



BRF POLHEMS BACKE I FALUN

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB MälarDalarna



HSB – där möjligheterna bor



Ordförande ord	4
Vd ord	5
Förvaltningsberättelse	6
Resultaträkning (Moderförening)	12
Balansräkning (Moderförening)	13
Kassaflödesanalys (Moderförening)	15
Resultaträkning (Koncernen)	16
Balansräkning (Koncernen)	17
Kassaflödesanalys (Koncernen)	19
Tilläggsupplysningar och noter	20
Revisionsberättelse	34
Föreningsstyrningsrapport	36

ORDFÖRANDE HAR ORDET

SUMMERING AV 2024, ETT HÄNDELSERIKT ÅR



År 2024 har varit ett år präglat av både stora framgångar och betydande utmaningar för HSB Mälardalarna. Jag är stolt över att verka som styrelseordförande i en organisation som fortsätter att växa och utvecklas, samtidigt som vi stött på hinder som krävt både kreativitet och uthållighet.

En av årets höjdpunkter har varit att välkomna flera nya medlemsföreningar och kunder, bland annat från Sydnärke där 18 nya bostadsrättsföreningar har anslutit till oss. Detta har stärkt vår närvaro i regionen och gjort det möjligt för oss att erbjuda vårt unika stöd och våra tjänster till ännu fler bostadsrättsföreningar. Denna expansion är ett resultat av långsiktigt arbete med att bygga förtroende och visa på värdet av vår affärsmodell för samverkan och hållbarhet.

Under året invigde vi även vårt nya kontor i Örebro, en viktig milstolpe för HSB Mälardalarna. Kontoret är inte bara en modern arbetsplats för våra medarbetare utan också en central mötespunkt för våra medlemmar, kunder och samarbetspartners. Det nya kontoret speglar vår ambition att vara närvarande och tillgängliga i alla våra tre regionstäder.

Samtidigt har vi mött stora utmaningar inom byggsektorn. Höga byggkostnader och en skakig ekonomisk omvärld har påverkat både nyproduktion och renoveringar. Dessa faktorer har tvingat oss att vara ännu mer innovativa och noggranna i våra prioriteringar. Trots detta har vi lyckats hålla fokus på vårt långsiktiga mål; att skapa hållbara och trygga bostäder och miljöer för våra medlemmar, kunder och hyresgäster.

Nu tar vi sikte på 2025, stärkta av årets framgångar och lärdomar. Tillsammans fortsätter vi att bygga framtidens boende.

Jag vill också rikta ett varmt tack till medlemmar, kunder, samarbetspartner och medarbetare för ännu ett framgångsrikt år.

Leif Ringqvist
ordförande HSB Mälardalarna

VD HAR ORDET

HSB MÄLARDALARNA - LÅNGSIKTIGHET OCH STÄNDIG UTVECKLING

När vi ska summera 2024 så är det lätt att man hamnar i allt som påverkat oss i omvärlden. Det går inte att se förbi detta även om denna text naturligtvis ska handla om vår verksamhet inom HSB Mälardalarna under 2024.

Med krig inpå knutarna som i sin tur påverkar världsekonomin så påverkas både vi och våra medlemmar och kunder. Behov av att öka avgiften är något som de flesta fått hantera kanske både en och två gånger. Ekonomin påverkas på många sätt och skapar också en ökad oro för alla, kommer vi att vara i en lågkonjunktur länge och när vi kan se ljuset i tunneln?

Vi tar oss nu från en hög räntenivå som är på väg neråt vilket i sig är väldigt positivt och jag tror att vi alla lärt oss att det är snabba svängningar som vi måste kunna hantera i våra verksamheter, såväl i bostadsrättsföreningen som hos oss i HSB Mälardalarna. Priset på energi och avfallshantering höjs på många ställen i rasande takt, en fråga som vi alla, så väl privatpersoner som ansvariga inom HSB-familjen, måste se konsekvenserna av och agera på för att vår utveckling och stabilitet ska bibehållas.

Inom HSB Mälardalarnas verksamhet ser vi en fortsatt utveckling av våra viktiga digitala tjänster vilket de allra flesta medlemmar och kunder uppskattar mycket. Vi är dock väl medvetna om att den digitala mognaden och förutsättningar ser olika ut hos våra medlemmar och kunder.

Vi genomför nu årligen både Nöjd Kundundersökning (NKI) och Nöjd Medarbetarundersökning (NMI). Dessa är väldigt viktiga för att vi ska kunna utveckla vår verksamhet och lägga fullt fokus där vår potential och behov är störst. Ett stort tack till alla er som tagit er tid att svara på våra enkäter!

Vår kärnverksamhet inom både Ekonomisk- och Tekniskförvaltning fungerar väl och med vår lokala närvaro söker vi ständigt lösningar på de problem som uppstår.



Vårt nya erbjudande Trygghetsentreprenad börjar ta fart och är ett koncept vid stora investeringar som ger trygghet till våra medlemmar och kunder. Ansvaret för styrelserna är stort när man skall genomföra investeringar i fastigheten och med detta koncept kan vi underlätta genomförandet.

Vår nyproduktionsverksamhet har under 2024 i stort sett stått helt stilla. Detta är inte anmärkningsvärt i det ekonomiska läge som är. Summerar vi våra insatser och resultat i nyproduktionen över tid så är och kommer vår nyproduktion att vara viktig i vårt uppdrag.

Jag vill avslutningsvis tacka alla våra nya och gamla medlemmar, kunder och medarbetare för ett gott samarbete 2024.

Nu laddar vi för ett starkt 2025!

Maria Engholm
vd HSB Mälardalarna

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Mälardalarna ekonomisk förening (org.nr. 769602-7023) med säte i Västerås avlämnar härmed årsredovisning för år 2024.

ÄGARFÖRHÅLLANDE/MEDLEMMAR

HSB Mälardalarna är en ekonomisk förening som med en andel var ägs av vardera 378 bostadsrättsföreningar och 37 525 medlemmar.

VÅR VERKSAMHETSIDÉ

HSB Mälardalarna med tillhörande koncernbolag, ska främja sina medlemmars intressen genom att erbjuda helhetslösningar omfattande:

- behovsanpassade förvaltningstjänster
- nyproduktion och utveckling av befintliga bostäder
- bildande av bostadsrättsföreningar
- bosparande
- stöd och service för ett medlemskap med mervärde
- lokal närvaro och förankring

GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

HSBs styrdokument fungerar som verktyg för att vi tillsammans ska vårda vårt varumärke, stärka medlemmarnas insyn och inflytande och utveckla vår gemensamma verksamhet inom hela HSB.

Styrdokumenterna utgår från de kooperativa principerna och våra gemensamma värderingar **ETHOS – Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan** – som är fundamentet för all verksamhet inom HSB.

HSBs KOMPASS – VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

– innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Syftar till att underlätta för regional HSB-förening att driva sin verksamhet, samverka och lära av varandras goda exempel.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING – är ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Den ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE – anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

HSB Riksförbund ansvarar för uppdatering av de gemensamma styrdokumenterna. Beslut om förändringar av innehållet ska tas på HSB Riksförbunds föreningsstämma.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

- Ägarträffar har hållits under året, tre fysiska och en digital.
- Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 15 april i Västerås (*huvudort*) samt Borlänge och Örebro (*via videolänk*).
- Under året har HSB-ledamöterna deltagit vid en gemensam konferens samt 3 digitala HSB-ledamotträffar.
- Ordförandeträffar har genomförts under året, tre fysiska och en digital.
- Verksamhetsmöten i form av lunchmöte har hållits på de tre regionsorterna (Borlänge, Västerås, Örebro).
- Lokala kundmöten har genomförts på samtliga kontor i form av sommarfika i juni och glöggmingel i december.
- Utbildningar för förtroendevalda har genomförts under höst och vår.
- Deltagit på mässan Fastighet 2024 i Västerås, Ludvika, Örebro, Rättvik, Borlänge, Avesta och Falun.
- En NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) genomfördes i september.
- HSB Hyresrätt har efter ombyggnation av lokal nyproducerat 5 st bostadslägenheter i Herrhagen i Falun.
- HSB Hyresrätt har under 2024 drabbats av två olika bränder i flerbostadshus i Borlänge.
- HSB Östergötland har överlåtit sin verksamhet i de tre kommunerna Hallsberg, Askersund och Kumla till HSB Mälardalarna.
- HSB Mark & Trädgård blev Branschvinnare för sin verksamhet i Sverige.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets utgång.

VERKSAMHET

HSB-koncernen bedriver verksamhet inom Dalarnas, Västmanlands och Örebro län.

Affärs- och uppdragsverksamhet finns inom områdena Nyproduktion, Förvaltning, Fastigheter och Finans.

MEDARBETARE

Antalet medarbetare i den ekonomiska föreningen (årsmedeltal) är 70 (70). I koncernen är antalet medarbetare (årsmedeltal) 229 (218).

Under året har sjukfrånvaron uppgått till 5,3 (4,5) procent och långtidssjukfrånvaron (>59 dgr) uppgått till 1,9 (1,4) procent. Under året har ingen anställd anmält sina sjukdomsbesvär som arbetssjukdom.

NYPRODUKTION

Under 2024 har produktion och försäljning av HSB brf Österpark i Örebro pågått likt år 2022 och 2023. Projektet uppgår till 94 lägenheter varav 42 lägenheter var sålda per 2024-12-31.

Marknaden har präglats av osäkerhet de senaste två åren vilket har resulterat i en låg försäljningstakt. För att öka försäljningen inför inflyttning våren 2025 genomfördes en prissänkning av lägenheterna, som gav effekt och försäljningen ökade.

I Dalarna har arbetet med projekten HSB brf Flottisten i Leksand samt HSB brf Polhems backe i Falun fortgått och säljstart planeras för projekten under 2025. Per bokslutsdagen finns 52 (68) osålda lägenheter.

FÖRVALTNING

Affärsområdet Förvaltning omsätter 260 mkr (257 mkr) inklusive dotterbolagen HSB Förvaltning i MälarDalarna AB och HSB Mark & Trädgård i MälarDalarna AB. Förvaltning lämnar ett bidrag till föreningens gemensamma kostnader om 20,4 mkr.

Ekonomisk förvaltning redovisar en omsättning om 52,4 (50,3 mkr). Verksamheten lämnarett överskott till de gemensamma kostnaderna.

Teknisk förvaltning visar ett positivt resultat. Vi har de senaste åren fått en stabilitet i den verksamheten. Omsättningen har uppgått till 207,6 mkr (206,5 mkr).

EKONOMISK FÖRVALTNING

År 2024 var ytterligare ett framgångsrikt år för Ekonomisk förvaltning, med framgångar inom kundintag, kundnöjdhet och utveckling av nya e-tjänster.

Under året har vi genomfört flera stora förändringar och förbättringar. Vi har bytt ekonomi- och lönesystem för bättre hantering av våra kunder. Vi har bytt leverantör och förbättrat hanteringen kring kravhantering och vi erbjuder nu en ny nyckeltalsrapport som hjälper våra kunder att bättre förstå föreningens status och vi har implementerat tre nya e-tjänster; HSB Budget, HSB Boka och HSB Avgiftsändring.

Vårt fokus på digitalisering och effektivisering har varit centralt även under 2024 och kommer fortsätta vara det kommande år. Vi arbetar för att erbjuda våra kunder smidiga och hållbara e-tjänstlösningar.

För att kunna digitalisera och effektivisera är ett gemensamt arbetssätt viktigt, att arbeta lika och på det sätt som är mest effektivt och kvalitets-rikt har därför varit i fokus även under 2024 och kommer vara aktuell även kommande år.

Vi har ökat antalet förvaltade kunder från 467 till 491, och efter årsskiftet kommer vi att passera 500 kunder! Denna tillväxt inkluderar övertagande av kunder från HSB Östergötland samt nya externa kunder.

Kundnöjdhet är en av anledningarna till vår tillväxt, och

vårt Nöjdhetsindex för 2024 visar återigen mycket fina siffror (4.2 av 5.0). Vi uppskattar också och tar del synpunkter på förbättring och utveckling.

