka förståelsen hos bostadsrätts-föreningarna om HSB Södertörns uppdrag utifrån den ökade marknadskonkurrensen. Stötta i den digitala omställningen.

Preciserat uppdrag:

-



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:

-



LEIF AURA
Personalrepresentant Fastighets

Yrke: fastighetsskötare

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Vara en länk mellan Fastighets medlemmar och företaget.



CECILIA JENSEN
Personalrepresentant Unionen

Yrke: Ekonomisk handläggare

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Vara en länk mellan Unionens medlemmar och HSB Södertörn.

SÅ HÄR ARBETAR VI

HSB SÖDERTÖRNS STYRELSE

Under 2023 genomfördes tio 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 förledas 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 2023 är; ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar samt HSB-ledamot.

Preciserat uppdrag åt styrelseledamot under hösten 2023

ORDFÖRANDE/VICE ORDFÖRANDES KONTAKTER MED HSB SÖDERTÖRNS MEDLEMSFÖRENINGAR

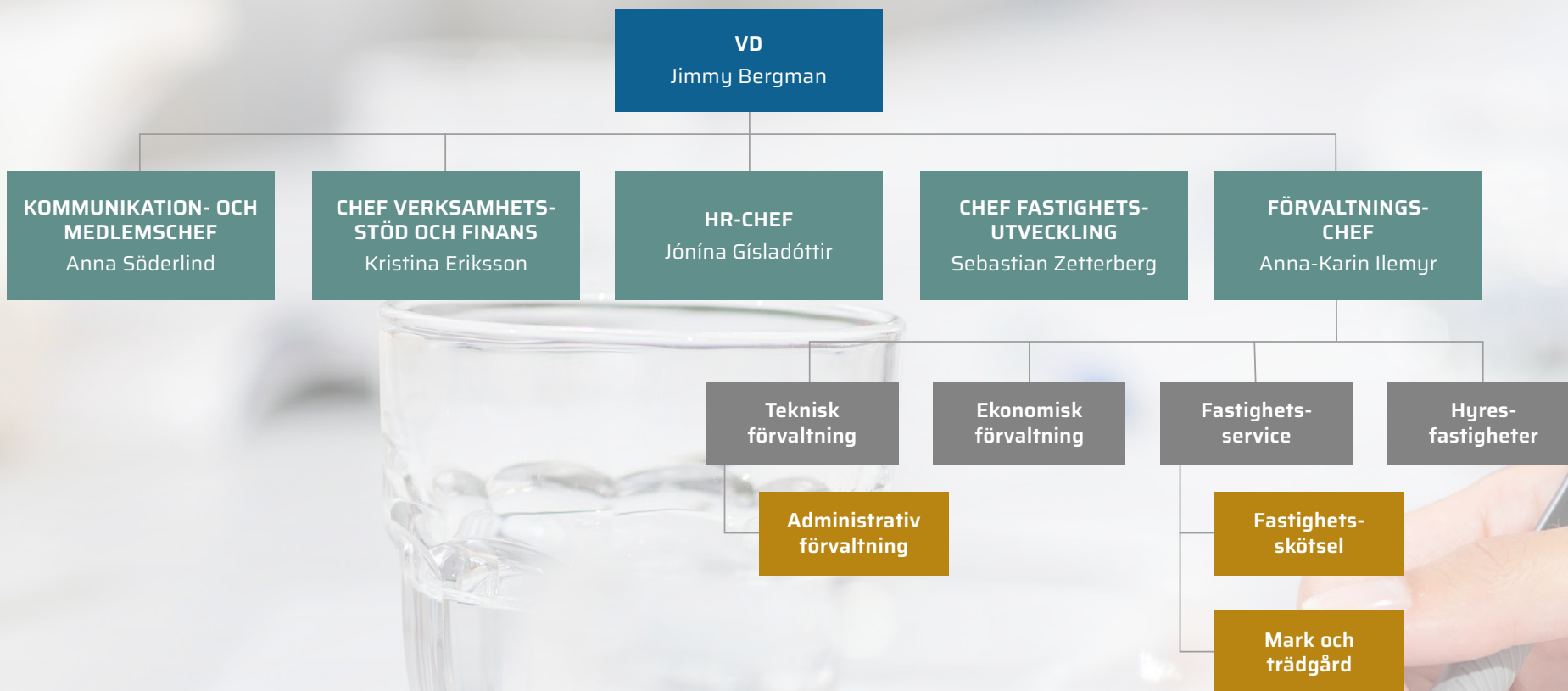
Ordförande och vice ordförande ansvarar för att styrelsens kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar upprätthålls och arbetar aktivt med att delta vid verksamhetens medlemsevent/medlemsträffar samt kan påkalla lokala samrådsträffar vid behov.

HSB-LEDAMOT

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



ORGANISATIONEN





FINANSIELLA RAPPORTER 2023

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Södertörn ekonomisk förening (org. nr 769601-3775) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31, föreningens tjugoåttonde verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie fullmäktigesammanträde är ledamöterna Jonte Söderström, Staffan Paulusson och Firas Danil.

VD

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls 2023-06-03. Styrelsen har under året genomfört tio 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 förändras 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 2023 är;

- Ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar.
- 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 Mats Sundberg och Natalia Juntunen.

LEDNINGSGRUPP

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

MEDLEMSUTVECKLINGEN

Vid utgången av 2023 hade HSB Södertörn 22 234 medlemmar varav 98 utgörs av bostadsrättsföreningar, varav 2 bostadsrättsföreningar finns för pågående och framtida nyproduktion.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

NYPRODUKTION

Nyproduktionen präglades 2023 av en sällsynt svag marknad. Man får gå tillbaka till början av 90-talet för att hitta jämförbara utmaningar. Under 2023 startades inga nyproduktionsprojekt inom vårt marknadsområde. Det oroliga världsläget i kombination med den tilltagande lågkonjunkturen ledde till att säljstarten av HSB brf Trångsundsterrassen fått skjutas på framtiden.

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

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

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 2023 genomförde vi återigen NHI-undersökning (Nöjd Hyresgästindex) med hjälp av AktivBo. Sedan den föregående undersökningen har vi arbetat med att förbättra kommunikation med våra hyresgäster, och årets resultat visar att de känner sig bättre informerade. Samtidigt har resultatet när det gäller trygghet försämrats något, vilket speglar det osäkra samhällsläget. Under året har händelser i närområdet till några av våra fastigheter skapat oro och detta har naturligtvis påverkat våra hyresgästers känsla av trygghet i sina bostadsområden. Vårt arbete med att skapa nöjdare hyresgäster fortsätter, och under 2024 kommer vi att lägga extra fokus på trygghetsskapande åtgärder både för hyresgästerna och i våra fastigheter.

Vi fortsätter också vårt arbete med att minska energianvändningen i HSB Södertörns hyresfastigheter. Vårt mål för 2023 var en minskning av köpt energi med 2 %, vilket tyvärr inte uppnåddes. Detta berodde till stor del på ett läckage på en varmvattenledning som vi haft under en längre tid, vilket har ökat både vattenförbrukningen och fjärrvärme. Läckaget är temporärt lagat, men under 2024 krävs ytterligare underhållsarbete för att säkerställa att det inte sker igen.

