



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB ÖSTRA



HSB – där möjligheterna bor



Innehåll

Vd har ordet	4
Styrelseordförande har ordet	6
Nyheter under året	8
Årets nyckeltal	18
Varför äger du inte lägenheten du köpte?	19
Varför ska du vara HSB-medlem?	20
Föreningsstyrningsrapport	21
Vd, styrelse och valberedning	30
Förvaltningsberättelse	34
Året i siffror	39
Noter	44
Revisionsberättelse	54
Omsättning & Resultat	58
Kartor	59

”Under pandemin har vi sett styrkan i kooperationen HSB. Vår förening har haft en stabil verksamhet och hållbar ekonomisk utveckling, därför känner jag mig trygg med att vi kommer kunna fortsätta att bidra till ett mer hållbart samhälle även framöver och framför allt skapa det goda boendet för våra medlemmar.”

ANTON HELLSTRÖM, VD

STABIL GRUND OCH HÅLLBAR UTVECKLING

ANTON HELLSTRÖM, VD

I april valdes en ny styrelse för HSB Östra och interimsstyrelsen tackades av. Den nya styrelsen med Lasse Stjernkvist som ordförande ställdes tidigt inför ett antal större beslut, varav ett var att tillsätta en vd för verksamheten. För egen del var det ett enkelt beslut när jag fick frågan om att tillträda som vd, även fast jag förstod att uppdraget skulle innebära utmaningar.

HSB Östra är en fantastisk organisation med ett viktigt uppdrag att på ett ansvarsfullt sätt skapa nytta för dess medlemmar. Vi befinner oss i en spännande förändringsresa som jag vill vara med och bidra till tillsammans med alla kompetenta och engagerade medarbetare som dagligen arbetar hårt för våra föreningar.

Under hösten har verksamhetsplanen setts över. Styrelsen, ledningsgruppen och jag själv har tillsammans arbetat med föreningens nuläge och mål samt prioriteringar framåt. Resultatet av strategiarbetet är en reviderad verksamhetsplan som i ännu större utsträckning fokuserar på långsiktig hållbarhet och stabilitet inom medlemsnytta, ekonomisk utveckling, miljö och samhälle. Sammantaget har vi nu en stabil grund i föreningens ledning och styrning för en framtida hållbar utveckling.

Hållbarhet kännetecknar även vår nyproduktion och i början av året välkomnade vi bostadsrättshavarna till HSB brf Björkalund 1, ett flerfamiljshus helt i trä som byggts enligt kraven för Miljöbyggnad Silver. Rakt över gatan pågår byggandet av systerföreningen HSB brf Björkalund 2, även den helt i trä. Där har vi både haft stomvisning och taklagsfest under året. Nästa stora projekt för HSB Östra är att bidra till den nya stadsdelen Inre Hamnen i Norrköping. I första etappen ska vi bygga två nya bostadsrättsföreningar; HSB brf Inre Hamnen och HSB brf Panorama. Vi arbetar samtidigt aktivt för att bygga nytt i alla kommuner i vårt område för att fler ska ha möjlighet att ta del av det goda boendet.

Under året har även tjänsteutbudet utvecklats och vi fortsätter vår innovativa historia med stora satsningar på den digitala resan. Även om pandemin medfört ett antal nödvändiga beteendeförändringar, som digitala möten, har utvecklingen även ett tydligt syfte att öka medlemsnyttan, stärka vårt tjänsteerbjudande och förenkla vardagen för våra förtroendevalda. Bland

nyheterna från året återfinns Bostadsrättskollen, uppdateringar av Mitt HSB och ett nytt fakturaflöde baserat på artificiell intelligens. Fler nyheter och förbättringar kommer successivt att lanseras de kommande åren. Fastigheter har en central roll i samhällets hållbarhetsomställning och vår energiavdelning fortsätter att stödja bostadsrättsföreningarna med energioptimering och hållbara energikällor. Parallellt arbetar vi med våra hyresfastigheter och har under året installerat solceller och genomfört stamreningar och standardförbättringar.