Det ekonomiska läget för våra Bostadsrättsföreningar under 2024 har stabiliserats något jämfört med föregående år. Trots detta kommer merparten av våra kunder att behöva höja sina avgifter även under 2025, vilket innebär att detta blir det tredje året i följd där 80–85 % av våra kunder höjer sina årsavgifter. Anledningen till dessa höjningar är fortsatta ökade räntekostnader, lån som varit bundna till låga räntor ska villkorsändras, samt att flera driftkostnader ökar.

Under året har vi arbetat intensivt med att utveckla analyser, nyckeltal och rekommendationer för att hjälpa styrelserna att få en tydlig bild av föreningarnas ekonomiska status.

För 2025 är vår målsättning att fortsätta erbjuda en modern och pålitlig förvaltning, där digitala tjänster kombineras med lokal närvaro.

Genom vår närhet kan vi skapa engagemang, trygghet, hållbarhet och samhörighet, samtidigt som våra digitala tjänster möjliggör en framtidssäker förvaltning. Tillsammans erbjuder vi en trygg och modern förvaltning för våra kunder.

TEKNISK FÖRVALTNING

2024 har varit ett utmanande år där vi fortfarande påverkas av höga kostnader i samhället.

Några stora förändringar har skett under året. Från och med 1 oktober tog vi över verksamheten i Askersund, Hallsberg och Kumla från HSB Östergötland, vilket innebär 28 st nya kunder och 8 st nya medarbetare till Teknisk förvaltning. Vi har också omorganiserat verksamheten genom att flytta tekniska specialtjänster till Teknisk förvaltning. Syftet med denna förändring är att effektivisera samarbetet mellan avdelningarna och minska våra kostnader.

Under året har vi hållit Verksamhetsmöten i Örebro, Västerås och Borlänge med våra kunder där vi tagit upp ämnen som fastighetsägarens ansvar, FNI (Fastighetsnära insamling) och vårt kommande hållbarhetsarbete under konceptet Hållbar fastighetsförvaltning. Dessa möten hölls på tre orter: Örebro, Västerås och Borlänge.

Vi har infört den nya versionen av Aff-koder, vilket gör att vi kan vara i framkant inom branschen och möta kraven från kommersiella kunder samt kommuner och landsting.

HSB Mark & Trädgård blev branschvinnare 2024 för sin verksamhet i Sverige. Förfrågningar och beställningar kring FNI har ökat kraftigt, där vi gör allt från undersökningar och bygglov till genomförande. Vårt arbete har fått mycket positiva kommentarer från nöjda kunder.

HSB Mark & Trädgård har även haft som uppdrag att höja vår lägstanivå inom trädgårdsskötsel och hållbarhets-

arbete. Detta sker genom utbildning av våra fastighetsskötare på respektive ort. Vi ser också en ökad efterfrågan på förvaltaruppdrag, där kunderna upplever att de får bra stöd och känner trygghet i våra tjänster.

HSB Mälardalarna har under året investerat i en eldriven fullstor åkbar gräsklippare, något som våra kunder har uppmärksammat positivt. Den låter betydligt mindre, avger inga bensinångor och levererar utmärkt klippkvalitet, vilket har förbättrat både vår och kundernas arbetsmiljö.

Inom energiområdet har vi en omfattande dialog och utförande med våra kunder kopplade till energiförbrukning, solceller, laddstolpar för bilar, individuell mätning av el och ventilationssystem. Vi har även lanserat Trygg investeringsplan, där vi tillsammans med kunderna analyserar deras underhållsbehov och skapar investeringsplaner som leder till energibesparingar. Dessutom har vi börjat utveckla nyckeltalsrapporter för att jämföra likvärdiga fastigheter i samma område och analysera deras kostnadsbild.

MEDLEM

2024 har varit ett mycket bra år för medlemsverksamheten. Sju nya externa bostadsrättsföreningar har ansökt och beviljats medlemskap i HSB Mälardalarna och ytterligare fyra har påbörjat processen för att bli medlemmar under 2025. Därutöver har vi, via en verksamhetsöverlåtelse från HSB Östergötland, fått ett större verksamhetsområde inom Örebro län innefattande 18 HSB bostadsrättsföreningar i Kumla, Hallsberg och Askersund. Med det sagt kliver vi ur året med totalt 378 HSB bostadsrättsföreningar och 37 525 enskilda medlemmar, vilket är en ökning med 26 HSB bostadsrättsföreningar och 1 343 medlemmar mot föregående år.

I enlighet med det årshjul för kund- & ägardialog som vi arbetar utifrån har Ägarträffar, Ordförandetränäffar, Verksamhetsträffar och lokala kundmöten på kontoren i form av sommarfika och glöggmingel genomförts under året. Totalt har vi bjudit in till 36 olika mötestillfällen med fokus på att stärka relationer, främja dialog och möjliggöra erfarenhetsutbyten. Även 8 olika styrelseutbildningar har erbjudits vid totalt 18 utbildningstillfällen.

Under året har vi arbetat med att se över det befintliga årshjulet samt vår utbildningskatalog för att öka medlemsinflyandet och uppmuntra till mer omfattande deltagande vid anordnade träffar, utbildningar och aktiviteter. Innehållet i träffarna har anpassats och tydliggjorts utifrån respektive målgrupp och målet är att öka informationsspridningen göra innehållet än mer träffsäkert både för HSB bostadsrättsföreningar och externa kunder inför kommande verksamhetsår.

HSB Mälardalarnas ordinarie föreningsstämma genomfördes den 15 april i Västerås och sändes via videolänk till resterande regionsorter Örebro och Borlänge.

MARKNAD

Under 2024 har vi tagit ytterligare kliv framåt vad gäller försäljning och marknadsföring och vi kan med glädje och stolthet meddela att ytterligare 34 kunder har valt HSB Mälardalarna för sin fastighetsförvaltning. Dessutom har vi välkomnat ett 30-tal nya kunder i Sydnärke, efter den överlåtelse av HSB Östergötlands verksamhet i Hallsberg, Askersund och Kumla som skedde 1 oktober. Vi ser fram emot att lära känna alla nya kontakter och utveckla långvariga samarbeten framöver.

Vi har deltagit på elva fastighetsmässor under året vilket är en viktig mötesplats för att träffa både nya och befintliga kunder. Med de senaste årens ökade kostnader och höjda räntor ser vi ett fortsatt stort intresse av att samarbeta med HSB som en stabil, kompetent förvaltare med lång erfarenhet. Att vi finns lokalt skapar trygghet och förståelse för kundernas behov och förutsättningar. Våra Kund- och Avtalsansvariga strävar efter att upprätthålla goda och långsiktiga relationer med våra kunder och finns tillgängliga för dialog kring anbud och avtalsfrågor.

Under 2024 har vi tagit fram en ny Kommunikationsplan som hjälper oss att hålla en röd tråd i vår externa kommunikation och förutom vår hemsida, våra nyhetsbrev och övriga utskick så kommer vi även synas mer på våra sociala medier via HSBs gemensamma sidor på Facebook, Instagram och LinkedIn.

Ett nytt samarbete kring NKI-undersökning (Nöjd Kund Index) har också inletts under året, då vi numera tar hjälp av Origo Group för att samla in och analysera vad våra kunder tycker. 2024 års undersökning fick en rekordhög svarsfrekvens då hela 72 procent av de tillfrågade bostadsrättsföreningarna besvarade enkäten. Vi är väldigt tacksamma för detta, då det ger oss värdefull feedback för förbättringar och utveckling, samt bekräftar det vi redan gör bra.

VERKSAMHETSSTÖD

Under året har verksamheten genomfört flera framgångsrika initiativ inom verksamhetsutveckling, IT samt kvalitet och miljö för att stärka vår konkurrenskraft och möta våra kunders behov.

Verksamhetsutvecklingsavdelningen har haft ett intensivt år, inte minst genom arbetet med verksamhetsöverlåtelsen av Sydnärke. Denna process har inneburit omfattande arbete med att säkerställa en smidig övergång, med fokus på kontinuitet och kvalitet för både kunder och medarbetare.

Ett annat viktigt projekt har varit bytet av kravhanteringsleverantör från Alektum till Ropo. Bytet innebär nya system och rutiner samt utbildning för både medarbetare och kunder vilket leder till effektivare processer, bättre service och interna kostnadsbesparingar. Avdelningen har också fortsatt stötta andra verksamheter med projektledning och implementering.

IT-avdelningen har spelat en viktig roll i vår digitala

säkerhet. Under året har vi bytt ut nätverksutrustningen på alla våra lokalkontor till en modernare och säkrare standard. Detta stärker vår infrastruktur för att möta nuvarande och framtida krav.

Avdelningen för kvalitet och miljö har haft ett starkt fokus på arbetsmiljö och säkerställt att relevanta processer och riktlinjer uppdaterats för att skapa en trygg och produktiv arbetsplats. Under året har en ny hållbarhetsstrategi tagits fram som implementeras nästa år och kommer att forma vår affärsplan från 2026 och framåt.

Vi fortsätter att satsa på att effektivisera interna processer, digitalisering och hållbarhet för att skapa värde för våra kunder och ytterligare stärka verksamheten.

EGNA FASTIGHETER

Föreningens egna fastigheter ägs av dotterbolaget HSB Hyresrätt i MälarDalarna AB.

I HSB Hyresrätt i MälarDalarna AB finns främst fastigheter med hyreslägenheter, men även hyreslokaler. Fastigheterna finns i Falun, Borlänge, Leksand, Smedjebacken, Idre, Västerås, Tillberga, Fagersta, Mosås och Kumla.

Bolaget har omsättning på 107,6 mkr (102,3) och de egna fastigheterna lämnar ett överskott efter finansiella poster på 12,0 mkr (+10,0 mkr). För 2025 förväntas egna fastigheter fortsatt att lämna ett överskott. Bolaget har vid årets slut ett sammantaget fastighetsvärde i balansräkningen om 760 mkr (760 mkr). Den uthyrningsbara ytan uppgår till 102 300 kvm (102 300 kvm). Soliditeten inklusive övervärden uppgår till 41 %. Marknadsvärdet på fastigheterna uppgår till 1 383 mkr. 36 % av lägenheterna fördelades under 2024 till boparare.

FINANS

HSB MälarDalarna erbjuder bostadsrättsföreningarna att teckna tilläggsavtal avseende föreningarnas avistamedel.

Tjänsten bygger på en gemensam förvaltningskontostruktur där bostadsrättsföreningen har sin rörelselikviditet på ett avräkningskonto i bank. Vi använder bankvärldens administrativa och tekniska lösningar samtidigt som vi säkerställer den enskilda bostadsrättsföreningens likviditet och uppnår de finansiella förtjänsterna av att vara en stor aktör på finansmarknaden. Verksamheten inom affärsområdet utvisar ett positivt resultat.

FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSAKTORER

Vi har under 2024 arbetat med att effektivisera arbetssätt och processer vilket kommer fortsätta även 2025. Antalet kunder fortsätter att öka, speciellt inom ekonomisk förvaltning. Inom ekonomisk förvaltning har vi under året lanserat nya digitala tjänster mot kund och även under 2025 kommer nya tjänster att lanseras. Digitala tjänster, hög kompetens och servicegrad hos våra medarbetare tillsam-

mans med lokal närvaro ser vi är vad som efterfrågas från våra kunder.

Resultatet från vår nyproduktion är ett kraftigt minusresultat för 2024. Det kommer från prissänkning av ett pågående projekt i Örebro där prisnivån inte var i nivå med vad marknaden var beredd att betala. Efter prissänkningen kom försäljningen igång och vi har per balansdagen sålt 42 lägenheter av 94. Vi har under året inte kunnat vare sig sälj- eller produktionsstartat något projekt och vi ser fortsatt en marknad som präglas av osäkerhet där det är svårt att komma till avslut. Vi har planer på en säljstart under våren 2025 i ett mindre projekt i Leksand.

I koncernen bedrivs byggverksamhet i intressebolaget HSB Produktion i MälarDalarna HB. Byggverksamheten är förknippad med risker såsom att färdigställda projekt inte är sålda och HSB Produktion i MälarDalarna HB därför måste förvärva lägenheter. Per bokslutsdagen finns en lägenhet i egna böcker.