Under året har vi också fortsatt att söka lämpliga förvärvsobjekt inom våra marknadsområden. Tyvärr är objekt av den storlek vi söker få i våra områden. Vi har deltagit i förhandlingar om flera olika förvärv, men än så länge har inga avtal kunnat avslutas.

HR

Antal anställda i genomsnitt under 2023 var 89 personer. Det är samma antal som förra året. Personalomsättningen för 2023 var 14,6 % vilket är något lägre än förra årets 16,9 %. Andel kvinnor/män var 40 % kvinnor och 60 % män, vilket innebär att andelen män ökade under året. Föregående år var könsfördelningen 49 % kvinnor, 51 % män.

Sjukfrånvaro

Under 2023 såg vi en ökning av sjukfrånvaron, från 3 % till 3,4 % jämfört med 2022 (för 2021 2,9 %). Det är framför allt den korta sjukfrånvaron (upp till 15 dagar) som har ökat över tid. Utvecklingen kan hänga samman med att många medarbetare under pandemin var mindre sjuka då de kunde arbeta hemifrån i större utsträckning och också utsattes för smittor i lägre omfattning. Vi behöver hålla bevakning på sjukfrånvaron och eventuellt sätta in åtgärder om vi ser att trenden skulle fortsätta. Sjukfrånvaronivån är dock fortfarande låg, och det brukar alltid finnas en liten variation mellan år.

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 mät-tillfällen, 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 mät-tillfällen, men högst snitt vid decembermätningen, 7,5.

Den första pulsmätningen genomfördes i juni. Enkäten innehöll 5 frågor om nöjdhet, motivation och stolthet. Snittresultatet för hela enkäten var 7,4 (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 8 (av 10).

Årets tredje och sista pulsmätning innehöll 9 frågor om nöjdhet, motivation, stolthet och ledarskap. I denna mätning tas indexen MMI (Motiverad Medarbetarindex) och Ledarindex fram, och dessa är målsatta i verksamhetsplanen. Årets MMI för HSB Södertörn är kvar på samma nivå som föregående år, nämligen 72 medan Ledarindex har minskat till 77 (från 83). Det innebär att våra ambitiösa mål för 2023 inte uppnås, även om vi också kan konstatera att det fortfarande är ett bra resultat. Det är troligen flera faktorer som ligger till grund för att våra index ligger något lägre än tidigare. Dels är det en spridning i resultaten mellan enheter vilket visar att vi har större utmaningar i vissa delar av verksamheten än i andra. Vi ser också en koppling

mellan personalomsättning och förändringar i verksamheten som fortfarande behöver tid för att komma på plats. Åtgärder för att jobba med dessa utmaningar finns eller planeras. I enkäten ombads alla att också kommentera vad som skulle kunna öka nöjdheten på arbetet. De allra flesta svar handlade om att öka tydlighet och struktur för en hållbar arbetssituation och ordning och reda. Medarbetarnas synpunkter ligger väl i linje med det som fängades i verksamhetsplanen för 2024, i vårt förbättringsområde Effektiva och enhetliga arbetsätt.

Skyddsronder för fysisk och organisatorisk- och social arbetsmiljö (OSA) är genomförda för 2023. Skyddsronderna har visat att arbetsmiljöarbetet fungerar och det har endast varit små justeringar och åtgärder som identifierats.

Under året infördes ett webbaserat system för att rapportera och hantera händelser inom arbetsmiljö, miljö och kvalitet, IA-systemet. Systemet är framtaget av Afa Försäkring tillsammans med Svenskt Näringsliv, LO, PTK och branscherna. Med hjälp av systemet blir det enkelt för alla att rapportera händelser, vilket förbättrar HSB Södertörns förutsättningar att arbeta systematiskt med förbättringsarbete inom dessa områden. Med systemet kommer vi att kunna höja kvaliteten i vårt systematiska arbetsmiljöarbete, riskhanteringar och kvalitetsarbete.

Hälsa

Under 2023 höjde HSB Södertörn friskvårdsbidraget för medarbetarna till 5 000 kr per år. Totalt nyttjades bidraget av 75 % av de anställda. Den höga nyttjandenivån indikerar att det är en bra förmån som uppskattas av många av företagets medarbetare.

Under året genomfördes en hälsoundersökning för alla medarbetare. Hälsoundersökningen genomfördes av leverantören Onelab under september månad och innehöll både en provtagning och en digital hälsokontroll (frågor om hälsan). I erbjudandet ingick också möjlighet till hälso-rådgivning och samtalsstöd via digitala möten.

En sammanställning av genomförda hälsoundersökningar visade att medarbetarna generellt hade en god hälsostatus och att den psykosociala arbetsmiljön på arbetsplatserna upplevdes vara god. De flesta av de svarande uppgav sig ha

gott stöd från chefer och kollegor och att de hade en positiv känsla när de kom till jobbet, vilket är ett mycket fint resultat.

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 för Attraktiv arbetsgivare blev 123 poäng, vilket innebar att målsättningen att minst ligga på branschindex uppnåddes. Hälsoindex blev 141 poäng, vilket placerade HSB Södertörn bland de 10 % med bäst resultat av alla deltagande arbetsgivare. I och med det fick HSB Södertörn också Nyckeltalsinstitutets utmärkelse *Excellent arbetsgivare 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.

Kompetensutveckling

Alla medarbetare har arbetat med att utveckla sitt självledarskap under året, både enskilt och i grupp. Alla medarbetare har fått genomföra en e-utbildning i Självledarskap. Varje arbetsgrupp har också deltagit i workshops på olika teman av självledarskap, nämligen att leda sig själv, motivation, att få tiden att räcka till, effektiva team och kommunikation/feedback. Sammanlagt är det fyra workshops som genomförs per arbetsgrupp. Alla enheter är inte klara, arbetet fortsätter under 2024.

Under året genomfördes alla uppdragssamtal i HR-verktyget Heartpace. En modul för målstyrning har också använts. Syftet med målstyrning är att öka tydligheten för medarbetarna i hur deras aktiviteter och mål hänger samman med HSB Södertörns mål och fokusområden.

Chefsutveckling

Under året har HSB Södertörns chefer samlats ungefär en gång per månad i chefsforum, ett forum för att öka samsyn i chefsgruppen och för gemensam kompetensutveckling och dialog för utveckling. Under året genomfördes också ett chefs- och ledarprogram för alla chefer med fem utbildningsdagar under perioden mars – september. Målet med utvecklingsprogrammet var att öka förmågan att leda och coacha medarbetarna i vardagen, utveckla nya och effektivare arbetssätt i ledarskapet och att få använda chefsverktyg i sin vardag.

MARKNAD

Medlemmar

Medlemsantalet uppgick 2023-12-31 till 22 234 st. Det är en minskning med 145 st medlemmar jämfört med 2022. Under 2023 har vi fortsatt att utvecklat vårt sätt att arbeta med medlemskapet och rutinerna kring fakturering av det enskilda medlemskapet. Det har gjort att vi nu erbjuder våra medlemmar enklare och mer moderna betallösningar.

Medlems- och utbildningsverksamhet i tillväxt

Medlems- och utbildningsverksamheten har vuxit under en längre tid, liksom våra medlemmars behov och förväntningar på medlemskapet. För att leva upp till vårt löfte och ansvar att driva på i utvecklingen av medlemsnyttan togs i budgetarbetet 2021, initiativ till en förstärkning av den verksamheten. Under 2023 har vi sett den fulla effekten av satsningen vilket inneburit flera konkreta positiva förflyttningar.

