



ÅRSREDOVISNING OCH KONCERNREDOVISNING 2022

HSB Östra Ekonomisk förening
725000-2495



HSB – där möjligheterna bor

100 ÅR





Innehåll

Förvaltningsberättelse	5
Resultaträkning.....	11
Balansräkning.....	12
Kassaflödesanalys	14
Noter	16
Revisionsberättelse	28



Styrelsen och verkställande direktören för HSB Östra Ekonomisk förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Information om verksamheten

HSB Östra är en av 24 regionala HSB-föreningar i Sverige. Föreningens geografiska område omfattar Norrköpings, Finspångs, Söderköpings samt Valdemarsviks kommuner. HSB Östra bedriver nyproduktion av bostäder, administrativa och ekonomiska förvaltningstjänster, tekniska konsulttjänster samt utbildning och rådgivning i styrelse-, boende- och medlemsfrågor.

Företaget har sitt säte i Norrköping.

Ägarförhållanden

HSB Östra ägs av medlemmar, enskilda och bostadsrättsföreningar. Den 31 december 2022 var det totala medlemsantalet 11 185 (11 167), varav 1 029 (1 043) bosparande medlemmar, samt 83 (82) bostadsrättsföreningar.

Årsmötet för medlemsgruppen hölls den 8 mars 2022 och föreningsstämman genomfördes den 21 april 2022 med 74 (78) röstberättigade ombud.

Dotterbolag

HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland AB är ett helägt dotterbolag, som ska äga, bygga och förvalta fastigheter. Bolaget ska bedriva skötsel, service och underhåll av egna fastigheter samt bedriva därmed förenlig verksamhet.

Bolaget äger ca 81 200 kvm bostadsyta fördelat på 1 309 lägenheter och 8 000 kvm lokalyta samt garage- och parkeringsplatser.

HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland AB är också ägare till HSB Ledungsfastigheter AB som innehåller fastigheten Skölden 11 med 2 800 kvm bostadsyta fördelat på 44 lägenheter.

HSB Boende- och Omsorgsservice i Östra Östergötland AB är ett helägt dotterbolag, som ska bedriva skötsel, service och underhåll av fastigheter, erbjuda energitjänster samt utföra servicetjänster inom boende och lokaler.

Intressebolag m fl

HSB Östra och HSB Produktion AB äger till lika delar HSB Produktion i Östra HB där verksamheten är inriktad på nyproduktion. Under året har byggnation av HSB brf Björkalund 2 slutförts parallellt med starten för byggandet av HSB brf Inre Hamnen. HSB Östra och HSB Produktion AB äger till lika delar Mark i Norrköping Holding AB och Skeppsvarvet Holding AB, vilka är bolag som ska äga och förvalta aktier och andelar.

Flerårsöversikt (Tkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	182 966	170 810	171 942	165 809	148 861
Resultat efter finansiella poster	-14 967	6 759	18 435	15 287	8 949
Balansomslutning	1 426 843	1 378 932	1 358 469	1 272 958	1 026 109
Soliditet (%)	14,5	16,2	16,0	15,9	18,4
Justerad soliditet	54,17	52,30	51,90	57,70	45,60

Moderbolaget	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	29 019	30 485	29 612	28 777	25 919
Resultat efter finansiella poster	-26 838	-2 015	-3 041	844	1 526
Balansomslutning	550 461	562 255	565 190	522 292	372 598
Soliditet (%)	13,1	16,0	15,4	15,9	22,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Finansverksamhet

HSB Östras finanspolicy ska gynna både föreningen och bostadsrättsföreningarna genom säker placering av likvida medel och god avkastning. Placeringar sker i enlighet med av HSB Östras styrelse beslutad finanspolicy, och det riskmandat denna ger samt på bankkonto.

Inlåningen från förvaltade kunder består av avistamedel där saldot per 31 december 2022 var 422 Mkr (447 Mkr). HSB Östra har säkerställt inlåningen genom att det fanns 455 Mkr (484 Mkr) tillgängliga för utbetalning inom fem bankdagar, vilket motsvarar mer än 100% av samtliga inlånade medel. Enligt HSB:s riktlinjer ska minst 80% av inlånade medel kunna återbetalas inom fem bankdagar.

HSB Östra har under 2022 bytt finansiell förvaltare och detta har inneburit att vi realiserat tidigare upp- arbetade förluster. Detta i kombination med ett svagt år på de finansiella marknaderna på grund av omvärldsläget har lett till en negativ utveckling av HSB Östras finansportfölj under 2023.

För att anpassa verksamheten i förhållande till gällande regelverk om betaltjänster har HSB gemensamt bildat HSB Finansstöd AB, som har tillstånd att i egenskap av betalningsinstitut bedriva verksamhet enligt lagen om betaltjänster, där HSB Östra anslutit sig som ombud. HSB Östra har erhållit godkännande att bedriva inlåningsverksamhet av Finansinspektionen. I samband med anslutningen till HSB Finansstöd AB har HSB Östra infört avräkning för samtliga kunder med administrativ förvaltning.