ICKE-FINANSIELLA UPPSLYSNINGAR

Under 2024 har vi skapat många förbättringar inom arbets-sätt inom HR-området. Vi har t.ex. förbättrat upplägget kring medarbetarsamtal och arbetat aktivt med att synkronisera HR-processerna med övriga verksamhetsprocesser för att skapa en röd tråd och bättre möjlighet till ökad förståelse och sammanhang mellan de olika delarna.

Arbetsmiljöarbetet har avsevärt förbättrats under året. Rapporteringssystemet IA används mer och mer aktivt, vilket är mycket positivt. Genomgående skyddsronder har genomförts i alla delar av organisationen inklusive uppföljningar av dessa.

Under 2024 har även ett arbete skett kring att riskminimera och säkra upp en långsiktigt hållbar lönehantering för hela organisationen.

Under året har en ny digital samt forskningsbaserad medarbetarundersökning implementerats i hela verksamheten. Undersökningen har fokus på medarbetares upplevda villkor för prestation och alla grupper har fått stöd i den återkopplande dialogen kring resultatet och många sakliga och kloka förbättringsaktiviteter har kommit fram i respektive grupp. Glädjande är att vi fått så fina resultat på denna undersökning att vi uppnått ett bättre värde på totalen än det NMI-mål vi har satt upp för verksamheten.

Vi fortsätter nu att förbättra i verksamheten med mer moderna och digitala verktyg inom HR-området med exempelvis ett helt nytt modernt HR-system där alla medarbetare enkelt kan komma åt mycket mer av sin egen information än vad som tidigare har varit möjligt.

MEDLEMMAR

Antalet medlemmar har ökat markant under 2024, till stor del som en följd av den verksamhetsöverlåtelse som verkställdes 1 oktober från HSB Östergötland till HSB MälarDalarna.

Vid uppsägning av medlemskap återbetalas medlemsandelen löpande.

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Koncernen HSB MälarDalarna redovisar en förlust efter finansiella poster om -17 690 tkr (-4 597 tkr) där omsättningen har ökat mot tidigare år. Resultatet är sämre än motsvarande år vilket till största del beror på förlust i vår nyproduktion till följd av prissänkningar i ett projekt. Den finansiella verksamheten har också gått sämre under 2024 till följd av nedskrivningar i värdepappersportföljen.

Positivt är att vår förvaltningsverksamhet fortsatt går bra. Vi har arbetat mycket med att förbättra lönsamheten i främst den tekniska förvaltningen vilket har givit resultat. Vi har en god kostnadskontroll i den verksamheten och vi arbetar aktivt med att öka våra intäkter.

Vårt dotterbolag HSB Hyresrätt i MälarDalarna AB har ett resultat som är bättre än föregående år. Det beror främst på högre intäkter och det trots kostnader för två bränder som skett under 2024. Vi fortsätter att arbeta aktivt med bolagets driftskostnader. Bolaget lämnar fortsatt ett bra tillskott till koncernens resultat.

Inklusive inlånade medel från bostadsrättsföreningar uppgår soliditeten i modern till 22,0 procent och i koncernen till 14,6 procent vilket är en minskning från föregående år. Exkluderad inlåningen har soliditeten ökat till 85,1 procent från 84,5 procent. Koncernens soliditet exklusive inlåning uppgår till 29,2 (30,8) procent.

Kassalikviditeten, uttryckt som korta fordringar/korta skulder, är 0,88 (0,88) samt för koncernen 0,73 (0,69). Kassalikviditeten har ökat under året och fortsätter att vara mindre än 1,0. Att kassalikviditeten är förhållandevis låg beror på låneomsättningar 2025 som i bokslutet räknas som kortfristiga skulder. Föreningens kortfristiga betalningsförmåga är dock väldigt god.

VAD HÄNDER 2025

Vi kommer under 2025 att starta upp arbetet med Affärsplanen för 2026-2028.

Hållbarhet får ett allt större utrymme i vår verksamhet och ska finnas med i alla de aktiviteter vi utför.

Förhoppningen är att vi kan säljstarta två nyproduktionsprojekt under kommande år. Det är avhängt av hur marknaden utvecklar sig och om betalningsviljan finns.

FLERÅRSÖVERSIKT

Moderförening, kkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	261 568	250 716	231 283	201 501	193 905
Rörelseresultat	-31 572	-37 203	-26 704	-28 590	-28 481
Resultat efter finansiella poster	-32 643	-4 833	-25 716	-7 731	-17 264
Balansomslutning	1 250 859	1 250 739	1 287 142	1 281 860	1 298 592
Likviditet	0,88	0,88	0,86	0,88	0,87
Soliditet % (exkl inlåning)	85,1	84,5	84,7	81,0	78,4
Soliditet % (inkl inlåning)	22,0	23,3	21,2	21,2	20,1
Avkastning eget kapital %	-12	-2	-9	-3	-7
Antal anställda årsmedel	70	70	68	68	67

Koncern, kkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	388 257	349 689	324 372	286 934	281 697
Rörelseresultat	3 171	-7 138	931	2 575	-1 595
Resultat efter finansiella poster	-17 691	-4 597	1 837	7 552	-6 348
Balansomslutning	1 860 092	1 858 026	1 916 692	1 859 963	1 899 548
Likviditet*	0,73	0,69	0,87	0,93	0,91
Soliditet % (exkl inlåning)	29,2	30,8	31,3	32,7	31,2
Soliditet % (inkl inlåning)	14,6	15,8	15,5	16,1	15,4
Soliditet % (exkl fastigh. och inlåning)	146,9	141,8	150,1	123,1	107,5
Avkastning eget kapital %	-2	0	1	3	-2
Antal anställda årsmedel	229	218	214	212	211

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

Moderföreningen	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 840 742	0	11 904 295	243 740 549	18 478 790
Disposition enligt stämma				18 478 790	-18 478 790
Årets förändring	692 153				
Årets resultat					-17 096 635
Belopp vid årets utgång	18 532 895	0	11 904 295	262 219 339	-17 096 635

Koncern	Andelskapital	Uppskrivningsfond	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	17 840 742	753 490	5 346 095	274 118 256	-4 673 478
Föregående års resultat				-4 637 478	4 673 478
Årets förändring	692 153				
Avskrivning uppskrivningsfond		-31 396		31 396	
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital			-8 719 291	8 719 291	
Justerings				3	
Årets resultat					-21 882 910
Belopp vid årets utgång	18 532 895	722 094	-3 373 196	278 195 468	-21 882 910

RESULTATDISPOSITION

Föreningens resultat av verksamheten under året och ställningen 2024-12-31 framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt tilläggsupplysningar.

Till föreningsstämmans förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	262 219 339
Årets vinst	-17 096 635
Sammanlagda medel	245 122 704

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Överföring till balanserade vinstmedel	245 122 704
	245 122 704

Koncernens fria vinstmedel enligt koncernbalansräkningen uppgår till 256 312 558 kr, varav årets resultat uppgår till - 21 882 910 kr.

RESULTATRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	1	261 568 240	250 715 837
Övriga rörelseintäkter		2 917 651	3 240 290
Summa intäkter		264 485 891	253 956 127
Rörelsens kostnader			
Råvaror och förnödenheter		-149 088 891	-143 894 187
Övriga externa kostnader	2, 9	-79 178 333	-74 593 627
Personalkostnader	3	-62 547 151	-68 529 822
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	-5 243 394	-4 141 167
Summa rörelsekostnader		-296 057 768	-291 158 804
Rörelseresultat		-31 571 877	-37 202 677
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-20 397
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-20 561 067	10 229 843
Finansiellt netto	6	19 989 396	22 660 469
Övriga finansiella kostnader		-500 000	-500 000
Resultat efter finansiella poster		-32 643 548	-4 832 762
Bokslutsdispositioner	7	15 546 913	23 311 552
Skatt på årets resultat	8	0	0
ÅRETS RESULTAT		-17 096 635	18 478 790

BALANSRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Balanserade utgifter dataprogram		0	0
Nyttjanderätt dataprogram		0	0
Goodwill		4 428 900	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 428 900	0
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		1	1
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2 635 461	2 673 901
Maskiner och inventarier		11 811 194	10 917 451
Summa materiella anläggningstillgångar		14 446 656	13 591 354
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	12, 13	70 941 910	70 941 910
Fordringar hos koncernföretag		100 000 000	100 000 000
Andelar i intresseföretag	14, 15	114 592 115	135 053 182
Bostadsrätter		270 010	270 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	94 238 350	94 238 350
Summa finansiella anläggningstillgångar		380 042 385	400 503 452
Summa anläggningstillgångar		398 917 941	414 094 806
Omsättningstillgångar			
Varulager mm	17		
Varulager		132 040	29 765
Summa varulager mm		132 040	29 765
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		15 236 009	20 771 987
Kundfordringar hos koncernföretag		2 128 239	16 867 228
Skattefordran		4 264 212	1 571 724
Övriga kortfristiga fordringar	18	3 733 179	4 060 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	11 171 291	12 898 313
Summa kortfristiga fordringar		36 532 929	56 169 562
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		603 869 282	591 979 978
Summa kortfristiga placeringar		603 869 282	591 979 978
Kassa och Bank		211 406 471	188 464 783
Summa omsättningstillgångar		851 940 723	836 644 088
SUMMA TILLGÅNGAR		1 250 858 664	1 250 738 893

BALANSRÄKNING

Moderförening

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		18 532 895	17 840 742
Reservfond		11 904 295	11 904 295
Summa bundet eget kapital		30 437 190	29 745 037
Fritt Eget kapital			
Balanserat resultat		262 219 339	243 740 549
Årets resultat		-17 096 635	18 478 790
Summa fritt eget kapital		245 122 704	262 219 339
Summa eget kapital		275 559 893	291 964 375
Skulder			
Långfristiga skulder	21		
Långfristig inlåning till bostadsrättsföreningar		2 114 041	12 572 158
Summa långfristiga skulder		2 114 041	12 572 158
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		13 622 550	19 308 872
Skulder till koncernföretag		15 171 414	16 252 917
Övriga kortfristiga skulder	22	931 183 400	898 072 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	13 207 366	12 567 637
Summa kortfristiga skulder		973 184 730	946 202 360
Summa Skulder		975 298 771	958 774 518
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 250 858 664	1 250 738 893

KASSAFLÖDESANALYS

Moderförening, indirekt metod

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-32 643 548	-4 832 762
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	25 729 461	1 847 774
Betald skatt		0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-6 914 086	-2 984 987
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändringar av varulager och pågående arbeten		-102 275	197 429
Förändring av kortfristiga fordringar		19 636 633	-31 995 426
Förändring av kortfristiga skulder		-4 915 208	4 046 585
Kassaflöde från den löpande verksamheten		7 705 062	-30 736 399
Investeringsverksamhet			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-100 000	22 587 173
Investeringar i anläggningstillgångar	26	-10 527 597	-6 538 073
Försäljning av anläggningstillgångar		75 000	418 500
Investering i kortfristiga placeringar		-11 889 304	-24 066 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-22 441 901	-7 599 208
Finansieringsverksamheten			
Förändring av andelskapital		692 153	67 800
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		31 897 578	-57 592 389
Förändring lån		-10 458 117	-1 403 464
Lämnat/erhållet koncernbidrag		15 546 913	23 311 552
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		37 678 527	-35 616 501
ÅRETS KASSAFLÖDE		22 941 689	-73 952 108
Likvida medel vid årets början		188 464 783	262 416 891
Likvida medel vid årets slut		211 406 471	188 464 783
Årets förändring av likvida medel		22 941 689	-73 952 108