De kommande åren behöver vi öka tempot ytterligare för att nå det gemensamma målet inom HSB att till år 2040 ha netto-noll klimatpåverkan. Netto-nollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser har minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av teknik eller ökad kolsänka i skog och mark. Det nya målet innebär även att vi fokuserar på hela värdekedjan, från leverantörer till brf, då vi alla är avgörande pusselbitar i den hållbara omställningen.

2021 har självklart även kännetecknats av pandemin men vågar jag vara försiktigt optimistisk så framstår det trots allt som att den akuta hälsokrisen börjar närma sig sitt slut. Samtidigt påverkas vår verksamhet i viss utsträckning av pandemins effekter som exempelvis stigande priser på byggmaterial. Även inflationsförväntningar och nya extremväder kopplat till klimatförändringar är aspekter som på sikt kan påverka vår verksamhet och organisation.

Efter snart två år i en pandemi menar jag dock att vi sett styrkan i Kooperationen HSB. Vår förening har haft en stabil verksamhet och hållbar ekonomisk utveckling, därför känner jag mig trygg med att vi kommer kunna fortsätta att bidra till ett mer hållbart samhälle även framöver och framför allt skapa det goda boendet för våra medlemmar.



YTTERST HANDLAR ALLT OM TRYGGT BOENDE

LARS STJERNKVIST, STYRELSEORDFÖRANDE

Nästa gång lovar jag att det blir kaffe. Med de orden avslutade den omvalde ordföranden i bostadsrättsföreningen årets stämma. Vi var ett femtontal som hade kommit. Självklart satt vi på covidsäkert avstånd ifrån varandra. Det blev en del diskussion. Någon undrade om valberedningens uppgift, en annan vad solpanelerna kostade till slut.

Styrelsen svarade på frågorna och sedan tackade vi och gick. Den här gången utan att dricka kaffe och småprata om allt och inget.

Det har blivit några stämmor för mig under det första året som HSB Östras ordförande. Det är då, när boende samlas och diskuterar och tar beslut, som jag trivs allra bäst med uppdraget. När diskussionen handlar om stort och om smått, om den trasiga ytterdörren och om energiomställning och räntenivåer. Och förstås handlar allt ytterst om ett tryggt boende.

Jag är djupt imponerad av alla som ställer upp som förtroendevalda, för sin egen skull och för sina grannars skull. Som ägnar många timmar åt att sköta och ta ansvar för det gemensamma. Det skulle naturligtvis inte vara möjligt om de inte fick sina grannars uppskattning, men det är inte alltid ett enkelt uppdrag. Jag har redan hunnit besöka flera möten med tuffa diskussioner och svåra vägval.

HSB är verkligen en levande folkrörelse. Det är vi medlemmar som bestämmer. Samtidigt är vi i högsta grad affärsdrivande och vi finns på en konkurrensutsatt marknad. Vi kan aldrig ta våra medlemmars lojalitet för given. Konkurrenten gör att vi är satta under press. Det är bra det, men gör det samtidigt svårt att erbjuda riktigt bra service till låga priser.

Vi har emellertid en konkurrensfördel, nämligen att HSB är vårt och ingen annans. Vinsterna hamnar inte

hos någon annan, utan det är vi själva som blir vinnare när HSB går bra.

För mig har det första året som ordförande handlat mycket om att försöka stärka banden mellan HSB Östra och bostadsrättsföreningarna. Men jag är förstås medveten om att HSB tillhör en större gemenskap, att vi är en del av HSB Riksförbund.

Just nu pågår intensiva diskussioner om hur HSB ska organiseras i framtiden. Konkurrenten från andra gör att organisationen måste bli effektivare. Därför pågår en diskussion om att slå ihop regionföreningar. Vi i HSB Östra deltar i den diskussionen. För min egen del utesluter jag inte att det kan behövas organisatoriska förändringar. Det är möjligt att det krävs större enheter och mer samarbete för att klara investeringar i ny teknik.