Anläggningstillgångar

Koncernens fastighetsinnehav har värderats internt till cirka 1 989 Mkr. Vid beräkningen har internt antagits, att gällande taxeringsvärde motsvarar 70% av marknadsvärdet. En extern värdering utfördes under 2022 vilket visar ett marknadsvärde på cirka 2 321 Mkr. Fastigheterna har ett bokfört värde om 842 Mkr och är externt belånade till 736 Mkr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och räkenskapsårets slut

Kriget i Ukraina

Ur ett omvärldsperspektiv så dominerades inledningen av 2022 av Rysslands invasion av Ukraina vilket sedan pågått under året. Även om kriget framförallt är en mänsklig tragedi så har det även haft omfattande effekter på framförallt den europeiska ekonomin och marknaden under året vilket även påverkat HSB Östra. De direkta effekterna av kriget på verksamheten har dock varit begränsade till leverans- och tillgänglighetsproblem på material och varor vilket har krävt vissa anpassningar i nyproduktionen och ROT-projekt.

Energikris

Under året har Europa även drabbats av en energikris som åtminstone delvis är sprunget ur kriget i Ukraina och de sanktioner det medförde. Krisen har omfattat flera energislag, från drivmedel till el, vilket haft en resultateffekt på 2022 och fortsätter att påverka bolaget även framöver. Den största risken har dock eliminerats genom den kontinuerliga prissäkring som HSB Östra tillämpat för

elförbrukningen men i takt med ett ihållande högre prisläge och successiva höjningar på andra energislag såsom fjärrvärme så kommer effekterna tillta då framförallt fastighetsbeståndet är energikrävande.

Finansiell osäkerhet

Ur ett finansiellt omvärldsperspektiv så har 2022 varit ett omtumlande år där förväntningarna vid årets början var ett nytt glatt 70-tal vilket snart förändrades då en inflationstakt som vi inte upplevt på 30 år uppmättes. Detta har krävt ett agerande av Riksbanken som under året har höjt styrräntan i exceptionell takt och vi har nu definitivt lämnat den räntemiljö som varat de senaste 5-10 åren. Vi står nu inför en inbromsning i den svenska ekonomin med lägre tillväxt det kommande året. Detta har haft en effekt på HSB Östra i form av stigande priser på material och tjänster, stigande finansieringskostnader och en urholkad köpkraft bland konsumenter och juridiska personer vilket kommer påverka koncernen även framöver.

Nyproduktion

Inre Hamnen

HSB Östra är en av totalt 9 byggherrar som har fått marktilldelning i första etappen av Inre Hamnen. HSB Östra har under 2022 påbörjat försäljning och byggnation av BRF Inre Hamnen och projektet ska stå klart under 2024. Efter BRF Inre hamnen följer Panorama där projektering inför försäljningsstart har startat.

Björkalund 2

Bygget av Björkalund 2 med 45 lägenheter slutfördes under året med mycket gott resultat.

Övriga byggrätter

Detaljplanarbetet med Idrottsparken pågår. Förhoppningen är att vi under 2023 ska kunna färdigställa detaljplanen inför samråd. Projektet beräknas inrymma 2 bostadsrättsföreningar med 30-40 lägenheter per bostadsrättsförening.

Ombyggnation

Under året har flera underhållsarbeten genomförts i brf-regi med HSB som stöd avseende bygg- och projektledning. Intresset för energioptimering är stort, vilket visas i det stora antal solcellsinstallationer som utförts av HSB Boservice AB, i flera HSB bostadsrättsföreningar såväl som i privata föreningar men även i våra egna fastigheter.

Under 2022 påbörjades energieffektiviseringsåtgärder i Gillet 3 bestående av tilläggsisolering av källare, byte av dagvatten, fasadrenovering och fönsterbyte. För åtgärden har stöd för energieffektivisering i flerbostadshus beviljats av Länsstyrelsen. Arbetet beräknas slutföras under 2023. Under 2022 blev stamrenoveringsprojekten i Appretören 11 och 12 samt Spinnaren 1-7 klara och aktiverade medan

stamrenovering av Skoveln 19, Kolonien 22 och Kolonien 24-25 fortgår med färdigställandedatum under första tertialen 2023.

Som en del av HSB Östras miljömål om klimatpåverkan fortsätter arbetet med solcellsinstallationer där förutsättningarna tillåter. Efter avslutad takrenovering i Appretören 11 och 12 påbörjades i slutet av året installation av solcellsanläggning. Arbetet beräknas vara avslutat under januari 2023.