Tilläggsupplysningar se Not 27

RESULTATRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Nettoomsättning	1	388 256 788	349 689 478
Övriga rörelseintäkter		4 060 140	4 421 453
Summa intäkter		392 316 928	354 110 931
Råvaror och förnödenheter		-131 945 684	-103 319 158
Övriga externa kostnader	2, 9	-71 355 039	-68 439 933
Personalkostnader	3	-160 610 442	-164 489 749
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar	4	-25 234 182	-25 045 907
Summa rörelsekostnader		-389 145 346	-361 294 748
Rörelseresultat		3 171 581	-7 183 818
Resultat från andelar i koncernföretag		0	-20 397
Resultat från andelar i intresseföretag	5	-20 445 584	71 390
Finansiellt netto	6	83 149	3 035 619
Övriga finansiella kostnader		-500 000	-500 000
Resultat efter finansiella poster		-17 690 854	-4 597 206
Bokslutsdispositioner	7	0	0
Skatt på årets resultat	8	-4 192 056	-76 272
ÅRETS RESULTAT		-21 882 910	-4 673 478

BALANSRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar	10		
Balanserade utgifter dataprogram		0	0
Nyttjanderätt dataprogram		4 428 900	0
Goodwill		0	0
Summa immateriella anläggningstillgångar		4 428 900	0
Materiella anläggningstillgångar	11		
Byggnader och mark		747 594 296	745 800 371
Pågående nyanläggningar av materiella anläggningstillgångar		7 826 545	9 815 340
Förbättringsutgifter på annans fastighet		2 635 461	2 673 901
Maskiner och inventarier		15 867 913	14 012 267
Finansiella leasingavtal		13 113 745	12 145 039
Summa materiella anläggningstillgångar		787 037 960	784 446 919
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	14, 15	103 614 604	123 960 188
Egna bostadsrätter		270 010	270 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	94 238 850	94 238 850
Summa finansiella anläggningstillgångar		198 123 464	218 469 048
Summa anläggningstillgångar		989 590 325	1 002 915 967
Omsättningstillgångar			
Varulager mm	17		
Varulager		244 509	195 242
Summa varulager		244 509	195 242
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och kundfordringar		19 280 242	25 030 676
Skattefordran		9 811 095	3 057 833
Övriga kortfristiga fordringar	18	7 552 472	6 417 875
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	19	17 637 783	13 770 621
Summa kortfristiga fordringar		54 281 592	48 277 004
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		603 869 282	591 979 978
Summa kortfristiga placeringar		603 869 282	591 979 978
Kassa och Bank		212 106 320	214 657 745
Summa omsättningstillgångar		870 501 703	855 109 969
SUMMA TILLGÅNGAR		1 860 092 028	1 858 025 936

BALANSRÄKNING

Koncern

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Andelskapital		18 532 895	17 840 742
Uppskrivningsfond		722 094	753 490
Bundna reserver		-3 373 196	5 346 095
Summa bundet eget kapital		15 881 793	23 940 327
Fritt Eget kapital			
Fria reserver		278 195 468	274 118 256
Redovisat resultat		-21 882 910	-4 673 478
Summa fritt eget kapital		256 312 558	269 444 778
Summa eget kapital		272 194 351	293 385 105
Avsättningar			
Avsättningar för uppskjuten skatt	20	18 799 517	18 029 759
Övriga avsättningar		0	288 950
Summa avsättningar		18 799 517	18 318 709
Skulder			
Långfristiga skulder	21		
Skulder till kreditinstitut		382 643 931	310 273 747
Summa långfristiga skulder		382 643 931	310 273 747
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		178 457 631	269 158 501
Leverantörsskulder		24 035 878	27 519 651
Skatteskulder		5 442 485	905 476
Övriga kortfristiga skulder	22	937 273 845	903 860 718
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	41 244 390	34 604 030
Summa kortfristiga skulder		1 186 454 229	1 236 048 375
Summa Skulder		1 569 098 160	1 546 322 122
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 860 092 028	1 858 025 936

KASSAFLÖDESANALYS

Koncern, indirekt metod

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	24	-17 690 854	-4 597 206
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	25	45 849 899	23 461 137
Betald skatt		-6 408 309	324 313
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		21 750 736	19 188 244
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbeten		-49 267	99 697
Förändring av kortfristiga fordringar		748 675	-14 390 644
Förändring av kortfristiga skulder		4 672 136	11 397 804
Kassaflöde från den löpande verksamheten		27 122 280	16 295 101
Investeringsverksamhet			
Investering i finansiella anläggningstillgångar		-75 730	29 574 727
Investeringar i anläggningstillgångar	26	-32 503 116	-30 251 060
Försäljning av anläggningstillgångar		535 400	440 900
Investering i kortfristiga placeringar		-11 889 304	-24 066 808
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-43 932 749	-24 302 241
Finansieringsverksamheten			
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		31 897 578	-57 592 389
Förändring lån		-18 330 686	-7 479 686
Förändring av andelskapital		692 153	67 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 259 045	-65 004 275
ÅRETS KASSAFLÖDE		-2 551 424	-73 011 415
Likvida medel vid årets början		214 657 745	287 669 160
Likvida medel vid årets slut		212 106 320	214 657 745
Årets förändring av likvida medel		-2 551 424	-73 011 415

Tilläggsupplysningar se Not 27

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR OCH NOTER

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

VÄRDERINGSPRINCIPER KONCERNREDOVISNINGEN

Koncernredovisning

I koncernredovisningen konsolideras Moderföretaget och samtliga dotterföretags verksamheter fram till och med den 31 december 2024. Dotterföretag är alla företag i vilka Koncernen har rätten att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Koncernen uppnår och utövar bestämmande inflytande genom att inneha hälften av rösterna. Alla dotterföretag har balansdag den 31 december och tillämpar Moderföretagets värderingsprinciper.

Koncernredovisningen presenteras i valutan SEK som också är Moderföretagets redovisningsvaluta. Resultat för dotterföretag som förvärvats eller avyttrats under året redovisas från det datum förvärvet alternativt till det datum avyttringen träder i kraft, enligt vad som är tillämpligt.

Belopp som redovisas i de finansiella rapporterna för dotterföretag har justerats där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

Innehav i intresseföretag

Intresseföretag är de företag som Koncernen har möjlighet att utöva betydande inflytande över men som varken är dotterföretag eller jointventures, vanligtvis genom att Koncernen äger mellan 20% och 50% av röstetalen.

Innehav i intresseföretag redovisas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde och därefter enligt kapitalandelsmetoden, dvs. att ägarföretagets andel av intresseföretagets nettoresultat tas in i koncernredovisningen. Andel i intresseföretagets resultat särredovisas i rörelseresultatet. Eventuell justering av goodwill eller verkligt värde hänförligt till Koncernens andel i intresseföretaget redovisas inte separat utan inkluderas i det redovisade värdet för innehav i intresseföretag.

Det redovisade värdet för innehav i intresseföretag ökas eller minskas med Koncernens andel av intresseföretagets resultat, justerat där så krävs för att säkerställa överensstämmelse med Koncernens redovisningsprinciper.

I de fall det redovisade värdet på andelarna är noll redovisas ytterligare förluster endast till den del ägarföretaget har en legal förpliktelse.

VÄRDERINGSPRINCIPER RESULTATRÄKNINGEN

Intäkter

Intäkter uppkommer från försäljningen av varor och utförandet av tjänster och redovisas i posten Nettoomsättning. Intäkter värderas till det verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas för varor som levererats och tjänster som utförts, dvs. till försäljningspris exklusive handelsrabatter, mängdrabatter och liknande prisavdrag samt mervärdesskatt. Belopp som erhålls för annans räkning ingår inte i Koncernens intäkter.

Försäljning av varor

Försäljning av varor redovisas när Koncernen har överfört de väsentliga risker och förmåner som är förknippade med varornas ägande till kunden, varorna har levererats till kunden och de utgifter som uppkommer till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Intäkter från försäljning av varor som inte har några betydande serviceförpliktelser redovisas vid leverans.

Entreprenaduppdrag och tjänstuppdrag till fastpris

Entreprenader i koncernen redovisas enligt principen om successiv vinstavräkning innebärande att intäktsredovisning sker enligt uppdragets respektive färdigställandegrad. När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna i avtalet på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter. Vid alla tillfällen när det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten, redovisas den befarade förlusten omgående i resultaträkningen.

Det bruttobelopp som ska betalas av kunder för uppdrag redovisas i posten Pågående arbeten avseende alla pågående uppdrag där uppdragsutgifter och redovisade vinster (efter avdrag för redovisade förluster) överstiger fakturerat belopp.

Förvaltningsfastigheter

Hyresintäkter avseende förvaltningsfastigheter ingår i posten Nettoomsättning.

VÄRDERINGSPRINCIPER BALANSRÄKNINGEN

Materiella anläggningstillgångar

Anläggningstillgångarna redovisas till anskaffningskostnad. Tillgångarna har i enlighet med K3-regelverket delats upp i betydande komponenter och dessa skrivs av över varje komponents förväntade nyttjandeperiod, utan beaktande av eventuella restvärden, enligt nedanstående förteckning.

Typ	År
Byggnadsgenomsnitt (genomsnitt helår 1,7%)	50
Stomme	100-120
Stomkompletteringar och stammar	50-70
Fasad, tak, el och fönster	50-70
Markanläggningar	20
Förbättringsutgift annans fastighet	10-20
Inventarier, verktyg och installationer	5

Avskrivningarna framgår av not 10-11.

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.

Prövning av nedskrivningsbehov av immateriella och materiella anläggningstillgångar

Per varje balansdag görs en bedömning av om det föreligger någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde.

Finns det en sådan indikation beräknas tillgångens återvinningsvärde. Om återvinningsvärdet understiger redovisat värde görs en nedskrivning som kostnadsförs.

Med undantag av goodwill görs en ny bedömning av alla tillgångar för tecken på att en tidigare nedskrivning inte längre är motiverad. En nedskrivning återförs om tillgångens återvinningsvärde överstiger det redovisade värdet och fördelas proportionellt över samtliga tillgångar förutom goodwill.

Förvaltningsfastigheter

Förvaltningsfastigheter är fastigheter som innehas för att generera hyresintäkter och/eller för värdestegring. Förvaltningsfastigheter redovisas initialt till anskaffningsvärde, dvs. på samma sätt som övriga materiella anläggningstillgångar. Förvaltningsfastigheter ingår i posten Byggnader och mark.

Finansiella instrument

Redovisning och värdering

Finansiella tillgångar och finansiella skulder redovisas när Koncernen blir part i det finansiella instrumentets avtalsmässiga villkor.

Kundfordringar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för befarade förluster. Leverantörsskulder och andra icke-räntebärande skulder värderas till nominella belopp. Finansiella anläggningstillgångar och långfristiga skulder värderas såväl vid första redovisningstillfället som i efterföljande värdering till upplupet anskaffningsvärde, vilket normalt är detsamma som verkligt värde vid anskaffningstidpunkten med tillägg av direkt hänförliga transaktionsavgifter såsom courtage.

Värdepappersportfölj

Koncernens och moderföreningens värdepappersportfölj utgörs av ett flertal finansiella instrument som handlas på en aktiv marknad och som innehas för riskspridning. Värdepappersportföljen värderas som en tillgång.

Nedskrivning av finansiell anläggningstillgång

Per varje balansdag bedömer koncernen och moderföreningen om det finns indikationer på nedskrivningsbehov.

Bedömningen görs individuellt post för post. Koncernen och moderföreningens värdepappersportfölj utgör en post då koncernen och moderföreningen utformat och dokumenterat en riskspridningsstrategi och de finansiella instrumenten i portföljen är klart identifierbara.

För finansiella anläggningstillgångar som handlas på en aktiv marknad har koncernen och moderföreningen valt att göra nedskrivning till verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader. Per varje balansdag bedöms om en tidigare nedskrivning ska återföras helt eller delvis till följd av de skäl som låg till grund för nedskrivningen har förändrats.

Inkomstskatter

Inkomstskatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Inkomstskatt redovisas i resultaträkningen. Aktuella skattefordringar och skatteskulder respektive uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas i de fall det finns en legal kvittningsrätt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är skattekostnaden för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt värderas till det sannolika beloppet enligt de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen och nuvärdesberäknas ej.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt beräknas med hjälp av balansräkningsmetoden på samtliga temporära skillnader, dvs. skillnader mellan de redovisade värdena för tillgångar och skulder och deras skattemässiga värden samt skattemässiga underskott. Vid sustansförvärv har den uppskjutna skatteskulden nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skattefordringar redovisas för alla avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda outnyttjade förlustavdrag.