På en punkt är jag helt säker; om HSB fortsatt ska vara en stark organisation med en god ekonomi, då får vi aldrig glömma att det är det lokala engagemanget som är själva livsnerven. Allt vi gör måste bidra till att understödja alla förtroendevalda och allt engagemang i bostadsrättsföreningarna.

Därför ser jag fram emot nya möten i framtiden. Utan covidavstånd men med kaffe och småprat.





2021

NYHETER UNDER ÅRET



NY VD

1 september blev det formellt klart att Anton Hellström är HSB Östras nya vd.

Han arbetade tidigare på Åhlenius strategier och kom till HSB Östra redan förra hösten som tillfällig vd när läget var som mest turbulent och sedan dess har han lett verksamheten på HSB Östra.

HSB Östras nya vd Anton Hellström tillsammans med ledningsgruppen. Från vänster: Jessica Karlsson chef för Medlem & marknad, Frida Danielsson chef för Ekonomisk förvaltning, Per Nordin Bygg- och fastighetschef, Robin Norrvik chef för Teknisk förvaltning, Lars Svensson chef för Fastighetsservice och energi samt nya ekonomichefen Niklas Forsberg.

STÄMMAN VALDE NY STYRELSE

För tredje gången i rad genomfördes ett alternativt fullmäktige som kunde följas genom en live-streamsändning från Louis De Geer Konsert & Kongress i Norrköping.

Vid stämman valdes en ny styrelse. Den före detta kommunpolitikern och partisekreteraren, numera frilansjournalisten Lars Stjernkvist blev HSB Östras nya styrelseordförande. Som ledamöter valdes Tobbe



Hallberg och Karin Edman som båda ingått i interimsstyrelsen, Susanne Elgström och Ann-Christin Ollén som tidigare varit ledamöter i den avgående styrelsen samt Anneli Carlsson som är helt ny ledamot. I HSB Östras

styrelse ingår även två arbetstagarrepresentanter och precis som tidigare är det Kristina Rådenstein och Cecilia Thornell. De är utsedda av Unionen och Fastighetsanställdas förbund.

VÄLBESÖKT EVENT

När smittspridningen gick ner under hösten och restriktionerna lättade kunde HSB Östra genomföra HSB-dagen. Det var det första fysiska mötet med medlemmar och kunder sedan pandemin började. Eventet ägde rum på Louis De Geer Konsert & Kongress i Norrköping den 10 november. Uppskattningsvis kom drygt 100 besökare för att ta del av seminarier och utställningar men också få rådgivning, utbyta erfarenheter med varandra och samtala med ansvariga på HSB Östra. Bland besökarna fanns förtroendevalda som representerade ungefär hälften av HSB Östras förvaltningskunder, ledamöter från bostadsrättsföreningars styrelser och enskilda medlemmar.

"Äntligen fick vi möjlighet att träffa våra medlemmar och kunder igen! Vi gjorde det storslaget genom HSB-dagen som blev ett mycket välbesökt och uppskattat event både av besökarna och oss på HSB Östra."

Anton Hellström, vd



DETALJPLAN FÖR NYA BOSTÄDER

HSB Östra har under en lång tid tänkt bygga bostäder på tomten Berget i centrala Norrköping. Av olika anledningar har projektet dragit ut på tiden. Men nu har arbetet åter aktiverats och en ny detaljplan utformas i samarbete med IFK Norrköping. Berget är en tomt som ligger i slänten på den västra sidan av den gamla konstgräsplanen (nära IFK:s hemmaarena). Hela området är under omvandling och Norrköpings kommun planerar för att göra en park på bergets topp.

PRESSAD ARBETSSITUATION

Under våren var arbetsbelastningen skyhögt på HSB Östras kontor, dels som en effekt av föregående års turbulens och dels på grund av den ökade sjukfrånvaro som pandemin medfört. Därför anställdes tre sommarvikarier till kontoret på Södra promenaden 134 i Norrköping. Det var första gången medarbetarna inte behövde täcka upp för varandra under semesterperioden och ett led i att få en rimligare arbetssituation.