Organisation

Under året har en omfattande omorganisation genomförts i syfte att stärka förvaltningsverksamheten, möjliggöra synergieffekter mellan verksamhetsområden inom koncernen samt förbättra intern styrning och kontroll. Förändringen innebär att vi samlar hela förvaltningsverksamheten organisatoriskt i ett affärsområde och förändrar även bolagsstrukturen för att stödja denna förändring. Parallellt med affärsområde Förvaltning så verkar affärsområde Bygg och fastighet med projektledning av nyproduktion och ROT samt förvaltning av vårt hyresbestånd genom dotterbolaget Hyresfastigheter. För den interna kontrollen och styrning ansvarar affärsområde Internt stöd som även stöttar övriga affärsområden inom utvalda områden.

IT-utveckling

Under 2022 har arbetet med att implementera smarta digitala lösningar fortsatt. Under året har exempelvis ett nytt ekonomianalysystem implementerats med systemstöd för budgetering. I det gemensamma utvecklingsarbetet så fortgår projektet med HSB 4.0 och har under året viktats mer mot tjänster till slutkund för att stärka konkurrenskraften i föreningarnas förvaltningsaffär.

Administration och ekonomisk förvaltning

Under året har fortsatt arbete skett med att gemensamt handla upp lån för HSB Östra och bostadsrättsföreningarna. Den samlade portföljen gör låneupphandlingen attraktiv för flera banker. Sättet att handla upp lånevillkor har visat sig mycket framgångsrikt och gynnat alla bostadsrättsföreningar, vilka har erhållit fördelaktiga räntevillkor.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

I HSB Östras verksamhetsplan anges mål och aktiviteter för de kommande åren vilket skapar förutsättningar för en hållbar utveckling av organisation och verksamhet. Planen reviderades inför 2022 och kommer kontinuerligt utvärderas för att säkerställa en relevant styrning i en föränderlig omvärld.

Utgångspunkten för planen är dock fastlagd med en hållbar utveckling inom ekonomi, medlemsnytta och kundnöjdhet, miljö och klimat samt mångfald och engagemang bland medarbetare och förtroendevalda.

Nyproduktion i form av investering, projektering och byggnation utförs i samarbete med HSB Projektpartner AB. I HSB Östras åtagande ligger att förvärva eventuella bostadsrätter som inte är sålda vid färdigställandet av bostadsrättsföreningens hus. Tillsammans med HSB Produktion AB garanterar HSB Östra betalning av insats och årsavgift för sådan bostadsrätt. Avtal som reglerar återköp finns och SHG garanti är tecknad för pågående projekt.

Pågående byggstartade projekt vid 2023 års början är HSB brf Inre Hamnen som är det första projektet i den nya stadsdelen med samma namn i Norrköping. Projektering fortsätter för HSB brf Panorama som är nästa projekt i samma stadsdel med en möjlig säljstart i 2024. Via ett gemensamt bolag äger HSB Östra tillsammans med HSB Projektpartner AB fastigheten Knipan 4 som är belägen inom samma områdes nästa etapp. Detaljplanearbetet för Berget fortgår med målet att detaljplanen snart kan gå ut för samråd. För att säkerställa framtida nybyggnation undersöks utbudet av mark kontinuerligt inom vårt verksamhetsområde och vi ser nu möjligheter, efter tid med hård konkurrens, att öka vår markportfölj för att bibehålla produktionstakten över tid. Vi bevakar samtidigt marknadsutvecklingen på bostadsrätter noggrant och utvärderar sälj- och produktionsstarter kontinuerligt baserat på detta. 2022 års finansiella oro med stigande inflation och räntor har resulterat i en minskad efterfrågan på boende i hela landet.

Beroende på den framtida marknadsutveckling kan det därmed bli nödvändigt att anpassa nyproduktionstakten.

Ränteutvecklingen under 2022 har varit kraftig och prognosen är nu ett väsentligt högre ränteläge de kommande åren jämfört med ingången av 2022. Det kommer medföra ökade finansieringskostnader för koncernen och risken

för begränsningar i avdragsrätten för räntekostnader har stigit avsevärt. Med stigande finansieringskostnader har även belåningsutrymmet minskat vilket kan kräva andra finansieringslösningar för fortsatt utveckling av bland annat fastighetsportföljen.

Fastighetsbeståndet har värderats under 2022 och uppvisar en fortsatt stabil värdeutveckling. Däremot innebär stigande finansieringskostnader, inflation och ökade taxebundna kostnader att avkastningskraven på fastigheter sannolikt stiger framöver. Risken har därmed ökat för att portföljens marknadsvärde inte utvecklas i samma trend som tidigare. Däremot är risken för nedskrivningar av portföljen fortsatt låg då det bokförda värdet är väsentligt lägre än marknadsvärdet. Även risken för en hög skuldsättningsgrad bedöms som fortsatt låg.