Likvida medel

Likvida medel består av kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut och andra kortfristiga, likvida placeringar som lätt kan omvandlas till känt belopp och som är utsatta för obetydlig risk för värdefluktuationer. Sådana placeringar har en löptid på maximalt tre månader.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Avgiftsbestämda pensionsplaner

Koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende flera statliga planer och försäkringar för enskilda anställda.

Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den relevanta tjänsten utförs.

Förmånsbestämda pensionsplaner

Andra pensionsplaner än avgiftsbestämda planer utgör förmånsbestämda pensionsplaner. Koncernen behåller här den legala förpliktelsen för eventuella förmåner, även om förvaltningstillgångar har reserverats för finansiering av den förmånsbestämda planen. Förvaltningstillgångar kan innefatta särskilt identifierade tillgångar i en pensionsstiftelse. Koncernen svarar för en riskbuffert om 12% av skulden och pensionsstiftelsen bedrivs enligt lag (1967:53). Koncernen tillämpar vidare K3 förenklingsregel vilket innebär att koncernen redovisar samtliga åtaganden som avgiftsbestämda planer (även för förmånsbaserade).

Eventualförpliktelser

Som eventualförpliktelser redovisas en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra händelser, som inte helt ligger inom Koncernens kontroll, inträffar eller uteblir.

FORDRINGAR OCH SKULDER

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Skulder har upptagits till nominellt belopp.

PERIODISERINGAR

Periodiseringar av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

REDOVISNINGSPRINCIPER - ALTERNATIVA REGLER I JURIDISK PERSON**Koncernbidrag**

Samtliga lämnade och redovisade koncernbidrag i Moderföretaget redovisas som bokslutsdispositioner.

NYCKELTALSDEFINITIONER**Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar exklusive varulager i procent av kortfristiga skulder.

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutningen. Av jämförelseskäl redovisas alternativa soliditetsmått.

Avkastning eget kapital

Resultat efter finansnetto i procent av genomsnittligt justerat eget kapital.

NOT 1 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Nettoomsättningen fördelar sig på rörelsegrenar enligt följande:

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Administrativa förvaltningsavtal	43 654 059	43 654 059	41 167 221	41 167 221
Egna fastigheter	3 081 583	103 811 637	3 153 300	98 770 720
Medlemsavgifter	10 617 749	10 617 749	10 304 782	10 304 782
Tekniska förvaltningsavtal	102 152 612	102 704 240	98 946 200	99 475 496
Konsultarvoden	10 688 717	10 688 717	14 539 023	14 539 023
Beställningsarbeten	40 495 226	35 006 924	40 512 121	42 226 719
Försäljning av material	25 109 885	26 040 148	20 951 884	21 944 209
Projektintäkter	16 585 686	46 550 591	12 963 872	13 083 872
Överlåtelse o panter	4 231 051	4 231 051	3 708 788	3 708 788
Administrativa tilläggstjänster	3 479 385	3 479 385	2 320 668	2 320 668
Finansiella tjänster	1 149 086	1 149 086	1 221 934	1 221 934
Övrigt	323 199	323 200	926 042	926 045
	261 568 240	388 256 788	250 715 837	349 689 478

Av årets inköp avser 95 201 874 kr (92 481 675) inköp från andra koncernbolag.

Av årets försäljning avser 17 355 465 kr (37 137 056) försäljning från moderföreningen.

NOT 2 ARVODE TILL REVISORER

Arvoden till revisorer fördelar sig enligt följande:

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Revisionsarvode Crowe	334 500	642 350	355 515	497 315
Övriga tjänster	44 000	73 524	13 750	43 274
	378 500	715 874	369 265	540 589

NOT 3 LÖNER, ANDRA ERSÄTTNINGAR OCH SOCIALA KOSTNADER

Moderförening	2024 Löner och andra ersättningar	2023 Löner och andra ersättningar	Dotterbolag	2024 Löner och andra ersättningar	2023 Löner och andra ersättningar
Verkställande direktör	2 301 038	2 172 914	Verkställande direktör	869 160	841 260
Styrelse	528 991	629 841	Styrelse	282 723	280 170
Övriga anställda	38 005 893	37 145 360	Övriga anställda	70 591 342	67 773 739
	40 835 922	39 948 115		71 743 225	68 895 169
Sociala avgifter enligt avtal	12 697 032	12 249 830	Sociala avgifter enligt avtal	23 469 960	21 969 564
Pensionskostnader	5 290 660	11 253 846	Pensionskostnader	4 101 984	7 129 740
	17 987 692	23 503 676		27 571 944	29 099 304
Koncernen totalt				158 138 783	161 446 264

Av moderföreningens pensionskostnader avser 301 386 kr (208 088) gruppen styrelse och VD. Föreningens pensionsförpliktelser till dessa är tryggnade genom Kooperationens pensionsanstalt.

Av koncernens pensionskostnader avser 536 006 kr (356 408) gruppen styrelse och VD. Koncernens pensionsförpliktelser till dessa är tryggnade genom Kooperationens pensionsanstalt.

Verkställande direktören Maria Engholm erhåller bilförmån. Vd har rätt att gå i pension vid 62 års ålder, eller 60 år vid mer än sex års anställning, enligt följande; 75% av lönen till 7,5 basbelopp, 70% av lönen mellan 7,5 och 20 basbelopp och 40% på lönen därutöver.

Vid uppsägning från föreningens sida äger verkställande direktören rätt till en uppsägningstid om sex månader och vid uppsägning från egen sida tre månader.

MEDELANTAL ÅRSANSTÄLLDA	2024 totalt	2024 varav män	2023 totalt	2023 varav män
Moderföreningen	70	16	70	16
Koncernen totalt	229	137	218	128

UPPLYSNING OM SJUKFRÅNVARO	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Sjukfrånvaro för kvinnor	2,9%	4,4%	3,2%	4,9%
Sjukfrånvaro för män	0,8%	5,8%	0,1%	4,2%
Sjukfrånvaro för anställda yngre än 30 år	1,8%	5,6%	2,0%	6,6%
Sjukfrånvaro för anställda mellan 30 - 49 år	1,4%	3,3%	1,1%	2,5%
Sjukfrånvaro för anställda äldre än 49 år	3,3%	6,6%	4,1%	5,6%

Sjukfrånvaro för varje ovanstående grupp anges i procent av gruppens sammanlagda ordinarie arbetstid

Total sjukfrånvaro	2,4%	5,3%	2,5%	4,5%
Långtidssjukfrånvaro	0,5%	1,9%	0,5%	1,4%

Total sjukfrånvaro anges i procent av de anställdas sammanlagda ordinarie arbetstid. Långtidssjukfrånvaron är den andel av sjukfrånvaron som avser frånvaro under en sammanhängande tid av 60 dagar eller mer.

Den ordinarie arbetstiden har definierats som arbetstid enligt kollektivavtal eller annat avtal med den anställde. Semesterledighet och tjänstledighet ingår i ordinarie arbetstid.

KÖNSFÖRDELNING I FÖRENINGSLEDNINGEN	2024		2023	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Fördelningen mellan män och kvinnor i föreningens styrelse	5	5	4	6
Fördelningen mellan män och kvinnor i föreningsledningen	3	3	3	4

NOT 4 AVSKRIVNINGAR MM PÅ IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Årets avskrivningar	5 243 394	25 234 182	4 141 167	25 045 907
	5 243 394	25 234 182	4 141 167	25 045 907

NOT 5 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen	2024	2023	Koncernen	2024	2023
Försäljning aktier Ansgar Utveckling AB	0	-4 050	Resultatandel Fakturatjänst AB	72 896	134 807
Utdelning aktier Ansgar Utveckling AB	0	1 178 500	Resultatandel Rynninge Utveckling AB	-135	0
Utdelning aktier Iggeby Holding AB	0	42 500 000	Resultatandel Ansgar i Västerås Utveckling AB	0	-4 050
Nedskrivning andelar Iggeby Holding AB	0	-34 179 000	Resultatandel Kungsgärdet Holding AB	-37	0
Resultatandel HSB Produktion i Mälardalarna HB	-20 561 067	734 393	Resultatandel Gideonsberg Utveckling AB	-19 760	7 500
	-20 561 067	10 229 843	Resultatandel Iggeby Holding AB	-31 828	234 000
			Resultatandel Iggeby Gärde Holding AB	-23 776	-3 500
			Resultatandel Mark i Dalarna Holding AB	-12 000	2 000
			Resultatandel HSB Produktion i Mälardalarna HB	-20 561 067	734 393
			Vinstavräkning HSB Produktion i Mälardalarna HB	130 123	-1 033 760
				-20 445 584	71 390

NOT 6 FINANSIELLT NETTO

	2024	2024	2023	2023
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Räntetäckter och liknande resultatposter	43 976 184	44 759 182	42 540 415	43 765 156
Nedskrivning kortfristig placering	-4 439 975	-4 439 975	-450 000	-450 000
Återföring nedskrivning kortfristig placering	2 878 302	2 878 302	1 750 314	1 750 314
Avgår räntekostnad	-22 425 115	-43 114 360	-21 180 260	-42 029 851
	19 989 396	83 149	22 660 469	3 035 619

NOT 7 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Erhållna koncernbidrag	2024	2023
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	35 102	-34 354
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	12 000 000	21 000 000
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	2 145 218	2 345 906
HSB Trygghetsentreprenader i Mälardalarna AB	1 366 593	0
	15 546 913	23 311 552
Totalt	15 546 913	23 311 552

NOT 8 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2024	2024	2023	2023
	Moderföreningen	Koncernen	Moderföreningen	Koncernen
Resultat före skatt	-17 096 635	-17 690 854	18 478 790	-4 597 206
Skatt enligt gällande skattesats, 20,6 %	-3 521 907	-3 644 316	3 806 631	-947 024
Skattefria intäkter	-2 752 239	-3 682 398	-11 458 431	-11 471 722
Ej avdragsgilla kostnader	1 216 225	3 768 899	9 483 048	11 054 580
Underskottsavdrag	5 057 921	7 749 871	-1 831 248	1 440 438
Redovisad skatt i resultaträkning	0	-4 192 056	0	-76 272

NOT 9 LEASING AVTAL

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Leasingavtal inom ett år	3 864 731	0	3 408 816	0
Leasingavgifter > 1 år och < 5 år	2 659 273	0	3 283 030	0
Leasingavgifter senare än 5 år	0	0	0	0
Under året har leasingkostnaderna uppgått till	4 145 947	0	3 119 571	0

NOT 10 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderföreningen / Koncernen	2024	2023
Balanserade utgifter dataprogram		
Ingående anskaffningsvärde	5 881 876	5 881 876
Utgående anskaffningsvärde	5 881 876	5 881 876
Ingående avskrivningar	-5 881 876	-5 881 876
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 881 876	-5 881 876
Utgående planenligt restvärde	0	0
Moderföreningen / Koncernen	2024	2023
Nyttjanderätt dataprogram		
Ingående anskaffningsvärde	3 132 372	3 132 372
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	3 132 372	3 132 372
Ingående avskrivningar	-3 132 372	-3 132 372
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 132 372	-3 132 372
Utgående planenligt restvärde	0	0
Aktiverade pantbrevskostnader	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	457 360	457 360
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	457 360	457 360
Ingående avskrivningar	-457 360	-457 360
Utgående ackumulerade avskrivningar	-457 360	-457 360
Utgående planenligt restvärde	0	0
Moderföreningen	2024	2023
Goodwill		
Ingående anskaffningsvärde	0	0
Årets anskaffning	4 662 000	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	4 662 000	0
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-233 100	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-233 100	0
Utgående planenligt restvärde	4 428 900	0

Forts. **NOT 10** IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2024	2023
Goodwill		
Ingående anskaffningsvärde	2 634 985	2 634 985
Årets anskaffning	4 662 000	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	7 296 985	2 634 985
Ingående avskrivningar	-2 634 985	-2 634 985
Årets avskrivningar	-233 100	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 868 085	-2 634 985
Utgående planenligt restvärde	4 428 900	0

NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Moderföreningen	2024 Byggnader och mark	2024 Maskiner och inventarier	2023 Byggnader och mark	2023 Maskiner och inventarier
Ingående anskaffningsvärde	1	32 585 228	1	27 646 404
Inköp	0	5 749 597	0	6 414 679
Försäljning/utrangeringar	0	-974 915	0	-1 475 855
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1	37 359 910	1	32 585 228
Ingående avskrivningar	0	-21 667 778	0	-19 123 245
Försäljning/utrangeringar	0	942 915	0	1 437 855
Årets avskrivningar	0	-4 823 854	0	-3 982 388
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-25 548 717	0	-21 667 778
Utgående planenligt restvärde	1	11 811 194	1	10 917 451
Moderföreningen/Koncernen	2024 Förbättringsutgifter på annans fastighet	2023 Förbättringsutgifter på annans fastighet		
Ingående anskaffningsvärde	3 180 804	3 057 411		
Inköp	148 000	123 393		
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 328 804	3 180 804		
Ingående avskrivningar	-506 904	-348 124		
Årets avskrivningar	-186 440	-158 779		
Utgående ackumulerade avskrivningar	-693 344	-506 904		
Utgående planenligt restvärde	2 635 461	2 673 901		
Koncernen	2024 Byggnader och mark	2024 Maskiner och inventarier	2023 Byggnader och mark	2023 Maskiner och inventarier
Ingående anskaffningsvärde	967 685 312	41 329 013	959 961 047	34 463 434
Inköp	0	8 046 096	0	8 542 597
Omklassificering	18 296 162	0	7 724 265	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-2 209 915	0	-1 677 018
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	985 981 474	47 165 194	967 685 312	41 329 013

Forts. NOT 11 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Koncernen	2024 Byggnader och mark	2024 Maskiner och inventarier	2023 Byggnader och mark	2023 Maskiner och inventarier
Ingående avskrivningar	-203 888 434	-27 316 746	-188 214 661	-23 978 829
Försäljningar/utrangeringar	0	1 928 923	0	1 639 018
Årets avskrivningar	-16 470 842	-5 909 458	-15 673 773	-4 976 935
Utgående ackumulerade avskrivningar	-220 359 276	-31 297 281	-203 888 434	-27 316 746
Ingående ackumulerade uppskrivningar	753 493	0	784 888	0
Årets avskrivningar	-31 395	0	-31 395	0
Utgående ackumulerat uppskrivningar	722 098	0	753 493	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-18 750 000	0	-18 750 000	0
Nedskrivning	-3 000 000	0	0	0
Återföring nedskrivning	3 000 000	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-18 750 000	0	-18 750 000	0
Utgående planenligt restvärde	747 594 296	15 867 913	745 800 371	14 012 267
Verkligt värde	1 382 700 000		1 382 700 000	

Värdering av fastigheterna har gjorts 2022 av Norrbryggan AB samt 2023 av Properate AB.

Koncernen	2024 Pågående nyanl avs materiella anntillg	2024 Finansiella leasingavtal	2023 Pågående nyanl avs materiella anntillg	2023 Finansiella leasingavtal
Ingående anskaffningsvärde	9 815 340	31 986 491	2 520 924	25 420 103
Omklassificering till byggnad	-19 695 471		-7 724 265	
Utrangering	0	-4 438 103	0	-734 989
Justering anskaffningsvärde		6 143		-1 017 554
Inköp	17 706 676	5 821 729	15 018 681	8 318 931
Utgående ackumulerat anskaffningsvärden	7 826 545	33 376 260	9 815 340	31 986 491
Ingående avskrivningar	0	-19 841 452	0	-16 653 981
Försäljningar/utrangeringar	0	3 481 884	0	0
Årets avskrivningar	0	-3 902 947	0	-3 187 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-20 262 515	0	-19 841 452
Utgående planenligt restvärde	7 826 545	13 113 745	9 815 340	12 145 039
Skattemässigt värde	0	505 209 223		
Taxeringsvärden	Moderföreningen	Koncernen		
Byggnader	0	638 730 000		
Mark	0	188 438 000		
Totalt	0	827 168 000		

NOT 12 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Koncernen	2024	2023
Vid årets början	70 941 910	72 271 307
Anskaffning aktier HSB Trygghetsentreprenader AB	0	50 000
Försäljning aktier Mälardalens Mark & Trädgårdsservice AB	0	-1 379 397
	70 941 910	70 941 910

NOT 13 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderföreningen				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Trygghetsentreprenader i Mälardalarna AB	100%	100%	500	50 000
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	100%	100%	1 000	611 910
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	100%	100%	70 000	69 980 000
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	100%	100%	1 000	250 000
HSB Bostadsutveckling i Mälardalarna AB	100%	100%	500	50 000
				70 941 910
Uppgifter om organisationsnummer och säte:				
Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
HSB Trygghetsentreprenader i Mälardalarna AB	559439-0162	Västerås	49 429	-578
HSB Förvaltning i Mälardalarna AB	559040-8414	Västerås	127 087	-22 160
HSB Hyresrätt i Mälardalarna AB	556057-1639	Borlänge	80 139 777	-4 284 226
HSB Mark & Trädgård i Mälardalarna AB	556461-8253	Ludvika	1 808 829	-33 271
HSB Bostadsutveckling i Mälardalarna AB	559359-6389	Västerås	50 000	0

NOT 14 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen	2024	2023	Koncernen	2024	2023
Vid årets början	135 053 182	154 398 065	Vid årets början	123 960 188	153 463 525
Anskaffat	100 000	17 599 724	Årets nettoförändring intresseföretag	-20 345 584	-29 503 336
Utdelning	0	-3 450 000		103 614 604	123 960 188
Nedskrivning	0	-34 179 000			
Avyttring	0	-50 000			
Resultat från andelar i intresseföretag	-20 561 067	734 393			
	114 592 115	135 053 182			

NOT 15 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Moderföreningen				
Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Produktion i Mälardalarna HB	50%	50%	-	5 864 515
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	250 000
Ansgar Utveckling i Västerås AB	50%	50%	500	0
Gideonsberg Utveckling AB	50%	50%	500	31 261 000
Iggeby Holding AB	50%	50%	500	19 321 000
Kungsgärdet Holding AB	50%	50%	500	34 585 600
Iggeby Gärde Holding AB	50%	50%	500	2 050 000
Mark i Dalarna Holding AB	50%	50%	500	15 525 000
				114 592 115

Forts. NOT 15 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

Namn	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	2 992 432	291 583
HSB Produktion i Mälardalarna HB	969710-9578	Västerås	11 730 000	-41 122 000
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	86 000	0
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Stockholm	60 191 000	-39 000
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	38 578 000	-63 000
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Stockholm	60 051 000	0
Iggeby Gärde Holding AB	559222-5592	Stockholm	4 036 000	-47 000
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	31 062 000	-24 000

Koncern

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar/aktier	Bokfört värde
HSB Produktion i Mälardalarna HB	50%	50%	-	5 734 408
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	675 214
Rynninge Utveckling AB	50%	50%	250	43 000
Gideonsberg Utveckling AB	50%	50%	500	30 115 500
Iggeby Holding AB	50%	50%	500	19 321 000
Kungsgärdet Holding AB	50%	50%	500	30 025 500
Iggeby Gärde Holding AB	50%	50%	500	2 041 500
Mark i Dalarna Holding AB	50%	50%	500	15 543 000
				103 499 121

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Moderförening/Koncernen	2024	2023
Förlagsbevis HSB Riksförbund	100	100
Förlagsbevis HSB Riksförbund	8 075 250	8 075 250
Medlemsandelar HSB Riksförbund	86 153 000	86 153 000
Övriga poster	10 000	10 000
	94 238 350	94 238 350
Ingående värde	94 238 350	94 238 350
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	94 238 350	94 238 350
Bokfört värde	94 238 350	94 238 350

NOT 17 VARULAGER

Varulagret är värderat till faktiskt anskaffningsvärde med avdrag för 3 % inkurans

	2024		2023	
	Moderfö- eningen	Koncern	Moderfö- eningen	Koncern
Varulager	132 040	244 509	29 765	195 242
	132 040	244 509	29 765	195 242

NOT 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

	2024		2023	
	Moderfö- eningen	Koncernen	Moderfö- eningen	Koncernen
Övriga fordringar	3 733 179	7 552 472	4 060 310	6 417 875
	3 733 179	7 552 472	4 060 310	6 417 875

NOT 19 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Förutbetalda försäkringar	595 074	595 074	979 145	1 001 222
Förutbetalda hyror	3 997 715	3 997 715	3 470 666	3 470 666
Förutbetalda leasingkostnader	48 150	48 150	9 137	9 137
Upplupna intäkter	5 658 487	10 490 948	5 698 343	5 990 154
Upplupna lönebidrag	20 724	214 299	0	185 083
Investeringskostnader Energisäkerhet	107 896	107 896	107 896	107 896
Övriga poster	743 245	2 183 701	2 633 126	3 006 463
	11 171 291	17 637 783	12 898 313	13 770 621

NOT 20 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Temporär skillnad Byggnader & Mark	0	241 969 305	0	244 967 617
Uppskjuten skatteskuld	0	18 773 406	0	17 937 801

Vid substansförvärv har den uppskjutna skatteskulden nuvärdesberäknats.

NOT 21 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Skulder kreditinstitut				
Låneskuld	0	371 253 354	0	289 503 396
Varav förfall senare än 5 år efter balansdagen	0	0	0	0
Skuld till leasingbolag	0	9 276 536	0	8 198 193
Varav förfall senare än 5 år efter balansdagen	0	0	0	0
Ränteförfallostruktur				
2024	0	0	0	309 975 870
2025	0	167 875 000	0	61 162 500
2026	0	107 875 870	0	89 300 000
2027	0	106 862 500	0	48 360 000
2028	0	104 053 396	0	45 881 808
2029	0	59 062 500	0	0
Amorteringar och kapitalomsättningar nästkommande år	0	-174 475 912	0	-265 176 782
	0	371 253 354	0	289 503 396
Skulder till bostadsrättsföreningar				
Långfristig inlåning	2 000 000	2 000 000	12 000 000	12 000 000
Upplupna räntor långfristig inlåning	114 041	114 041	572 158	572 158
	2 114 041	2 114 041	12 572 158	12 572 158
	2 114 041	382 643 931	12 572 158	310 273 747

NOT 22 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Avräkning förvaltade företag	832 272 105	832 272 105	829 233 989	829 233 989
Preliminär skatt personal	929 403	2 378 432	990 832	2 423 813
Sociala avgifter	1 009 717	2 744 145	1 065 674	2 767 857
Mervärdesskatteavräkning	0	2 649 586	0	2 527 298
Sålda placeringar bostadsrättsföreningar	92 909 462	92 909 462	64 050 000	64 050 000
Övriga skulder	4 062 713	4 320 115	2 732 439	2 857 761
	931 183 400	937 273 845	898 072 934	903 860 718

NOT 23 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Semester- och övertidslöneskuld	9 342 405	22 813 393	9 041 655	21 649 914
Upplupna räntekostnader	1 577 769	3 351 954	821 673	960 139
Förutbetalda intäkter	315 660	10 305 461	330 861	9 030 707
Övriga upplupna kostnader	1 971 532	4 773 582	2 373 447	2 963 270
	13 207 366	41 244 390	12 567 637	34 604 030

NOT 24 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	0	0	1 178 500	1 178 500
Erhållen ränta	36 214 865	36 997 863	21 526 585	22 751 326
Erlagd ränta	-22 925 116	-42 696 536	-21 680 260	-41 993 382

NOT 25 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Årets avskrivningar	5 243 394	25 234 182	4 141 167	24 028 353
Förlust/Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-75 000	-286 408	-380 500	-402 900
Avsättningar	0	480 808	0	-92 869
Justering kassaflöde	0	3	0	-57
Resultat från andelar intresseföretag	20 561 067	20 421 314	-1 912 893	-71 390
	25 729 461	45 849 899	1 847 774	23 461 137