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.

Som en effekt av det fortsatte vi under 2023 med en aktiv dialog kring värdet av medlemskapet med våra medlemmar och medarbetare. Men med utökad takt och kvalitet. Och resultaten har inte låtit vänta på sig. Under 2023 hade vi glädjen att hälsa inte mindre än två nya bostadsrättsföreningar välkomna som medlemmar hos oss, HSB brf Tomtbergaskolan 5 i Huddinge och HSB brf Apotekaren 2 i Nynäshamn.

Relationen i centrum

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

HSB Södertörn fortsätter därför att investera i regionala kontor och medarbetare som finns på plats ute bland våra kunder och medlemmar. Exempel på aktiviteter vi genomför i syfte att stärka medlemsrelation och ägarinflytandet är on-boarding av nya medlemsordföranden och de av vår vd initierade fokussamtalen.

Vi vill ge våra nyvalda ordföranden de bästa förutsättningarna för att utöva sitt ägarskap och det är därför viktigt att man tidigt får kunskap om vår parlamentariska struktur. Men det är också viktigt att löpande under verksamhetsåret arbeta aktivt för att dialogen mellan verksamheten och våra ägare är öppen.

Långsiktig satsning på utbildning

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

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

Under 2023 har vi också genomfört flera utbildningar riktade till våra enskilda medlemmar. Dessa har i första hand genomförts i form av webinarier. Genom det ges utbildningarna en avsevärt längre livslängd och finns också tillgängliga för våra medlemmar när de har möjlighet att ta del av dem.

HSB-ledamoten – en viktig medlemsnytta

HSB-ledamoten är en av våra viktigaste medlemsnyttor och en verksamhet som vi under året fortsatt att utveckla. Mentorprogrammet för våra nya HSB-ledamöter är etablerat och ett uppskattat arbetssätt. Genom mentorprogrammet erbjuds mer nytillträdde HSB-ledamöter strukturerad kontakt med en mer erfaren ”kollega”. Under 2021 öppnade vi upp för möjligheten att låta medarbetare ansöka till uppdraget som HSB-ledamot. Ett beslut som tillfört gruppen HSB-ledamöter ny kompetens och energi. Men som också visat sig erbjuda medarbetare en fördjupad kunskap och insikt i utmaningarna att verka som förtroendevald.

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

Kontakten med våra HSB-ledamöter fortsätter att utvecklas. Initiativet med digitala lunchmöte etablerades och är nu väl inarbetat. Det är dock en arena/mötesform som passar vissa HSB-ledamöter med inte alla. Därför arbetar medlemsansvarig också med personliga kontakter och ett bredare informationsarbete framför allt genom personliga utskick via mail.

KUNDER

Verksamhetsutveckling

Hösten 2022 inleddes en verksamhetsutveckling inom förvaltningen för att skapa en mer stabil och trygg tjänstleverans med ett tydligt kundansvar. Under 2023 har vi fortsatt att stärka och utveckla vårt nya arbetssätt mot en mer kundorienterad organisation. Vårt mål är att, genom att fler medarbetare samarbetar i våra avtalsleveranser och engagerar sig i våra kunders behov, uppnå ökat ansvar och kundkännedom vilket leder till en jämnare leverans av högre kvalitet. Vårt fokus ligger alltid på att kunder och medlemmar ska känna sig trygga med vår tjänst och att vi erbjuder ökad proaktiv rådgivning.

Lönsam tillväxt

Under året välkomnade vi nio nya kunder. Dessutom har 22 av våra befintliga kunder valt att utöka sina avtal med HSB Södertörn, medan tre kunder valde att avsluta samarbetet med oss.

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

- Vi har infört en ny digital tjänst relaterad till arvoden och utlägg, vilken lanserades våren 2023. Hittills har cirka 50 av våra kunder börjat använda tjänsten. Vi förväntar oss att fler kommer att ansluta sig under 2024, särskilt i samband med föreningsstämmorna.
- Med hjälp av våra nya digitala tjänster har vi skapat 131 förvaltningsberättelser och signerat ett hundratal årsredovisningar. En effektivisering och förenkling för våra kunder och medlemmar.
- I oroliga tider är det extra viktigt att våra medarbetare finns tillgängliga för våra kunder och medlemmar. Ett 90-tal budgetmöten genomfördes under hösten. Möten har genomförts både digitalt och genom fysiska träffar.
- Fastighetsutveckling har under året hjälpt våra bostadsrättsföreningar med närmare 80 olika ombyggnads- och renoveringsprojekt samt genomfört 45 olika energibesparande åtgärder. Allt från stambyten till ombyggnation av gårdar, kulvertbyten, takrenovering, fasadmålning, energiprojekt och installation av elbilsladdare och solceller har genomförts.
- När Skatteverket meddelade att det var möjligt att ansöka om elstöd, agerade Fastighetsutveckling genom att erbjuda hjälp och rådgivning vid ansökan. Många kunder visste inte hur de skulle gå tillväga och det var otydligt vad som förväntades av bostadsrättsföreningarna. Vi hjälpte 35 kunder att tillsammans spara 3,7 miljoner kronor genom ansökan om elstöd.
- 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 80 lekplatsbesiktningar genomfördes under 2023.

- För att skapa en välskött och trivsamt utemiljö där fokus har legat på rent, snyggt och tryggt har vår fastighets-skötsel bland annat ägnat 2 350 timmar åt att plocka skräp hos våra kunder. Vår mark- och trädgårdsavdelning har klippt cirka 550 000 kvm gräs och tagit upp 78 ton organiskt material. Dessutom har vi spenderat 542 timmar på att ta bort sand efter vintern.
- Genom ett strukturerat arbete med att vägleda våra kunder och medlemmar i att kontakta oss vi våra digitala kanaler samt nyttja våra digitala verktyg har antalet inkomna ärenden till vårt kundcenter på digital väg ökat med 2 532 ärendet mellan 2022-2023. Samtidigt har vi minskat antalet telefonsamtal med 2 100 samtal.
- Vi har tagit emot drygt 3 000 besökare på våra besökskontor och besvarat över 18 889 samtal från våra boenden. Detta motsvarar en total samtalstid på 47 dygn, 6 timmar, 30 minuter och 35 sekunder.

NKI

Årets Nöjd Kund Index (NKI-mätning) visar att vi fortsätter att åtnjuta ett högt förtroende från våra kunder. Resultatet ligger i linje med förra årets mätning och branschen i stort. Det är ett ur vår synvinkel ok resultat. Det är en bekräftelse för oss 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 2023 landar på 69, medan Net Promotor Score (NPS) på 11. Även om vi som sagt inte är nöjda med resultatet ser vi att vi vänder uppåt på de flesta kvalitetsfaktorerna i mätningen. Kortfattat kan man beskriva det som att man som kund och medlem är nöjd med delarna men inte i lika hög utsträckning med helheten. 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 "HSB Södertörn har ambitiösa mål och engagerade medarbetare med fokus på att genomföra åtgärder som verkligen gör skillnad". Även om vi inte fått några avvikelser vid externrevisionerna arbetar vi kontinuerligt med att åtgärda internt upptäckta avvikelser och även med förbättringsförslag från externrevisorerna.