Inflation och stigande finansieringskostnader riskerar att urholka köpkraften hos bostadsrättsföreningar framöver vilket ökar risken för en minskad efterfrågan. Samtidigt är en viss nivå av förvaltning nödvändig i samtliga föreningar och vi ser ännu inga tendenser till en minskad efterfrågan utan snarare att man prioriterar om i förvaltningen till mer värdeskapande åtgärder för att minska andra kostnader såsom uppvärmning. En mer orolig omvärld har även potential att stärka vår marknadsposition som en erfaren och långsiktig förvaltare som kännetecknas av trygghet och kvalitet. Detta stärks av att vi under året övertagit förvaltningen av ett antal privata föreningar inom vårt område, både inom administration och fastighetsförvaltning.

En minskad ekonomisk tillväxt framöver skapar även möjligheter för att flytta fram våra positioner inom ett antal områden. Möjligheterna till attraktiva markförvärv för nyproduktion förväntas öka samtidigt som sannolikheten för gynnsamma fastighetsaffärer också stiger i det nya läget. Även vår förvaltningsaffär kan gynnas av vår position som en stabil, långsiktig och trygg förvaltare med en bred portfölj av tjänster. Att vi sedan är verksam med flera affärsområden bidrar också till en stabilare grund.



Förändring av eget kapital (Tkr)

Koncernen	Andelskapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	5 536	217 911	223 447
Förändring andelskapital	-11		-11
Årets resultat		-16 255	-16 255
Belopp vid årets utgång	5 524	201 657	207 181

Moderbolaget	Andelskapital	Bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 536	5 684	75 011	3 143	89 374
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			3 143	-3 143	0
Förändring andelskapital	-11				-11
Årets resultat				-17 105	-17 105
Belopp vid årets utgång	5 524	5 684	78 155	-17 105	72 258

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	78 154 628
årets förlust	-17 104 770
	61 049 858
disponeras så att i ny räkning överföres	61 049 858
	61 049 858

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.





RESULTATRÄKNING

BALANSRÄKNING

KASSAFLÖDESANALYS

Resultaträkning (Tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	2	182 966	170 810	29 019	30 485
Fastighetskostnader och utförda tjänster	3	-172 683	-154 200	-43 027	-35 997
Bruttoresultat	4	10 283	16 610	-14 009	-5 512
Rörelsens kostnader					
Administrationskostnader	5	-6 662	-5 381	-6 034	-4 861
		-6 662	-5 381	-6 034	-4 861
Rörelseresultat		3 621	11 229	-20 043	-10 373
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-11 255	0	-11 255	0
Resultat från andelar i intresseföretag	6	868	477	2 127	4 404
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 042	4 903	3 706	5 305
Räntekostnader och liknande resultatposter		-12 243	-9 850	-1 374	-1 351
		-18 588	-4 470	-6 796	8 357
Resultat efter finansiella poster		-14 967	6 759	-26 838	-2 015
Bokslutsdispositioner	8			9 733	5 159
Resultat före skatt				-17 105	3 143
Skatt på årets resultat	9	-1 288	-1 213	0	0
ÅRETS RESULTAT		-16 255	5 546	-17 105	3 143

Balansräkning (Tkr)

TILLGÅNGAR	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för affärssystem	10	3 756	4 883	3 756	4 883
		3 756	4 883	3 756	4 883
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	851 423	809 309	132	132
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	636	562	636	0
Inventarier, verktyg och installationer	13	5 332	4 470	238	357
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	0	1 706		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	39 911	31 581	675	0
		897 302	847 628	1 681	489
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16, 17			15 100	15 100
Andelar i intresseföretag	18, 19	48 920	20 552	48 528	18 901
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	12 019	12 020	12 019	12 020
		60 939	32 572	75 647	46 021
Summa anläggningstillgångar		961 997	885 083	81 084	51 393
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		6 651	5 292	1 828	1 812
Fordringar hos koncernföretag				10 848	22 052
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		423	848	423	818
Aktuella skattefordringar		1 547	1 759	289	737
Övriga fordringar		8	1		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 351	1 869	1 123	1 363
		9 980	9 769	14 511	26 782
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		381 101	380 954	381 101	380 954
		381 101	380 954	381 101	380 954
Kassa och bank	22	73 765	103 126	73 765	103 126
		73 765	103 126	73 765	103 126
Summa omsättningstillgångar		464 846	493 849	469 377	510 862
SUMMA TILLGÅNGAR		1 426 843	1 378 932	550 461	562 255

Balansräkning (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Koncernen

Moderbolaget

	Not	2022	2021	2022	2021
Eget kapital	23				
Eget kapital hänförligt till moderföretaget					
Andelskapital		5 524	5 536		
Annat eget kapital inkl årets resultat		201 657	217 911		
		207 181	223 447		
Bundet eget kapital					
Andelskapital				5 524	5 536
Reservfond				5 684	5 684
				11 208	11 220
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst				78 155	75 011
Årets resultat				-17 105	3 143
				61 050	78 154
Summa eget kapital		207 181	223 447	72 258	89 374
Obeskattade reserver	24			0	983
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	25	6 222	6 889		
		6 222	6 889		
Långfristiga skulder	26, 27				
Skulder till kreditinstitut		275 614	364 887		
		275 614	364 887		
Kortfristiga skulder	27				
Skulder till kreditinstitut		465 353	291 674		
Leverantörsskulder		19 351	20 076	2 350	1 924
Skulder till koncernföretag				44 210	15 064
Övriga skulder	28	434 559	452 868	425 452	451 413
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	18 563	19 091	6 191	3 497
Summa kortfristiga skulder		937 826	783 709	478 203	471 898
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 426 843	1 378 932	550 461	562 255