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Årets nyhet inom ekonomisk förvaltning är Bostadsrättsskollen. HSB Riksförbund har tillsammans med flera andra fastighetsägare tagit fram en märkning med sju nyckeltal för att använda på framsidan av brf:ers årsredovisningar. Nyckeltalen berör skuldsättning, sparande, investeringsbehov, årsavgifter, tomträtt, räntekänslighet och energikostnader. Tanken är att siffrorna ska ge brf-styrelserna en lättöverskådlig ekonomisk överblick och ett bra beslutsunderlag. Nyckeltalen ska även kunna ge en inblick i en förenings ekonomi för en eventuell köpare.



"Bostadsrättsskollen är lättöverskådlig, enkel att förstå och utgör en bra bas för att övergripande se helheten i en bostadsrättsförenings ekonomi. Vi har använt oss av Bostadsrättsskollen sedan augusti och det har varit väldigt uppskattat av våra brf:er."

Frida Danielsson,
chef Ekonomisk förvaltning

BJÖRKALUND 1

EFTERTRAKTAT I SKOGBRYNET

I februari 2021 var HSB Östras första två nybyggda trähus inflyttningsklara. Stommen är byggd i KL-trä (korslimmat trä) och fasaderna i värmebehandlat trä för att stå emot fukt och väta. Projektet Björkalund 2 som just nu byggs mittemot HSB brf Björkalund 1 blir i stort sett identiskt. De båda bostadsrättsföreningarna på varsin sida av huvudgatan, Holmtorpsvägen, kommer att bilda en entré till den nya stadsdelen Björkalund, söder om Vrinnevisjukhuset och granne med Vrinneviskogen.



BJÖRKALUND 2

MILJÖCERTIFIERAT TRÄHUS

Byggandet av Björkalund 2, i den nya stadsdelen Björkalund, inleddes vid årsskiftet 20/21 och har nu kommit halvvägs. Stomme och fasad är helt i trä och de 45 lägenheterna beräknas vara inflyttningsklara fjärde kvartalet 2022. Till stora delar byggs de två husen på samma sätt som Björkalund 1. Precis som alla HSB Östras nyproducerade hus är Björkalund 2 certifierad Miljöbyggnad Silver. Det är Sweden Green Building Council som tagit fram en svensk miljöcertifiering där 16 kriterier ska uppfyllas för att säkerställa att byggnaden är hälsosam för både människor och miljö.

”Att få bygga ett i stort sett likadant hus två gånger ger möjlighet att förbättra och effektivisera genom att tillvarata erfarenheter från det första bygget.”

Per Nordin, Bygg- och fastighetschef

NÖDVÄNDIGA STAMBYTEN

Arbetet med att byta stammar i alla äldre hyresfastigheter fortsätter. Många av HSB Östras hyreshus är byggda på 1950- och 1960-talet och från 1980-talet och framåt var underhållet av fastigheterna begränsat. Därför finns det en underhållsskuld, det vill säga ett stort renoveringsbehov i många av dem. 2017 inleddes stamrenoveringar av i snitt två fastigheter varje år och sedan dess har ett tiotal stambyten genomförts framför allt i stadsdelen Haga i Norrköping. Pandemin har delvis bromsat arbetet men under hösten fick hyresgästerna i kvarteret

Appretören på Himmelstalundsvägen 37-39 nya kök och badrum i samband med stambytet. De fick också ny ventilation med så kallade FTX-aggregat som ger ett bättre inomhusklimat samtidigt som värmen i frånluften återvinns. Dessutom har all belysning fått en översyn för att öka tryggheten i tvättstugor, källare och utomhus. Under 2022 inleds stamrenovering i de fem husen i kvarteret Spinnaren på Bråboplan/Himmelstalundsvägen/Blekingegatan och även i 65-plusboendet med 54 lägenheter på Rösängens 31 i Norrköping.