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

Tjänster till kunder som ger minskad miljöpåverkan

Vi har haft ett mycket aktivt år gällande att försöka hjälpa våra kunder att minska sin energianvändning. Vi har bland annat kontaktat de kunder som har högst energianvändning per kvadratmeter och föreslagit åtgärder. Vi har även gjort värmeinjustering och installerat rumsgivare hos tre kunder. Två kunder har fått nya värmepumpar och fyra föreningar har installerat solceller. Totalt har nu HSB Södertörns medlemsföreningar solcellsinstallationer om cirka 1 300 kW – ett viktigt bidrag till regionens energiförsörjning.

El- och fjärrvärmeanvändning i hyresfastigheter

Vi har systematiskt gått igenom och planerat för fler energibesparande åtgärder, vilka förväntas genomföras under 2024. Våra hyresgästers beteende när det kommer till energianvändning är en viktig fråga att arbeta aktivt med. Under året har material tagits fram till en pilot där vi ska försöka påverka våra hyresgästers beteende i tvättstugan. Tanken är att med upplysning på ett lättfattligt sätt tillsammans med uppmuntran få hyresgästerna att både spara energi och minska miljöpåverkan i samband med tvätt och tork.

Resor i tjänsten och bränsleförbrukning egen maskinpark

36 % av våra servicefordon går helt på eldrift och laddas enbart med förnyelsebar el från HSB Solcellspark. Vi har haft särskilt fokus under året på att tanka förnyelsebar HVO-diesel i våra servicebilar, samt att sambeställa material och produkter från leverantör för att minska transporter. Vi lyckades öka användandet av HVO i förhållande till konventionell diesel från 53 % år 2022 till 75 % år 2023. En väldigt bra insats, men vi vill nå ännu högre kommande år. I maskinparken med trädgårdsmaskiner m.m. har vi totalt 43 % eldrivet, vilket gagnar både våra medarbetare, boende och miljön.

Initiering av nyproduktion

HSB bygger sedan flera år tillbaka all nyproduktion i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Ingen nyproduktion startades under året, men den sedan tidigare preliminärt certifierade bostadsrättsföreningen HSB brf Visby Gärde genomgick verifiering av sitt certifikat under slutet av 2023 och fick fortsatt certifiering. Även HSB brf Visby Ångar genomgick verifiering av sitt certifikat och hann få godkänt för ett av husen, medan besked inväntas för det andra huset.

Övriga insatser inom miljöområdet under 2023

- Under hösten antog HSB Södertörns styrelse ett nytt, ambitiöst klimatområde som ska styra oss mot att uppnå nettonoll klimatpåverkan år 2040. Detta efter att HSB Riksförbund antagit 2040-målet året innan samt att det klimatområde som vi haft sedan 2008 slutrapporteras år 2023.
- Utifrån de nya krav i elsäkerhetsföreskrifterna som började gälla 1 december 2022 utformades under 2023 en tjänst för att hjälpa våra kunder att uppfylla elsäkerhetsföreskrifterna. Under året hjälpte vi fyra kunder att riskbedöma och kontrollera sina elinstallationer i elcentraler och allmänna utrymmen, inklusive kulvertar.
- Inför kommunernas övertag av insamlingen av förpackningar, samt kravet på matavfallsinsamling, har information gått ut till våra kunder om innebörden av förändringarna och vilka åtgärder som behöver genomföras.

- Under året har ett gediget arbete pågått för att kunna få två av våra hyresfastigheter certifierade enligt Miljöbyggnad i Drift. I slutet av året skickades underlag in för granskning, vilken fortfarande pågick vid årsskiftet. Certifieringen som vi ansökt om omfattar områdena inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick och syftar till att göra byggnader och förvaltning mer hållbara. Certifieringsprocessen är i sig ett verktyg för att systematiskt gå igenom och förbättra beståndet. Själva certifieringen blir ett bevis för våra hyresgäster att vi arbetar aktivt med miljö- och hållbarhetsfrågor kring deras boende.
- En kartläggning av samtliga hyresfastigheter har skett utifrån deras motståndskraft mot extremväder. Ytterligare inventeringar behöver göras framför allt på Gotland. I stort bör fastigheterna stå sig bra mot extremväder, men det finns ett antal punkter att arbeta vidare med.
- Åtta tekniska och administrativa förvaltare har utbildats i fastighetsägarens egenkontroll enligt Miljöbalken för att ha kunskap och kompetens att stötta våra kunder i sådana frågor.
- 17 förtroendevalda i brf-styrelser har utbildats i miljöfrågor samt vilka åtgärder bostadsrättsföreningar kan genomföra för att minska både negativ miljöpåverkan, energianvändning, risker och kostnader både på kort och lång sikt.
- HSB Södertörn har tillsammans med HSB Riksförbund, HSB Stockholm och HSB Göteborg drivit ett projekt för att arbeta fram långsiktigt hållbara metoder för att beräkna klimatpåverkan enligt HSBs klimatområde.
- Under höstens styrelsekonferens för våra kunder höll vi en uppskattad föreläsning kring klimatanpassning. Innehållet kretsade både kring kommunernas ledningsnät och konkreta åtgärder som styrelserna behöver påbörja för att minska risker i samband med extremväder.

KVALITET

Vi arbetar fortsatt aktivt med vår kundnöjdhet genom flera olika projekt och åtgärder. Sedan 2021 arbetar vi med att bygga en värdeskapande organisation – ett arbete som fortsatt under 2023 och fortsätter framåt. Oavsett vem inom organisationen som våra kunder och medlemmar träffar eller kommunicerar med ska servicenivån präglas av kund- och medlemsnytta.

Under hösten lanserades ett nytt, digitalt verktyg för intern rapportering av avvikelser inom både arbetsmiljö, miljö och kvalitet. Förväntningarna är att detta verktyg ska samla och ge överblick för chefer kring vilka händelser som sker i verksamheten och stötta cheferna att hantera dessa på ett systematiskt sätt.

Under året har vi utvärderat och analyserat vår modell för processförvaltning och processutveckling. Det är ett viktigt arbete för att utveckla och förbättra modellen så att den stöttar verksamheten till att arbeta effektivt och kundfokuserat. Modellen har integrerats med självledarskapet och förväntningar på medarbetarskapet. Det långsiktiga målet är att behålla en hög kundnöjdhet och medarbetar-motivation med så effektiva processer som möjligt.

Ett omfattande arbete bedrivs gällande informations-säkerhet, både regionalt och tillsammans med andra HSB-föreningar på nationell nivå. Likaså arbetar vi aktivt med GDPR och utvecklar det arbetet kontinuerligt. Utöver det har ett omfattande arbete skett för att samla all kundrelaterad information inklusive ärenden i samma system. Det förväntas ge många vinster i form av kvalitetssäkring och effektivisering, samt att det går hand i hand med vårt GDPR-arbete.

FÖRSÄLJNING AV BOLAG

Ingen försäljning av bolag har skett under året.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

NYPRODUKTION

Förutsättningarna för nyproduktionen i Stockholmsregionen är fortfarande förknippade med stora utmaningar. Det oroliga världsläget har lett till stigande priser på byggmaterial, ökade upplåningskostnader, stigande produktionspriser och sjunkande priser på successionsmarknaden. Detta i kombination med ett stort antal osålda lägenheter gör att bedömningen är att det kommer att ta tid innan Stockholmsmarknaden återhämtar sig.