Kassaflödesanalys (Tkr)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		-14 967	6 759	-26 838	-2 015
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet med mera		33 448	20 163	11 506	3 436
Betald skatt		-1 756	-2 775	448	-242
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		16 725	24 146	-14 884	1 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager och pågående arbeten		0	22		
Förändring kundfordringar		-1 359	-1 009	-16	-422
Förändring av kortfristiga fordringar		936	475	17 703	9 610
Förändring leverantörsskulder		-725	4 153	426	-4 726
Förändring av kortfristiga skulder		-18 837	-2 937	3 170	-1 273
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 260	24 851	6 399	4 368
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-307	0	-307	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-67 263	-34 435	-675	-111
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-27 500	6 300	-27 500	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-95 070	-28 135	-28 482	-111
Finansieringsverksamheten					
Förändring av andelskapital		-12	118	-11	118
Upptagna lån		94 266	14 225		
Amortering av lån		-13 057	0		
Erhållna koncernbidrag				4 961	6 683
Förändring kortfristiga placeringar		-12 228	3 459	-12 228	3 459
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		68 969	17 802	-7 278	10 260
Årets kassaflöde		-29 361	14 518	-29 361	14 517
Likvida medel vid årets början	30				
Likvida medel vid årets början		103 126	88 609	103 126	88 609
Likvida medel vid årets slut		73 765	103 127	73 765	103 126



NOTER

Tkr

NOT 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Detta innebär att förvärvade verksamheters identifierbara tillgångar och skulder redovisas till marknadsvärde enligt upprättad förvärvsanalys.

Överstiger verksamhetens anskaffningsvärde det beräknade marknadsvärdet av de förväntade nettotillgångarna enligt förvärvsanalysen redovisas skillnaden som goodwill.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföretaget, samtliga företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt har mer än 50% av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Intresseföretag och Gemensamt styrt företag

Som intresseföretag räknas sådana företag där företaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när företaget äger minst 20% men inte mer än 50% av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

Innehav i intresseföretag redovisas i koncernredovisningen enligt kapitalandelsmetoden. Det innebär att en förvärvsanalys upprättas och eventuella över- eller undervärden identifieras. Det koncernmässiga värdet på andelen påverkas under innehavstiden genom avskrivningar på övervärden eller återföring av undervärden. Andelsvärdet påverkas även av resultatandelen i intresseföretaget under innehavstiden, justerat för internvinster och övriga koncernmässiga justeringar. Erhållna utdelningar reducerar det koncernmässiga värdet.

I ett av koncernens intresseföretag är verksamheten inriktad på nyproduktion av fastigheter. Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

Transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan koncernföretag liksom orealiserade vinster elimineras i sin helhet. Orealiserade förluster elimineras också såvida inte transaktionen motsvarar ett nedskrivningsbehov.

Förändring av internvinst under räkenskapsåret har eliminerats i koncernresultaträkningen.

Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstid tillämpas:

Immateriella anläggningstillgångar

Balanserade utgifter för affärssystem	5 år
---------------------------------------	------

Materiella anläggningstillgångar

Stomme	120 år
Stomkomplettering	50 år
Stammar	50 år
El	50 år
Balkong	50 år
Köksinredning	50 år
Yttertak	50 år
Fasad	50 år
Fönster	50 år
Hiss	50 år
Ventilation	20 år
Styr och övervak	20 år
Inventarier och maskiner	3-5 år

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när bolaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och bolaget har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

Andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Derivatinstrument i dotterbolag

Avtal om swappar ingås i syfte att uppnå önskad räntebindningstid i låneportföljen, samt att minimera ränterisker. Intäkter och kostnader för ränteswappar nettoredo visas under räntekostnader.

Marknadsvärdeförändringar under swappavtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Leasingavtal

Då de ekonomiska risker och fördelar som är förknippade med de leasade tillgångarna har övergått till leasetagaren klassificeras avtalet som finansiell leasing. Vid det första redovisningstillfället redovisas en tillgång och skuld i balansräkningen. Vid efterföljande redovisningstillfällen fördelas minimileasingavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Ränta ska fördelas över leasingperioden genom att belasta varje räkenskapsår med ett belopp som motsvarar en fast räntesats för den under respektive räkenskapsår redovisade skulden. Variabla avgifter ska redovisas som kostnad det räkenskapsår utgifterna uppkommer.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats. Under året har lagerhållning avskaffats och inköp sker numera till installationstillfället.