HYRESRÄTT FÖR 65-PLUS

På Rösängsgården 31 i stadsdelen Vidablick i Norrköping finns 54 tillgänglighetsanpassade hyresrätter som är avsedda enbart för dem som är 65 år och äldre. Här finns tillgång till en stor uteplats och en träffpunkt där de äldre kan sammanstråla i den gemensamma mat- och samlingssalen samt delta i olika aktiviteter. Hemtjänsten har sina lokaler i byggnaden. Huset som är byggt 1958 kommer att stamrenoveras varsamt under 2022. För att inte behöva evakuera hyresgästerna kommer en metod som heter Modexa att användas. Det innebär att en så kallad kassetlösning ska användas, ett rum i rummet skapas. De äldre kan då bo kvar under renoveringen som både är snabbare och gör mindre inverkan i deras vardagsliv än ett traditionellt stambyte.

"Jag vill byta fram vårt 65-plusboende på Rösängsgården 31 i Norrköping. Det är ett fint sätt att bo för den som vill ha sitt eget men ändå tillgång till olika aktiviteter och lunch som serveras i huset och där man på ett naturligt sätt träffar andra. Det finns även en träffpunkt i huset dit hyresgästerna är välkomna. Vi har 54 hyresrätter i ett hus med dubbla hissar. Det har varit stor efterfrågan på lägenheterna men just nu har vi några lediga."

Per Nordin, Bygg- och fastighetschef



ENERGISNÅL BELYSNING

HSB brf Kaffebacken har installerat LED-belysning i fastighetens gemensamma utrymmen samt utomhus.

MÅNGA VILL HA LADDSTOLPAR

Intresset för laddstolpar för elbilar är mycket stort just nu på grund av en statlig subvention på 50 procent. HSB Östra har installerat laddstolpar vid flera av sina egna fastigheter och en rad bostadsrättsföreningar har beställt installationer; HSB brf Matchen, HSB brf Aklejan, HSB brf Solskenet, HSB brf Engelholm och HSB brf Månskenet. Ännu fler föreningar undersöker möjligheterna att skaffa laddstolpar och har anlitat HSB Östra energiavdelning för att få hjälp i beslutsprocessen.



STYRELSEUTBILDNINGAR

Våren 2021 erbjöd HSB Östra flera egna kurser och även några i samarbete med HSB Östergötland. Under pandemin har utbildningarna skett digitalt och 2020 var deltagandet högt men under 2021 har intresset inte varit lika stort.

"Vi omarbetar just nu utbildningarna för att återigen kunna erbjuda förtroendevalda intressanta och givande kurser till hösten 2022 och då hoppas vi förstås kunna hålla utbildningarna både på plats och digitalt."

Jessica Karlsson, chef för Medlem & marknad

NY EKONOMICHEF

I september började Niklas Forsberg som ny ekonomichef på HSB Östra. Det är en ny tjänst som inte funnits tidigare och Niklas Forsberg kommer att bygga upp en avdelning som ska arbeta med internt stöd och service till de administrativa avdelningarna som IT och HR. Avdelningen ska även utveckla den ekonomiska redovisningen.

"Det här är ett förändringsuppdrag. Jag delar HSBs grundtankar och det är en bra och stabil organisation. Tillsammans med mina medarbetare på den nya ekonomiavdelningen ska jag utveckla HSB Östra ett steg till mot att få en ännu mer modern ekonomisk organisation som kan möta framtidens behov."



Niklas Forsberg, ekonomichef

FÖRSENINGAR I INRE HAMNEN

Kompletterande geotekniska undersökningar av marken har försenat byggstarten i Inre hamnen. Alla byggnader kommer att byggas på pålar som slås ner till fast mark och det handlar om 30-60 meter av lera och sämre jordlager innan berggrunden nås. Under hösten har det utförts prov-pålningar för att kontrollera hur kanalerna i området påverkas och beräkna olika pålningsmetoders inverkan. Dessutom undersöks hur man bäst minimerar störningar för de som ska flytta in i etapp 1 när det är dags att bygga kommande etapper.