Huddinge: HSB brf Trångsundsterrassen – säljstart så fort marknaden har stabiliserats. Preliminär byggstart tidigast Q4 2025.

Huddinge: HSB brf Trädgårdsmästaren – krav på vattendom har försenat beslut om detaljplan. Beslut troligen under första halvåret 2024. Preliminär byggstart tidigast Q2 2026.

Huddinge: Kvarteret Lagret 1, Storängen – beräknad planstart Q4 2024. Preliminär byggstart 2029.

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

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

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

HYRESFASTIGHETER

Under 2023 fortsatte arbetet med att utöka vårt bestånd av hyresfastigheter inom HSB Södertörns marknadsområde. Det kan ske genom antingen fastighetsförvärv eller nyproduktion. Målet är fortsatt att på sikt öka antalet med 200 – 300 stycken hyreslägenheter.

Det långsiktiga arbetet med att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj; att öka den uthyrningsbara ytan och fastighetsvärdet fortgår under 2024 – 2025. Fokus för det ökade fastighetsvärdet ligger på hållbarhet och trygghet. Medan en ökning av den uthyrningsbara ytan skulle leda till positiva effekter på driftnetto.

Ett led i arbetet med utvecklingen av fastighetsvärdet är den renovering som startade hösten 2023 i vår hyresfastighet i Huddinge centrum. Renoveringen av fastighetens inre delar är övergripande och skapar både moderna boendeförhållanden och gemensamma utrymmen. Genom hela processen finns målet att öka tryggheten och trivseln i boendet. Genom att göra hållbara materialval och genomföra energibesparande åtgärder kommer fastigheten att bidra till både ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet. Renoveringen kommer vara klar hösten 2024.

Även under 2024 fortsätter vi det långsiktiga arbete med att minska vår klimatpåverkan genom energibesparande åtgärder, certifiering av fastigheter enligt "Miljöbyggnad i drift", nudging i tvättstugor samt inventering för att se var vi kan bidra till ökad biologisk mångfald i våra utemiljöer med mera. Samtliga åtgärder överensstämmer med ambitionen i HSBs gemensamma styrdokument.

MARKNAD

Medlemmar

HSB fyllde 2023 100 år. Något som uppmärksammats under hela året. Jubileumsåret har firats med medlemmarna genom deltagande på olika lokala aktiviteter och event. Som en del av firandet genomfördes en HSB-gemensam bosparkkampanj där deltagarna hade möjlighet att vinna 100 000 sek till en kontantinsats. En populär tävling som gav oss goda möjligheter och tillfällen att prata om både bosparandet och värdet i medlemskapet.

En förstärkning av kommunikationssidan har fått till effekt att vi nått ut till våra medlemmar på ett bättre sätt. Även kunderna nås av mer utvecklad och relevant kommunikation. Det tillsammans med att vi fortsatta att prata om och lyfta värdet i medlemskapet brett i vår verksamhet; både internt och externt. Arbetet syftar till att på sikt öka medlemsnöjdhet.

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

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

Kunder

2024 kommer att präglas av optimism och framtidstro. Utvecklingen i våra förvaltningsteam, tillsammans med nya digitala tjänster fortsätter att vara i fokus. Målet med vårt gemensamma arbete är en mer automatiserad och förenklad leverans till våra kunder.

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

- stärka vår lokala närvaro genom dedikerade kundteam med kund- och områdesansvarig medarbetare på varje ort.
- utökar affären genom att anpassa tjänster efter specifika kundbehov.
- fortsätter med offensiv marknadsföring och andra relationsskapande insatser för att locka nya kunder.
- säkrar hög kundnöjdhet genom dedikerade kundteam och regelbundna leveransgenomgångar. Leveransgenomgångarna ger oss också viktig kunskap och insikt i kundens behov. Därmed förbättrar vi våra möjligheter att agera proaktivt.
- utvecklar nya tjänster inom energi, hållbarhet och/eller trygghet i samverkan med affärsdriven utveckling som drivs av HSB Riksförbund.
- bjuder in till lokala kundträffar för att stärka samarbetet mellan kunder i ett geografiskt område.

Under 2024 strävar vi också efter att tillsammans med våra kunder och medlemmar genomföra en övergång till en mer datadriven och digital verksamhet. Vi gör detta samtidigt som vi återuppbygger och utvecklar relationen till våra kunder och medlemmar.

HÅLLBARHET

Hållbarhet

Vi kommer att arbeta vidare med både vårt interna miljö- och energiarbete samt vårt arbete ut mot våra kunder.

- Vi förväntas få vår första hyresfastighet certifierad enligt Miljöbyggnad i Drift under året. Vi planerar utbyten av termostater samt injustering i berörda hyresfastigheter - detta för att optimera energianvändningen och skapa bättre komfort för våra hyresgäster.
- Vi planerar att byta ut två dieselfordon mot elfordon i strävan efter att fasa ut fordon med förbränningsmotorer för att minska utsläpp av föroreningar till luften.
- Under 2024 förväntas HSB brf Visby Ängars andra byggnad, som tidigare varit preliminärt certifierad mot Miljöbyggnad silver, bli definitivt certifierad.
- Under året ska en hållbarhetschecklista lanseras för att underlätta för våra kunder att identifiera potential till utveckling och förbättring.

Kvalitet

Utifrån vår utvecklade modell för förbättringar av våra arbetssätt/processer kommer fokus att ligga på enhetlig och effektiv hantering av kundrelaterad information, försäljning och ärenden via vårt CRM-system. Likaså kommer alla enheter att arbeta fokuserat med ytterligare ett förbättringsområde under året. Arbetet kommer att följas av kvalitetsansvarig och ledningsgruppen för att säkerställa att vi håller den gemensamma riktningen och når uppsatta förväntningar.

Arbetet med informationssäkerhet kommer att intensifieras ytterligare under 2024. Som stöd för systematisk gallring kommer ett verktyg att testas och utvärderas med målet att införa det brett i hela verksamheten.

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*, (*Koden*) och *Hantering av HSBs varumärke* fungerar som verktyg för att vi på ett enklare sätt tillsammans 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.

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

Syftet med *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, kunder och intressenter 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.

Under 2023 såg vi att vårt varumärke användes i felaktiga sammanhang vilket vi skyndsamt utreder och arbetar för att det rättas.

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 2023-12-31 (tkr)

Avistamedel	393 130
Bunden inlåning	58 075
	451 205

Avistamedel, kassa och bank	103 889
Finansiella instrument, marknadsvärde	229 066

Beviljad kredit penningmarknads-konto hos Swedbank	10 000
	342 955

Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter	346 568
	689 523

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. Vi rustar oss för att möta kundernas och medlemmarnas förväntningar på befintliga och nya tjänster. Utvecklingen sker i *HSB Affärsstöd* som är HSBs nationella IT- och utvecklingsbolag.