Inkomstskatter**Aktuell skatt**

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadsats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension). Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Justerad soliditet (%)

Eget kapital minskat/ökat med under-/övervärden i fastigheter delat med Totalt kapital minskat/ökat med över-/undervärden i fastigheter och minskat med kassa och bank.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Koncernen	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Förvaltning	63 761	54 986
Övriga intäkter	5 702	4 053
Egna fastigheter	113 503	111 771
	182 966	170 810

Moderbolaget	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegrän		
Förvaltning	27 216	29 239
Övriga intäkter	1 803	1 245
	29 019	30 485



**NOT 3 ANSTÄLLDA OCH
PERSONALKOSTNADER**

Koncernen	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	37,3	35,3
Män	38,9	36,5
	76,2	71,8
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 580	1 508
Övriga anställda	33 652	31 206
	35 232	32 714
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	204	244
Pensionskostnader för övriga anställda	4 191	2 463
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 309	10 991
	16 704	13 698
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	51 936	46 412
Moderbolaget	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	16,2	14,0
Män	11,0	10,4
	27,2	24,4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 580	1 508
Övriga anställda	16 426	13 382
	18 006	14 890
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	204	244
Pensionskostnader för övriga anställda	3 161	1 268
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 322	4 813
	9 687	6 325
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	27 693	21 215
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	75%	75%
Andel män i styrelsen	25%	25%
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	25%	29%
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	75%	71%

**NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING
MELLAN KONCERNFÖRETAG****Moderbolaget**

Av årets försäljning avser 5 506 tkr (9 162 tkr) försäljning till dotterbolag.

Av årets inköp avser 1 163 tkr (388 tkr) inköp från dotterbolag.

NOT 5 ARVODE TILL REVISORER**Koncernen**

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

	2022	2021
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	483	460
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	214	37
	698	497
Föreningsgranskare		
Granskning enligt HSB:s styrdokument	41	38
	41	38

Moderbolaget

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

	2022	2021
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	279	227
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	202	37
	481	264
Föreningsgranskare		
Granskning enligt HSB:s styrdokument	41	38
	41	38

NOT 6 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2022	2021
Andel i resultat Mark i Norrköping Holding AB	-969	-2 975
Andel i resultat HSB Produktion i Östra HB	1 668	3 348
Andel i resultat Skeppsvarvet Holding AB	169	104
	868	477

Moderbolaget	2022	2021
Andel i resultat Mark i Norrköping Holding AB	0	3 311
Andel i resultat HSB Produktion i Östra HB	2 127	1 093
	2 127	4 404

NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Moderbolaget	2022	2021
Ränteintäkter från koncernföretag	266	415
Övriga ränteintäkter	3 331	4 636
Föreningsavgäld	109	253
	3 706	5 305

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	983	198
Mottagna koncernbidrag	8 750	4 961
	9 733	5 159

NOT 9 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 986	1 494
Justering avseende tidigare år	-18	-74
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-680	-207
Totalt redovisad skatt	1 288	1 213

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		-14 967		6 759
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 083	20,60	-1 392
Ej avdragsgilla kostnader		-715		-650
Ej skattepliktiga intäkter		213		98
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-3 977		0
Övrigt		108		731
Redovisad effektiv skatt	-8,61	-1 288	17,95	-1 213

Moderbolaget	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Totalt redovisad skatt	0	0

	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt		-17 105		3 143
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	3 524	20,60	-648
Ej avdragsgilla kostnader		-448		-649
Ej skattepliktiga intäkter		200		1 298
Underskottsavdrag vars skattevärde ej redovisas som tillgång		-3 274		0
Övrigt		-1		-1
Redovisad effektiv skatt	0,00	0	0,00	0

NOT 10 BALANSERADE UTGIFTER FÖR AFFÄRSSYSTEM

Koncernen	2022	2021	Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	7 146	7 146	Ingående anskaffningsvärden	7 146	7 146
Inköp	307	0	Inköp	307	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 454	7 146	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 454	7 146
Ingående avskrivningar	-2 263	-834	Ingående avskrivningar	-2 263	-834
Årets avskrivningar	-1 434	-1 429	Årets avskrivningar	-1 434	-1 429
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 697	-2 263	Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 697	-2 263
Utgående redovisat värde	3 756	4 883	Utgående redovisat värde	3 756	4 883

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK

Koncernen	2022	2021	Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	971 537	965 131	Ingående anskaffningsvärden	132	132
Försäljningar/utrangeringar	-1 660	0	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132	132
Omklassificeringar	61 180	6 406	Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 031 057	971 537	Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Ingående avskrivningar	-162 228	-145 336	Utgående redovisat värde	132	132
Försäljningar/utrangeringar	1 258	0	Taxeringsvärden mark	835	835
Årets avskrivningar	-18 664	-16 892		835	835
Utgående ackumulerade avskrivningar	-179 634	-162 228			
Utgående redovisat värde	851 423	809 309			
Taxeringsvärden byggnader	1 010 426	842 205			
Taxeringsvärden mark	381 914	368 569			
	1 392 340	1 210 774			