NOT 26 INVESTERINGAR I ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Förändring av posten i balansräkningen	5 284 203	7 019 942	2 358 905	6 184 706
Bokfört värde sålda materiella anläggningstillgångar	0	248 992	38 000	38 000
Årets avskrivning enligt plan	5 243 394	25 234 182	4 141 167	24 028 353
Förvärv av anläggningstillgångar	10 527 597	32 503 116	6 538 073	30 251 060

NOT 27 TILLÄGGSUPPLYSNINGAR KASSAFLÖDESANALYS

Likvida medel	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Kassa och bank	211 406 471	212 106 320	188 464 783	214 657 745
Kortfristiga placeringar, jämnställda med likvida medel	0	0	0	0
	211 406 471	212 106 320	188 464 783	214 657 745

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkt att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel

NOT 28 RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står hos moderföreningen följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	262 219 339
Årets vinst	-17 096 635
Sammanlagda medel	245 122 704

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedel disponeras enligt följande:

Överföring till balanserade vinstmedel	245 122 704
Summa kronor	245 122 704

NOT 29 STÄLLDA SÄKERHETER OCH EVENTUALFÖRPLIKTENSER

	2024 Moderföreningen	2024 Koncernen	2023 Moderföreningen	2023 Koncernen
Fastighetsinteckningar	0	635 086 925	0	635 086 925
Varav i eget förvar	0	-3 350 000	0	-3 350 000
Företagsinteckningar	5 000 000	9 000 000	5 000 000	9 000 000
Varav i eget förvar	0	0	0	0
Som säkerhet för lån hos kreditinstitut	5 000 000	640 736 925	5 000 000	640 736 925
Eventualförpliktelser				
Borgen	322 137 795	322 137 795	322 101 783	322 101 783
Ansvarsförbindelse FPG / KP	1 767 958	2 105 753	1 640 625	1 942 408
Garantiförbindelse arbetsgivareorganisationer	738 558	1 972 092	397 371	1 546 982
Garantiförbindelse exploateringsavtal	0	0	0	150 000
Garantiförbindelse entreprenadprojekt	0	0	1 149 500	1 149 500
Garantiförbindelse förskott insatser	4 300 000	4 300 000	9 400 000	9 400 000
	328 944 311	330 515 640	334 689 279	336 290 673
Därav för dotterbolags räkning	337 795	337 795	301 783	301 783

NOT 30 HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

Inga väsentliga händelser har skett efter balansdagen.

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.

Västerås mars 2024

Leif Ringqvist
Ordförande

Åsa Granat
Vice ordförande

Kaare Andersson

Gösta Boo

Annika Hallberg

Peter Petrov

Petra Signal

Anneli Sundqvist

Patrik Hellström
Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund

Frida Viberg
Personalrepresentant Unionen

Maria Engholm
Verrkställande direktör

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning
har avgetts mars 2024

Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor
Av HSB fullmäktige vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB MälarDalarna Ekonomisk förening org. Nr 769602-7023

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB MälarDalarnas Ek Förening för år 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 6-33 i den tryckta versionen av detta dokument.

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 2024 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 avsnitten "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 på 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 på 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. Risker 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 för-

måga 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 ensamt ansvariga 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 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 Mälardalarnas Ek Förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor 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 våra 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 fören-

ingens 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 och övriga valda revisorers 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 mars 2024

Jonas Pettersson

Auktoriserad revisor

Utsedd av HSB Riksförbund



1. FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB MälarDalarna följer HSBs gemensamma styrdokument och Föreningsstyrningsrapporten som lämnas årligen beskriver HSB MälarDalarnas efterlevnad av dessa. Styrdokumentet är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket¹.

Innehållet i denna föreningsstyrningsrapport avser beskrivningar, bakgrunder och förutsättningar av verksamheten för år 2024 inom HSB MälarDalarna med dess dotterbolag.

HSBs kod för föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning, kallad "Koden", är specifikt utformad för HSB. Den bygger på "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", som har utvecklats av Svensk Kooperation, samt de kooperativa principerna och HSB egna kärnvärderingar. Vissa justeringar och anpassningar har gjorts för att bättre passa HSBs unika behov och förutsättningar jämfört med den generella koden från Svensk Kooperation².

Koden är ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation och främja medlemmarnas möjligheter till insyn, påverkan och dialog.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Den ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och

ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Detta är ett komplement till lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god 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 är uppbyggd på åtta principer. Varje avsnitt inleds med principens lydelse, och därefter följer en vägledande kommentar. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara". Vi som regionförening ska tydligt redovisa och ge en motivering till på vilket sätt vi följer principerna.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningsens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB MälarDalarnas föreningsstämma.

¹ För mer information om styrdokumentet se årsredovisningen s. 6

² Se HSBs kod för föreningsstyrning s. 8

2. ÅTTA PRINCIPER FÖR FÖRENINGSSTYRNING

I det här kapitlet redovisar vi de åtta principerna enligt principen ”följ och förklara”.

2.1 – SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

HSB MälarDalarna arbetar på uppdrag av styrelsen och vår verksamhet och ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS.

Hållbarhet

HSBs hållbarhetsarbete tar avstamp i vår strategi för hållbar tillväxt, som är en integrerad del av vår affär. Strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, tillväxt genom hållbara tjänster och produkter samt att HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället.

Våra fokusområden



HSB ska ha resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser.



HSB ska ha nära noll i klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till ett förändrade klimatet.



HSB ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter inom boende.



HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet.

Medlemsfond

HSB MälarDalarnas styrelse avsätter årligen pengar till en Medlemsfond. Fondens medel är avsedda för medlemsaktiviteter som arrangeras av våra medlemsföreningar med syfte att engagera och bidra till ökad gemenskap hos medlemmarna.

För att få beviljade fondmedel utbetalda behöver respektive bostadsrättsförening inkomma med en summering av aktiviteten, betalningsunderlag samt minst ett fotografi.

Inkomna summeringar och bilder används sedan under året för att sprida goda exempel och inspirera andra föreningar. 2024 har det inkommit 17 ansökningar.

Polisy

Styrelsen fastställer årligen de policyer som verksamheten har att luta sig emot i sitt arbete. Se aktuella policyer, fastställda vid styrelsemöte 12 december 2024, här nedan.

Av styrelsen fastställda policyer:

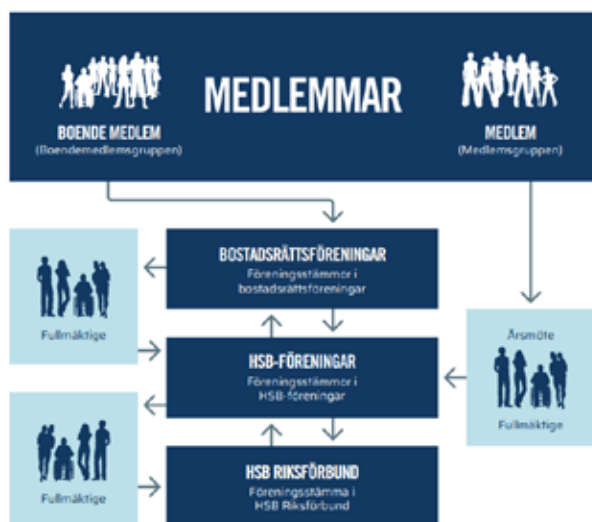
- Finanspolicy
- HSBs AI-policy
- HSB hyrespolicy (tidigare HSBs policy för bostadshyresrätter)
- HSBs policy för arbetsmiljö
- HSBs policy för hantering av personuppgifter
- HSB policy för informationssäkerhet
- HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners (uppförandekod samarbetspartners)
- HSBs policy för systematiskt miljöarbete
- HSBs policy gällande bisyssla och konkurrerande verksamhet
- HSBs policy gällande upphandling av konsult och konsultuppdrag för tidigare anställd
- HSBs policy mot kränkande särbehandling
- HSBs policy om förmåner, representation och mutor (uppförandekod medarbetare)
- HSBs policy om mångfald och inkludering
- Jämställdhetspolicy
- Policy alkohol och droger
- Policy för inlåningsverksamhet
- Policy för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism
- Verksamhetspolicy

2.2 - DEMOKRATISKA PROCESSEN

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

HSB MälarDalarna har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Här nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas:

VÅR DEMOKRATISKA PROCESS



Öppet medlemskap för alla - två medlemsgrupper

Boendemedlemsgruppen: HSB bostadsrättsföreningar och medlemmar som innehar en bostadsrättslägenhet i HSB bostadsrättsförening.

Medlemsgruppen: Medlemmar som inte innehar en bostadsrättslägenhet i HSB bostadsrättsförening.

Boendemedlemsgruppen: ca 27 500

Medlemsgruppen: ca 10 000

Antal bostadsrättshavare: 2 201

Fullmäktige

Föreningsstämman är HSB MälarDalarnas högsta beslutande organ och alla beslut fattas av fullmäktige. Fullmäktige och suppleanter väljs så här:

Boendemedlemsgruppen: Varje HSB bostadsrättsförening väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal (600 lgh).

Medlemsgruppen: Val av en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar (600) sker årligen på medlemsgruppens årsmöte. Kallelse till årsmöte sker senast två veckor innan mötet på hemsidan och i medlems-tidningen Hemma i HSB.

Grundtalet fastställs årligen vid ordinarie föreningsstämma.

Nominering till HSB MälarDalarnas styrelse

HSB MälarDalarnas medlemmar kan nominera till styrelsen. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

Motionshantering

Av HSB MälarDalarnas stadgar framgår att medlem och fullmäktige, som önskar visst ärende behandlat på ordinarie föreningsstämma, skriftligen ska anmäla ärendet till

styrelsen före februari månads utgång.

Motionerna ska sedan tillsammans med styrelsens svar tillställas föreningsstämman i samband med kallelsen.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på HSB MälarDalarnas hemsida ³.

Kund- och Ägardialog

HSB MälarDalarna genomför årligen en rad aktiviteter för att stärka relationen, främja kommunikationen och fånga upp medlemmar och övriga intressenters mening.

Kund- och Ägardialogen under året sker utifrån ett väl inarbetat årshjul, där varje kvartal innehåller olika aktiviteter t.ex. **Ägarträffar**, **Årsstämmor**, **Ordförandeträffar**, **Verksamhetsträffar** ⁴.

Andra aktiviteter och processer som genomförs under ett verksamhetsår listas nedan:

- Kundträffar på kontoren.
- HSB-ledamotsträffar
- Medlems- och kundevent tillsammans med samarbetspartners och mässor
- Medlems- och kundbesök.
- Medlems- och kundundersökningar.

³ Se hsb.se/malardalarna/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-malardalarna

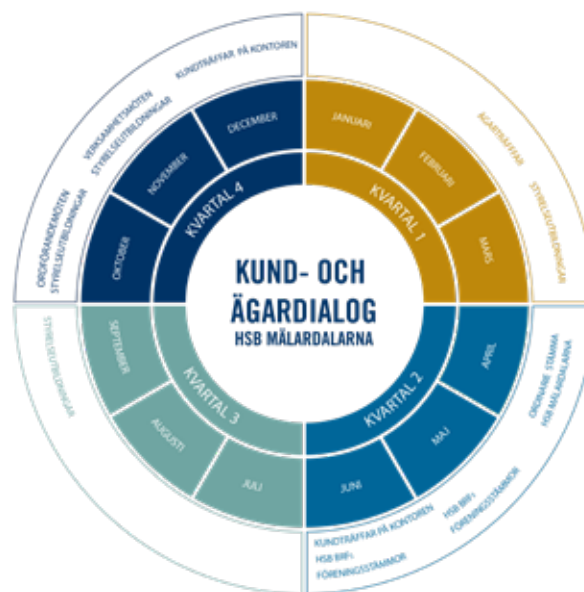
⁴ Se hsb.se/malardalarna/medlem/bostadsrattsforening/kund---agaraktiviteter/

- Process och fastställande av regionföreningens mål i form av verksamhetsplaner.
- Löpande nyhetsbrev och uppdateringar till medlemmar, förtroendevalda, kunder, bosparare och hyresgäster via e-post, Mitt HSB och hemsida.
- Medlemstidningen Hemma i HSB med fyra lokala sidor, 4 nr per år. Ett nummer vänder sig till alla medlemmar och tre nummer delas ut till förtroendevalda medlemmar.