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

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	KONCERNEN	MODER-FÖRENINGEN
Belopp vid årets ingång	277 323	260 586
Andelskapital ökning/minskning	-71	-71
Justering leasing koncernen	-387	–
Årets resultat	1 995	5 942
Eget kapital vid årets utgång	278 860	266 457

EKONOMISK SAMMANSTÄLLNING ÅRET 2019–2023, TKR

Moderföreningen	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	6 040	-674	11 886	-3 088	16 113
Nettoomsättning	123 119	114 342	117 623	120 996	116 450
Balansomslutning	904 204	833 887	846 533	840 894	836 212
Eget kapital	266 457	260 586	261 311	249 989	252 703
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	58,83%	68,30%	65,77%	63,76%	63,53%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	29,47%	31,25%	30,87%	29,73%	30,22%

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Resultat före skatt	4 537	4 079	16 582	2 432	19 335
Nettoomsättning	145 946	139 755	141 003	141 773	138 474
Balansomslutning	870 666	880 849	886 739	876 576	867 497
Eget kapital	278 860	277 323	272 931	258 124	256 608
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	66,49%	64,72%	62,38%	60,34%	59,81%
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	32,03%	31,48%	30,78%	29,45%	29,58%

*efter återbäring

FÖRENINGENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

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

Vinstdisposition

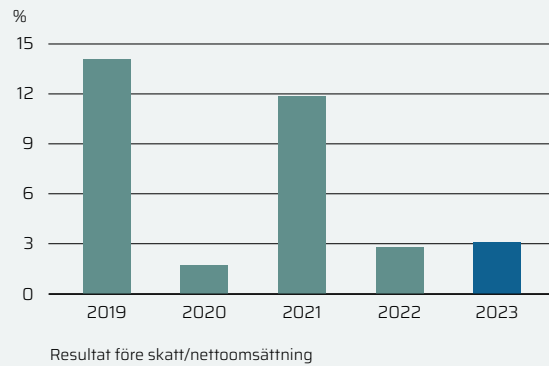
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel: (tkr)

Balanserat resultat	237 660
Årets resultat	5 942
Summa fritt eget kapital	243 602

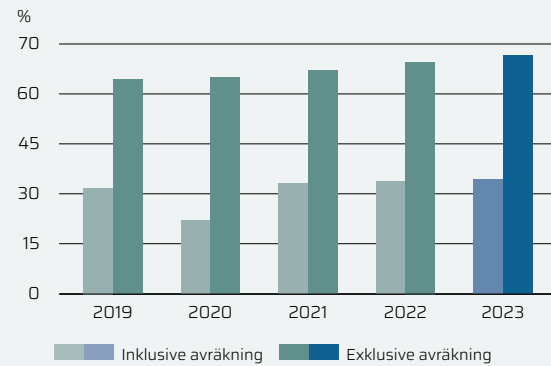
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

Till reservfonden avsätts	0
I ny räkning överförs	243 602
Summa	243 602

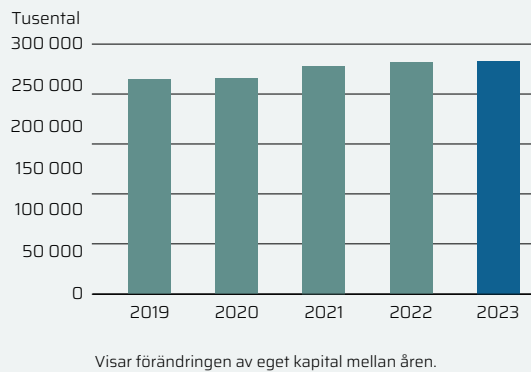
Lönsamhet Koncernen



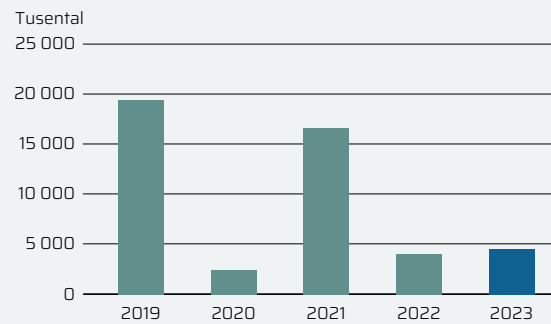
Soliditet Koncernen



Eget kapital Koncernen



Resultat före skatt Koncernen



RESULTATRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
BELOPP I KSEK	Not	2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	2	145 946	139 755	123 119	114 342
Kostnad för sålda tjänster		-128 732	-125 648	-116 387	-112 589
Bruttoresultat	3,4	17 214	14 107	6 732	1 753
Försäljningskostnader		-926	-1 037	-926	-1 037
Administrationskostnader		-20 630	-19 711	-18 351	-17 521
Övriga rörelseintäkter		1 105	9 977	1 530	9 889
Övriga rörelsekostnader		-117	-58	—	—
Rörelseresultat		-3 354	3 278	-11 015	-6 916
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	10 592	2 714	10 592	2 714
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	2 478	878	14 213	5 621
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-5 179	-2 791	-7 750	-2 761
Resultat efter finansiella poster		4 537	4 079	6 040	-1 342
Koncernbidrag	8	—	—	—	668
Resultat före skatt		4 537	4 079	6 040	-674
Skatt	9	-2 542	-1 797	-98	-94
ÅRETS RESULTAT	10	1 995	2 282	5 942	-768

BALANSRÄKNING

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	11	39	121	39	121
		39	121	39	121
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	336 622	342 112	76 021	77 071
Maskiner och inventarier	13	5 550	8 100	4 820	6 855
Pågående nyanläggningar		24 800	3 832	—	—
		366 972	354 044	80 841	83 926
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14	—	—	42 319	42 319
Fordringar hos koncernföretag	15	—	—	260 593	158 302
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	129 448	129 448	129 448	129 448
Uppskjuten skattefordran		3 919	6 615	—	—
Andra långfristiga fordringar	17	—	1 500	—	1 500
		133 367	137 563	432 360	331 569
Summa anläggningstillgångar		500 378	491 728	513 240	415 616
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		25 351	26 423	25 351	26 420
Avräkning förvaltade företag		47	31	47	31
Fordringar hos koncernföretag		—	—	25 031	32 764
Skattefordringar / aktuell skattefordran		—	—	—	—
Övriga fordringar		5 349	1 818	2 880	31
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	6 094	4 756	4 700	3 474
		36 841	33 028	58 009	62 720
<i>Kortfristiga placeringar</i>		226 984	238 421	226 984	238 421
Kassa och bank		106 518	117 672	105 971	117 130
Summa omsättningstillgångar		370 343	389 121	390 964	418 271
SUMMA TILLGÅNGAR		870 721	880 849	904 204	833 887

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		12 192	12 263	12 193	12 264
Reservfond		—	—	10 662	10 662
Bundna reserver		10 662	10 662	—	—
Balanserat resultat inkl årets resultat		256 006	254 398	—	—
Eget kapital		278 860	277 323	22 855	22 926
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		—	—	237 660	238 428
Årets resultat		—	—	5 942	-768
		—	—	243 602	237 660
Summa eget kapital	19	278 860	277 323	266 457	260 586
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld		29 010	29 163	2 959	2 862
		29 010	29 163	2 959	2 862
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Övriga skulder till kreditinstitut	20	1 270	32 054	—	30 722
		1 270	32 054	—	30 722
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut		50 969	32 534	50 969	32 534
Avräkning förvaltade företag	21	451 252	452 373	451 252	452 373
Avräkning koncernföretag		—	—	84 858	2 710
Förskottsbetalda hyror		3 427	4 261	911	1 350
Leverantörsskulder		14 849	13 204	6 710	11 628
Skatteskulder / aktuell skatteskuld		3 722	2 939	3 553	2 733
Övriga kortfristiga skulder		6 809	6 941	6 713	6 894
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	30 553	30 057	29 822	29 495
Summa kortfristiga skulder		561 581	542 309	634 788	539 717
Summa eget kapital och skulder		870 721	880 849	904 204	833 887