NOT 12 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Koncernen	2022	2021	Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 785	2 707	Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	962	78	Inköp	636	
Försäljningar/utrangeringar	-3 110	0	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	636	2 785	Utgående redovisat värde	636	0
Ingående avskrivningar	-2 223	-2 039			
Försäljningar/utrangeringar	2 474	0			
Årets avskrivningar	-251	-184			
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-2 223			
Utgående redovisat värde	636	562			



**NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH
INSTALLATIONER**

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	15 568	15 457
Inköp	3 570	111
Försäljningar/utrangeringar	-2 424	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 714	15 568
Ingående avskrivningar	-11 097	-8 882
Försäljningar/utrangeringar	2 112	0
Årets avskrivningar	-2 397	-2 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 382	-11 097
Utgående redovisat värde	5 332	4 470
Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	2 250	2 140
Inköp	0	111
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 250	2 250
Ingående avskrivningar	-1 894	-1 783
Årets avskrivningar	-118	-111
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 012	-1 894
Utgående redovisat värde	238	357

**NOT 14 FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ
ANNANS FASTIGHET**

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	3 529	3 529
Försäljningar/utrangeringar	-3 529	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	3 529
Ingående avskrivningar	-1 823	-1 470
Försäljningar/utrangeringar	2 147	0
Årets avskrivningar	-323	-353
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	-1 823
Utgående redovisat värde	0	1 706

**NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR
OCH FÖRSKOTT AVSEENDE
MATERIELLA ANLÄGGNINGAR**

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	31 581	3 740
Inköp	66 938	34 246
Omklassificeringar	-58 608	-6 406
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	39 911	31 581
Utgående redovisat värde	39 911	31 581
Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	675	0
Utgående redovisat värde	675	0

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	15 100	15 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 100	15 100
Utgående redovisat värde	15 100	15 100

NOT 17 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**Moderbolaget**

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland Aktiebolag	100%	200 000	14 600
HSB Boende- och Omsorgsservice i Östra Östergötland Aktiebolag	100%	5 000	500
			15 100
		Org.nr	Säte
HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland Aktiebolag		556395-0152	Norrköping
HSB Boende- och Omsorgsservice i Östra Östergötland Aktiebolag		556418-5881	Norrköping
Indirekt innehav: HSB Ledungsfastigheter i Norrköping Aktiebolag		556424-8465	Norrköping

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2022	2021	Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	23 541	26 375	Ingående anskaffningsvärden	21 890	20 797
Resultat från andel i intresseföretag	868	-2 834	Inköp	27 500	0
Kapitaltillskott	27 500	0	Resultat från andel i intresseföretag	2 127	1 093
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 909	23 541	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 517	21 890
Ingående nedskrivningar	-2 989	0	Ingående nedskrivningar	-2 989	0
Årets nedskrivningar	0	-2 989	Årets nedskrivningar	0	-2 989
Utgående ackumulerade nedskrivningar -2 989	-2 989	-2 989	Utgående ackumulerade nedskrivningar -2 989	-2 989	-2 989
Utgående redovisat värde	48 920	20 552	Utgående redovisat värde	48 528	18 901

NOT 19 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**Koncernen**

Namn	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Mark i Norrköping Holding AB	50%		250	905
HSB Produktion i Östra HB	50%		0	24 652
Skeppsvarvet Holding AB	50%		250	23 363
				48 920

	Org.nr	Säte	Eget kapital (Tkr)	Resultat (Tkr)
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	1 810	-5
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	46 485	4 255
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	63 914	15 169

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Mark i Norrköping Holding AB	50%	250	911
HSB Produktion i Östra HB	50%		23 242
Skeppsvarvet Holding AB	50%	250	24 375
			48 528

	Org.nr	Säte	Eget kapital (Tkr)	Resultat (Tkr)
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	1 810	-5
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	46 485	4 255
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	63 914	15 169

**NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Koncernen	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	12 895	12 895
Försäljningar	-827	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 069	12 895
Ingående nedskrivningar	-876	-876
Försäljningar	826	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50	-876
Utgående redovisat värde	12 019	12 020

Moderbolaget	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	12 895	12 895
Försäljningar	-827	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 069	12 895
Ingående nedskrivningar	-876	-876
Försäljningar	826	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-50	-876
Utgående redovisat värde	12 019	12 020

**NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Koncernen	2022	2021
Förubetalda kostnader	985	894
Upplupna intäkter	365	975
	1 351	1 869

Moderbolaget	2022	2021
Förubetalda kostnader	827	416
Upplupna intäkter	295	947
	1 123	1 363

NOT 22 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Koncernen	2022	2021
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000

Moderbolaget	2022	2021
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

**NOT 23 DISPOSITION AV VINST ELLER
FÖRLUST**

Moderbolaget	2022
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:	
balanserad vinst	78 155
årets förlust	-17 105
	61 050
disponeras så att i ny räkning överföres	61 050
	61 050