Utbildning

Under året erbjuds bostadsrättsföreningarnas styrelser 8 olika utbildningar vid 18 utbildningstillfällen både digitalt och fysiskt på de tre regionsorterna. Som exempel kan nämnas utbildningar i styrelsens ansvar, bostadsrättjuridik, ekonomi samt rollanpassade utbildningar.

HSB Mälardalarna anser att löpande utveckla styrelsens kompetens är en investering för hela bostadsrättsföreningen.



2.3 - MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRETAGETS VÄRDESKAPANDE

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

HSB Mälardalarna bedriver verksamhet som både medlemmar och andra externa kunder tar del av. Verksamheten måste bära sina kostnader och på sikt leverera ett överskott för att fortsatt utveckla verksamheten. Detta säkerställer ett effektivt arbetssätt och att resurser nyttjas på bästa sätt.

HSB MälarDalarna har följande antal lägenheter i förvaltning, fördelat per region;

Dalarna: ca 13 300 var av ca 7 300 HSB brf, Västmanland: ca 10 600 var av ca 8 500 HSB brf och Örebro: ca 9 000 var av ca 6 200 HSB brf.

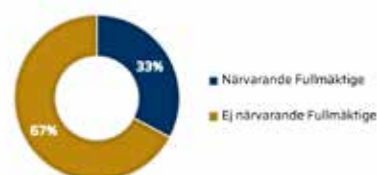
Från 1 oktober har ansvaret för förvaltningen av bostadsrättsföreningar i Kumla, Askersund och Hallsberg överlåtits från HSB Östergötland till HSB Mälardalarna. Överlåtelsens omfattar totalt 18 bostadsrättsföreningar som nu ingår i HSB Mälardalarnas förvaltningsområde.

Detta för att stärka kundnyttan och säkerställa att medlemsföreningarna inom området får bästa möjliga förutsättningar för att utveckla sina bostadsrättsföreningar. Genom HSB

MålarDalarna erbjuds bostadsrättsföreningarna tillgång till en stark lokal närvaro och stöd, vilket skapar trygghet och främjar långsiktiga relationer mellan föreningarna och deras regionala HSB-förening.

Föreningsstämma 2024

När det gäller ägarrelationen fanns på föreningsstämman den 15 april 115 av 351 fullmäktige representerade. Stämman beslutade att justera röstlängden vid ett tillfälle under stämman med 113 av 115 fullmäktige närvarade.



2.4 – FÖRENINGSSSTÄMMA

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

HSB MälarDalarnas Föreningsstämman hölls den 15 april 2024 som hybridstämma på tre orter, huvudort Västerås och länk till Borlänge och Örebro. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på HSB-stämman. Även ledamöter från valberedningen, föreningsgranskare, revisor samt personer föreslagna för inval var närvarande. Kallelse till föreningsstämman, dagordning samt arbetsordning skickades till fullmäktige per post. Utifrån hållbarhets- och säkerhetssynpunkt publicerades resterande stämmandlingar i inloggat läge på Mitt HSB. Föreningsstämman beslutade utöver standardpunkter och personval att ge valberedningen i uppdrag att undersöka

och utreda arvodesreglementet till nästa års föreningsstämma.

Mandattid för Ordförande ändrades från 1 till 2 år och Valberedningen utökades och består nu av högst fyra ledamöter.

Protokoll från föreningsstämman finns tillgängligt på hemsidan sedan den 29 april 2024³.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även varit utsänd med stämmohandlingarna. En instruktion för föreningsgranskare fastställdes av Föreningsstämman. Instruktionen finns tillgänglig på hemsidan³.

2.5 – VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse..

Valberedningen utses vid föreningsstämman och ska bestå av högst fyra ledamöter. En av ledamöterna utses till sammankallande ordförande. Målsättningen är att valberedningens ledamöter ska spegla hela HSB MälarDalarnas geografiska område och ha en ledamot utsedd från respektive region; Dalarna, Västmanland och Örebro.

Valberedningen arbetar enligt den valberedningsinstruktion som årligen antas av föreningsstämman. Deras uppgift är att bereda och föreslå föreningsstämman beslut i tillsättnings- och arvodesfrågor med syfte att skapa ett bra underlag till föreningsstämmans behandling och beslut i dessa frågor. Valberedningens berättelse och slutgiltiga förslag till beslut presenteras inför föreningsstämman i stämmohandlingarna. Nya ledamöter i valberedningen ska gå HSB Riksförbunds utbildning för valberedare.

Valberedningen deltar vid Ordförande- och Ägarträffar och informerar om sitt arbete och uppmanar föreningarna att aktivt delta i nomineringsarbetet.

Presentation av Valberedningen, kontaktuppgifter, information om hur nomineringsprocessen går till samt valberedningsinstruktionen finns att ta del av på HSB MälarDalarnas hemsida³.

Valberedning har följande sammansättning efter föreningsstämman 2024:

Thomas Wetterberg (Ordförande) för en tid om ett år, Eie Landquist och Lars Ramstierna för en tid om två år. Carina Hedenberg kvarstår till 2025.

³ Se hsb.se/malardalarna/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-malardalarna

2.6 - STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivet sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

HSB MälarDalarnas styrelsen består av tio ledamöter. Åtta ledamöter är förtroendevalda och väljs av föreningsstämman och resterade två är fackliga personalrepresentanter. Inga suppleanter utses. Styrelsens storlek och sammansättning ger utrymme för olika kompetenser, erfarenheter och kön, vilket uppfyller de krav på oberoende som ställs på en effektiv och självständig styrelse. Styrelsen förnyas med hänsyn till utveckling av föreningens verksamhet och behovet av kontinuitet i styrelsearbetet.

Styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. För att säkerställa att styrelsen har rätt kompetens är valberedningens arbete oerhört viktigt. I instruktionen till valberedningen anges olika grunder vilka ska tas i beaktande vid nomineringen.

Styrelsens uppgift är att tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse. Styrelsen utser vd, vilken har ansvaret för den löpande förvaltningen av bolaget. Vd ingår inte i styrelsen.

Styrelsen ansvarar även för att utse styrelseledamöter till HSB MälarDalarnas dotterbolag.

Utöver HSB gemensamma styrdokument bedriver styrelsen sitt arbete utifrån Lagen om ekonomiska föreningar, föreningens stadgar och den arbetsordning och vd-instruktion som styrelsen årligen fastställer. Arbetsordningen och vd-instruktionen tydliggör arbetsformer och arbetsfördelning mellan styrelsen och vd.

Utvärdering av styrelsens och vds arbete sker årligen och delas med valberedningen.

Nya ledamöter ska gå HSB Riksförbunds utbildning för nya ledamöter.

Presentation av styrelsen samt kontaktuppgifter finns på HSB MälarDalarnas hemsida ³.

Styrelsen har under år 2024 hållit nio styrelsesammanträden. I tabellen nedan redovisas styrelseledamöters närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2024.

Närvaro styrelsemöten 2024

Ordinarie	Invalid	13/2	22/3	15/4	23/5	19/6	26/8	23/9	28/10	12/12
Leif Ringqvist	2005	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Kaare Andersson	2017	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Gösta Boo	2011	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Jonny Gahnshag	2010	●	●	—	—	—	—	—	—	—
Åsa Granat	2024	—	—	●	●	●	●	●	●	●
Annika Hallberg	2013	●	●	●	x	●	●	●	●	●
Jakob Hägglund	2021	●	●	—	—	—	—	—	—	—
Peter Petrov	2024	—	—	●	●	●	●	●	●	●
Petra Signal	2014	●	●	●	●	●	●	●	●	●
Anneli Sundqvist	2020	x	●	●	●	●	●	●	●	x
Patrik Hellström, Fastighets	2007	●	●	●	x	●	●	●	●	●
Frida Viberg, Unionen	2020	●	●	●	●	●	●	●	●	●

● Närvarande x.Ej närvarande — Ej aktivt uppdrag vid tidpunkten

Utöver styrelsemöten har styrelsen deltagit vid Strategidag 23 september i Borlänge tillsammans med HSB MälarDalarnas koncerngrupp.

Den 23 augusti arrangerades en introduktionsdag för nya styrelseledamöter, samt övriga medlemmar i styrelsen och koncernledningen. Syftet med dagen var att ge en övergripande och djupare inblick i HSBs verksamhet och arbetssätt på ett informativt sätt, vilket ger en solid grund för deltagarna att bidra till styrelsearbetet.

³ Se hsb.se/malardalarna/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-malardalarna

2.7 - ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Principen för ersättning till ledande befattningshavare hanteras i praktiken genom att avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen, efter förslag från styrelseordförande. Vd har fast månadslön samt förmånsbil.

Lön och andra anställningsvillkor för övriga i ledningen beslutas av vd.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i ledningen.

2.8 - REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

Finansiell rapportering

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Rapport av resultat jämfört mot budget alternativt prognos vid varje styrelsemöte
- Årsbokslut
- Budget för kommande år.
- Prognoser för innevarande år efter tertial 1 och 2
- Rapport av Finanspolicy efter varje kvartal

Internrevision

Föreningen har ingen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

Intern kontroll

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB MälarDalarna arbetar utifrån en treårig Affärsplan. Företagets mål följs upp och rapporteras kvartalsvis till styrelsen.

Samtliga föreningsdokument avseende HSB MälarDalarna ses årligen över såsom arbetsordning, vd-instruktioner.

Principer för firmateckning, delegation och attest ses över löpande under året. Allt i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll.

Revisor

Jonas Pettersson, Crowe Västerås AB valdes till ordinarie revisor av föreningsstämman 2024. Presentation av revisorn finns på HSB MälarDalarnas hemsida ³.

Revisorn gör årligen en granskning av intern kontroll och interna rutiner. Rapport av granskningen sker till styrelsen på årets första styrelsemöte. Revisorn ska även årligen vara med på ett styrelsemöte.

Föreningsgranskare

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion för föreningsgranskare som fastställts av föreningsstämman.

Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i koden och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna skriver årligen en granskningsrapport där de uttalar sig om föreningens efterlevnad av de åtta principerna för föreningsstyrning. Granskningsrapporten presenteras vid föreningsstämman varje år.

Presentation av föreningsgranskarna samt instruktion för föreningsgranskare finns på HSB MälarDalarnas hemsida ³.

Föreningsgranskarna har fått del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2024 samt granskat Föreningsstyrningsrapporten.

³ Se hsb.se/malardalarna/om-hsb/organisation-och-agarinformation/hsb-malardalarna

3. FRAMTIDA UTVECKLING

HSB MälarDalarna ska fortsätta verka för ökad tillväxt. Med utgångspunkt i den lokala närvaron ska vi alltid agera för att stärka organisationen så att vi tryggt står rustade och kan möta de ökade krav som ställs både på oss som organisation såväl som på våra bostadsrättsföreningar.

För att öka vår tillväxt behöver vi bredda kundbasen, stärka kompetensen och bli ännu mer attraktiva som både arbetsgivare och fastighetsförvaltare.

Som en del av landets största bostadskooperation har vi förmånen till erfarenhetsutbyten med andra regionala

HSB-föreningar. Genom att dela med oss av våra framgångar får vi en unik möjlighet att lära av varandra, utveckla vår kompetens och förbättra det vi redan gör bra. Samverkan i olika former är något vi ser mer av framåt.

För att öka medlemsinflytandet och uppmuntra till mer omfattande deltagande vid årets alla träffar och aktiviteter planerar vi att justera årshjulets innehåll och anpassa aktiviteterna för rätt målgrupper. Målet är att göra agendorna mer träffsäkra och öka informations-spridningen.





HSB – där möjligheterna bor

HSB Mälardalarna
www.hsb.se/malardalarna | 07info@hsb.se
010-303 27 00