KASSAFLÖDESANALYS

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
BELOPP I KSEK	Not	2023	2022	2023	2022
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	5, 6, 7	4 537	4 320	6 040	-944
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m. m. ¹⁾		7 925	8 713	3 619	4 496
Avskrivningar och nedskrivningar		12 462	13 033	9 659	4 220
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 462	13 033	9 659	4 220
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning (-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar		1 082	-184	1 076	-202
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar		-4 876	2 692	-4 286	6 529
Ökning (-)/Minskning (+) av leverantörsskulder		1 630	2 353	-4 918	3 731
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		748	3 451	924	2 479
Kassaflöde från den löpande verksamheten		11 046	21 345	2 455	16 757
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-21 932	-5 369	-929	-783
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		290	6 908	290	6 908
Avyttring av finansiella tillgångar		1 500	—	1 500	—
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-20 142	1 539	861	6 125
Finansieringsverksamheten					
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		-1 137	3 152	-1 137	3 152
Förändring av inlåning och lån från dotterföretag		—	—	-12 417	—
Förändring av andelskapitalet		-71	43	-71	43
Erhållna koncernbidrag		—	—	—	668
Amortering av låneskulder		-12 287	-21 772	-12 287	-21 772
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-13 495	-18 577	-25 912	-17 909
ÅRETS KASSAFLÖDE		-22 591	4 307	-22 596	4 305
Likvida medel vid årets ingång		356 093	351 786	355 551	351 246
Likvida medel vid årets slut		333 502	356 093	332 955	355 551

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

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd 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 löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader, förutom utgifter för underhåll som bedöms vara av väsentligt värde. I dessa fall aktiveras utgiften för underhållet som en anläggningstillgång och komponentavskrivning tillämpas.

Nyttjandeperiod

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

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

Stomme och grund	130 år	Köksinredning	52 år
Stomkomplettering	60 år	Yttertak	60 år
Värme, sanitet	60 år	Ventilation	52 år
El	60 år	Hiss	52 år
Inre ytskikt/vitvaror	52 år	Styr- övervakning	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 både avgiftsbestämda och 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 K3:s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggas genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från den förväntade. Mellanskillnaden mellan Pensionsstiftelsens värde och 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, värderas till anskaffningsvärdet.

Aktieportföljen, inkluderar svenska och utländska aktier, värdepappersfonder och strukturerade produkter med huvudsaklig exponering mot svenska och/eller utländska aktiemarknader. Aktieportföljen värderas till verkligt värde per bokslutsdagen enligt kapitel 12 i BFAR 2012:1.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt utgörs av inkomstskatt för innevarande räkenskapsår, vilken avser årets skattepliktiga resultat samt 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 information om företagets förändringar av likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödet för räkenskapsåret ska hänföras till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Vi tillämpar indirekt metod där nettoresultatet av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten beräknas.

Intäkter

Koncern

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

Moderföretag

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. 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 där 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 förvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid 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 Fagerlidsvagen Holding AB org.nr 556764-8299. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.

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

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

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

Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Blånaden 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	
	2023	2022	2023	2022
Totalt antal anställda	89	89	89	89
Varav män	53	45	53	45

Sjukfrånvaro, %

	MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022
Korttidsfrånvaro	2,05	1,90
Långtidsfrånvaro	1,37	1,08
Summa	3,42	2,98
Kvinnor	1,54	1,09
Män	1,89	1,89
29 år och yngre	0,28	0,18
30 - 49 år	2,07	1,76
Äldre än 50 år	1,08	1,09

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Styrelse och VD	2 736	2 530	2 736	2 530
Övriga anställda	45 719	43 305	45 719	43 305
Summa	48 455	45 835	48 455	45 835
Sociala kostnader	25 302	27 853	25 302	27 853
varav pensionskostnader ¹⁾	7 777	9 144	7 777	9 144

1) Av moderföreningens pensionskostnader avser 683 KSEK (fg ar 630 KSEK) styrelse och VD.

Företagets pensionslösning för tjänsteman 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 36% 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	
	2023	2022	2023	2022
Egna fastigheter	41 931	42 443	12 138	11 706
Förvaltning administrativ	52 823	50 075	56 715	53 092
Förvaltning skötsel	35 233	33 487	39 092	36 325
Medlemsavgifter	8 445	7 161	8 445	7 161
Övriga intäkter	7 514	6 589	6 729	6 058
Nettoomsättning	145 946	139 755	123 119	114 342

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Revisionsuppdrag	295	210	295	210
Summa	295	210	295	210

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	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar fördelas på:				
Kostnad för sålda tjänster	5 264	5 677	3 236	3 649
Administrativa kostnader	2 849	2 833	571	644
Summa	8 113	8 510	3 807	4 293

NOT 5 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning aktier och andelar i andra företag	1 350	11 239	1 350	11 239
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar	9 242	-8 525	9 242	-8 525
Summa	10 592	2 714	10 592	2 714

NOT 6 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Ränteintäkter, koncernföretag	—	—	11 735	4 749
Ränteintäkter, övriga	2 435	835	2 435	829
Avgäld	43	43	43	43
Summa	2 478	878	14 213	5 621

NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	—	—	2 664	—
Räntekostnader, övriga	5 086	2 761	5 086	2 761
Räntekostnader leasing	93	30	—	—
Summa	5 179	2 791	7 750	2 761

NOT 8 KONCERNBIDRAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022
Visbyvägen AB, 559031-2632	—	668
Summa	—	668

NOT 9 SKATT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	—	45	—	1
Uppskjuten skatt	2 542	1 752	-98	-95
Summa	2 542	1 797	-98	-94
Redovisat resultat före skatt	6 696	6 593	6 040	-276
Skatt enligt gällande skattesats	1 379	1 358	1 244	
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-163	1 229	-660	1 229
Utdelning	-278	-2 315	-278	-2 315
Skattemässig justering avskrivning	171	-919	-80	-95
Årets nyttjande av underskott övriga poster	-1 110	1 598	-226	—
Övriga poster	—	-1	—	-1
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	—	-1	—	-1
Uppskjuten skatt	13 519	10 977	2 960	2 862
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-10 977	-9 179	-2 862	-2 767
Summa skatt	2 542	1 797	98	94

NOT 10 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	MODERFÖRENINGEN	
	2023	2022
<i>Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	237 660	238 428
Årets resultat	5 942	-768
Summa	243 602	237 660
Överförs i ny räkning	243 602	237 660

NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
- Vid årets början	8 638	8 638	8 638	8 638
Summa	8 638	8 638	8 638	8 638
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
- Vid årets början	-8 517	-8 113	-8 517	-8 113
- Årets avskrivning	-82	-404	-82	-404
Summa	-8 599	-8 517	-8 599	-8 517
Redovisat värde vid årets slut	39	121	39	121