NOT 24 OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget	2022	2021
Periodiseringsfond 2016	0	463
Periodiseringsfond 2018	0	521
	0	983
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	0	203
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	1

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernen	2022	2021
Belopp vid årets ingång	6 889	7 531
Årets avsättningar	178	110
Under året ianspråktaga belopp	-845	-751
	6 222	6 889

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen	2022	2021
Förfaller senare än fem år efter balansdagen		
Skulder till kreditinstitut	740 967	656 561
Avgår kortfristig del	-465 353	-291 674
Kapitalomsättning inklusive amortering inom 2-5 år	-272 089	-361 362
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 525	3 525

Utav låneskulden är följande poster räntesäkrade med ränteswappar:

30 mkr, 0,96% + bankens marginal, slutdatum 2023-12-15
 30 mkr, 0,92% + bankens marginal, slutdatum 2025-06-30
 20 mkr, 0,95% + bankens marginal, slutdatum 2026-03-30
 20 mkr, 0,66% + bankens marginal, slutdatum 2026-09-30
 20 mkr, 0,37% + bankens marginal, slutdatum 2024-09-30
 20 mkr, 0,75% + bankens marginal, slutdatum 2023-09-29
 20 mkr, 0,85% + bankens marginal, slutdatum 2024-03-28
 20 mkr, 0,86% + bankens marginal, slutdatum 2029-09-28
 30 mkr, 0,71% + bankens marginal, slutdatum 2027-09-30
 55 mkr, 2,99% + bankens marginal, slutdatum 2023-03-06

NOT 27 SKULDER SOM AVSER FLERA POSTER

Koncernen	2022	2021
Företagets banklån om 740 967 kronor redovisas under följande poster i balansräkningen.		
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	275 614	364 887
	275 614	364 887
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	465 353	291 674
	465 353	291 674

NOT 28 ÖVRIGA SKULDER

Koncernen	2022	2021
Inlåning, förvaldade företag	422 485	447 494
Övriga skulder	12 074	5 374
	434 559	452 868
Moderbolaget	2022	2021
Inlåning, förvaldade företag	422 485	447 494
Övriga skulder	2 966	3 918
	425 452	451 413

NOT 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2022	2021
Upplupna kostnader	8 069	7 259
Förutbetalda intäkter	10 494	11 832
	18 563	19 091
Moderbolaget	2022	2021
Upplupna kostnader	6 163	3 473
Förutbetalda intäkter	28	24
	6 191	3 497

NOT 30 LIKVIDA MEDEL

Koncernen
 Alla likvida transaktioner sker via ett koncernkonto i moderföreningen. Förändringen i kassaflödet avser förändringen på avräkningskontot mot moderföreningen.

NOT 31 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	2022	2021
Garantiförbindelser	655	3 309
	655	3 309

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna HSB brf Solskenet, HSB brf Månskenet, HSB brf Norrskenet, HSB brf Mjölaren, HSB brf Promenaden i Norrköping, HSB brf Björkalund 1 i Norrköping och HSB brf Björkalund 2 i Norrköping att överta ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år från färdigställandet. Ansvaret delas med HSB Produktion AB.

Moderbolaget	2022	2021
Garantiförbindelser	307	2 951
	307	2 951

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna HSB brf Solskenet, HSB brf Månskenet, HSB brf Norrskenet, HSB brf Mjölaren, HSB brf Promenaden i Norrköping, HSB brf Björkalund 1 i Norrköping och HSB brf Björkalund 2 i Norrköping att överta ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år från färdigställandet. Ansvaret delas med HSB Produktion AB.

NOT 32 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2022	2021
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna pantbrev	897 645	867 407
Varav pantbrev i eget förvar	-90 542	-104 606
	807 103	762 801

Norrköping den 15 mars 2023

Lars Stjernqvist
Ordförande

Susanne Elgström

Selveta Hodzic

Karin Edman

Ann-Christin Olldén

Kristina Rådenstein

Tobbe Hallberg

Anneli Carlsson

Anton Hellström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 15 mars 2023

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



HSB Östras styrelse: från vänster Ann-Christin Olldén, Lars Stjernqvist, Susanne Elgström och framför henne Kristina Rådenstein, Karin Edman, Anneli Carlsson och Tobbe Hallberg. På bilden saknas Selveta Hodzic.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Östra Ekonomisk förening
Org.nr. 725000 - 2495

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Östra Ekonomisk förening för år 2022. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 5-27 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella

ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet



Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund

för mina uttalanden. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Östra Ekonomisk förening för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens 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. Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrköping den 15 mars 2023,

Clas Niklasson
Auktoriserad revisor



HSB ÖSTRA

Huvudkontor: Södra Promenaden 134 Norrköping

Box 6901, 600 06 Norrköping

010-442 56 00, info.ostra@hsb.se

www.hsb.se/ostra



HSB – där möjligheterna bor