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<i>Byggnader</i>				
Ingående anskaffningsvärde	318 212	312 982	81 632	81 631
Nyanskaffning	832	5 230	832	—
Årets försäljningar/utrangeringar	-63	—	—	—
Vid årets slut	318 981	318 212	82 464	81 631
<i>Mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	75 786	75 786	8 204	8 204
Vid årets slut	75 786	75 786	8 204	8 204
<i>Förbättring på fastighet</i>				
Ingående anskaffningsvärde	11 853	11 853	8 142	8 142
Nyanskaffning	—	—	—	—
Vid årets slut	11 853	11 853	8 142	8 142

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2022-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>	-63 739	—	—	—
Ingående avskrivningar	—	-59 723	-20 906	-19 017
Överavskrivningar på byggnader och mark	—	—	—	—
Årets avskrivningar byggnader	—	2 090	-1 131	-1 129
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	-5 269	-5 148	—	—
Årets avskrivningar övrigt	-990	-958	-752	-760
Vid årets slut	-69 998	-63 739	-22 789	-20 906
Redovisat värde vid årets slut	336 622	342 112	76 021	77 071
Taxeringsvärde byggnader:	307 167	307 167	96 748	96 748
Taxeringsvärde mark:	114 339	114 339	29 099	29 099
Summa	421 506	421 506	125 847	125 847

En värdering har gjorts av koncernens fastigheter av en extern värderingsman i januari 2024. Värdeindikationen visar ett bedömt marknadsvärde om 165 mkr för fastigheterna i moderföreningen samt 411,4 mkr för fastigheterna i dotterbolagen. Totalt för samtliga fastigheter i koncernen, 576,4 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 kommun**Roma Kloster 1:20**, Gotlands kommun**Östergarn Ganne 1:25**, Gotlands kommun**Visby Berget 18**, Gotlands kommun**Hemse Anden 11 och Anden 12**, Gotlands kommun

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärde	20 748	19 377	19 223	19 377
Leasing fordon	513	1 525	—	—
Nyanskaffningar	—	370	—	370
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 315	-524	-1 315	-524
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 946	20 748	17 908	19 223
Ingående avskrivningar	-12 648	-10 887	-12 368	-10 887
Avskrivning leasing fordon	-1 028	-280	—	—
Återföring avskrivning försäljning/utrangering	52	520	52	520
Årets avskrivningar	-772	-2 001	-772	-2 001
	-14 396	-12 648	-13 088	-12 368
Redovisat värde vid årets slut	5 550	8 100	4 820	6 855

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	42 319	42 319
Redovisat värde vid årets slut	42 319	42 319

Specifisering av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Kapitalandel %	2023 Bokfört värde	2023 Eget kapital	2023 Resultat
Erax Service AB, 556434-7978	20	100	200	347	56
Fagerlidsvägen Holding AB, 556764-8299	100	100	100	106	—
Östliden i Tullinge Holding AB, 556848-8364	500	100	50	50	—
Visbyvägen AB, 559031-2632	50 000	100	41 969	54	3
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642-3793	1 000	100	—	2 559	33
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	1 000	100	—	31 795	53
Fastighets AB Båset, 556493-6416	1 000	100	—	1 278	-812
Skörden AB, 556333-0983	1 000	100	—	139	-897
Länstrio AB, 556384-8984	1 000	100	—	478	-170
Blåanden AB, 556298-6595	1 000	100	—	139	5
			42 319		

NOT 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31
Fordringar koncernföretag		
Erax Service AB, 556434-7978	130 593	130 593
Fastighets AB Sågstuvägen 4 556642-4197	60 000	—
Väsbyvägen AB, 559031-2632	70 000	27 709
Redovisat värde vid årets slut	260 593	158 302

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
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	63 766	63 766	63 766	63 766
Andelar i HSB Solpark ek.för.	727	727	727	727
Olika mindre innehav	14	14	1	1
Redovisat värde vid årets slut	129 448	129 448	129 448	129 448

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Ändra långfristiga fordringar	—	1 500	—	1 500
Redovisat värde vid årets slut	—	1 500	—	1 500

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Hyresutgifter	603	892	554	892
Försäkringspremier	226	308	86	184
Kabel-TV	—	56	—	56
Förskottsbetalning avtal förvaltning	117	1 464	67	281
Uppl intäkter tjänster	1 152	—	1 152	—
Förutb kostn el, värme, renhållning	250	—	248	—
Övriga poster	3 745	2 036	2 593	2 061
Summa	6 093	4 756	4 700	3 474

NOT 19 EGET KAPITAL

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		Totalt
	Andelskapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	12 263	10 662	252 116	2 282	277 323
Vinstdisposition	—	—	2 282	-2 282	—
Justering leasing koncern	—	—	-387	—	-387
Andelskapital ökning/minskning under året	-71	—	—	—	-71
Årets resultat	—	—	—	1 995	1 995
Belopp vid årets utgång	12 192	10 662	254 011	1 995	278 860

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		Totalt
	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Moderföreningen					
Belopp vid årets ingång	12 264	10 662	238 428	-768	260 586
Vinstdisposition	—	—	-768	768	—
Andelskapital, ökning/minskning under året	-71	—	—	—	-71
Årets resultat	—	—	—	5 942	5 942
Belopp vid årets utgång	12 193	10 662	237 660	5 942	266 457

NOT 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank	50 969	63 256	50 969	63 256
Skuld leasing Autoplan	1 270	1 332	—	—
Summa	52 239	64 588	50 969	63 256
varav kortfristig del	-50 969	-32 534	-50 969	-32 534
Summa	1 270	32 054	0	30 722

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

Ställda säkerheter	MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31
Uttagna pantbrev varav:		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	130 196	137 383
Eget förvar	124 784	117 597

NOT 21 AVRÄKNING FÖRVALTADE FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Avräkningsskulder förvaltade företag	393 177	393 098	393 177	393 098
Bunden inlåning förvaltade företag	58 075	59 275	58 075	59 275
Summa	451 252	452 373	451 252	452 373

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
Semesterlöner	6 639	6 901	6 639	6 901
Sociala avgifter	2 086	2 208	2 086	2 208
Räntekostnader	846	452	846	452
Beräknat arbete för revision	175	150	175	150
IT-kostnader	476	—	476	—
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	16 564	17 035	16 564	17 035
Övriga poster	3 766	3 311	3 036	2 749
Summa	30 552	30 057	29 822	29 495

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Ansvarsförbindelser	MODERFÖRENINGEN	
	2023-12-31	2022-12-31
2% av pensionsskuld hos Folksam	1 371	1 214
Fastigo, (Fastighets. arbetsgivarorganisation)	947	921
Summa	2 318	2 135

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 22 mars 2024



Jonte Söderström
Ordförande



Staffan Paulusson
Styrelseledamot



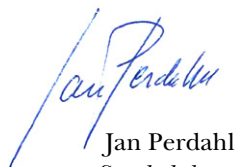
Inger Andersson
Styrelseledamot



Firas Danil
Styrelseledamot



Marie Sandqvist
Styrelseledamot



Jan Perdahl
Styrelseledamot



Maria Lindqvist Thöyrä
Styrelseledamot



Cecilia Jensen
Unionen



Leif Aura
Fastighetsanställda



Jimmy Bergman
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 22 mars 2024.



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 och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södertörn ek för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen.

Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

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

- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertörn ek för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Västerås den 22 mars 2024

Crowe Västerås AB



Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor



HSB – där möjligheterna bor

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