SNART BÖRJAR FÖRSÄLJNINGEN

De kompletterande geotekniska undersökningarna är snart klara och försäljningen av bostadsrätterna i HSB brf Inre hamnen kommer med största sannolikhet att kunna inledas under våren 2022.

FASTIGHETSMÄSSAN

Den 7 oktober deltog HSB Östra i Fastighetsmässan som arrangerades på Louis De Geer Konsert & Kongress i Norrköping. Många förtroendevalda från bostadsrättsföreningar var där och ville få information om HSB Östras fastighetsförvaltning. Det blev många frågor, intressanta möten och viktiga samtal.



PANDEMINS PÅVERKAN

Fastighetsskötarna har arbetat i mindre grupper än i vanliga fall och haft rast vid olika klockslag för att minska risken för smittspridning. Boservices medarbetare har varit förskonade från svår sjukdom i covid men har däremot haft väldigt mycket frånvaro för vård av barn under året på grund av restriktionerna. Alla arbetsuppgifter har ändå kunnat genomföras som planerat då medarbetare täckt upp för varandra på olika sätt.

PANDEMINS PÅVERKAN 2

Energiavdelningens arbete har påverkats av pandemin eftersom det inte varit möjligt att göra fysiska besök för att delta i möten, utföra mätningar, undersökningar och bedömningar. Det osäkra läget gjorde också att bostadsrättsföreningarnas styrelser förhöll sig avvaktande under vintern/våren och fattade inte beslut om energiåtgärder i samma utsträckning som under normala förhållanden. Efter sommaren kom däremot beställningarna igång och trycket blev betydligt högre än en vanlig höst.

DRIFTAVTAL EFTERFRÅGAS

Intresset för driftavtal och driftoptimering ökar. I nuläget har HSB Östra skrivit driftavtal med 14 bostadsrättsföreningar och påbörjat driftoptimering i flera fastigheter.

OPTIMERAD DRIFT

HSB Östras tre hyreshus på Hagagatan 51-57 och Norralundsgatan 40-46 i Norrköping har driftoptimerats under året. Det har också de 123 hyresrätterna på Ågatan 8-14 i Söderköping. HSB Östra har tagit ytterligare några steg mot klimatmålet att bli koldioxidneutrala till år 2040.





DIGITALISERINGEN FORTSÄTTER

Steg för steg digitaliseras HSB för att utveckla föreningarna. För att utvecklingen ska ske på liknande sätt inom alla HSBs föreningar drivs den digitala utvecklingen från centralt håll av HSB Riksförbund och HSB Affärsstöd.

Jesper Josbrant, vd för HSB Affärsstöd förklarar:

”För mig är det viktigt att skilja på datorisering och digitalisering. Datorisering är att flytta saker från papper till filer, men digitalisering är att förflytta en hel affär. Det har skett inom film och musik, och det finns mycket vi kan göra även med fastigheter. Ett exempel är den dagliga skötseln, där fastighetsförvaltare kan spara mycket tid och pengar genom att jobba datadrivet och serva huset när data visar att det faktiskt behövs snarare än vid bestämda tidsintervall. Ett annat är förvaltningen, där HSB undersöker hur man med hjälp av sensorer i fastigheten ska kunna känna av husets behov och därmed optimera långsiktigt underhåll och renovering. Samtidigt tittar vi på hur vi med hjälp av data och digitala tjänster ska kunna göra det lättare för våra bostadsrättsföreningars styrelser att enklare förstå fastighetens behov och på så sätt fatta mer informerade beslut som höjer fastighetens värde”.

KLIMATANPASSAD BRF I FRAMKANT

HSB brf Tuppen har under året bytt ut all utomhusbelysning till LED-armaturer. Det är bara en i raden av alla klimatåtgärder föreningen genomfört de senaste åren och som resulterat i att de har sänkt sin energiförbrukning från 115 kwh/kvm/år till 61 kwh/kvm/år. Tidigare hade fastigheten energiklass E men efter alla förbättringar tillhör de numera energiklass C.

”Genom att vi har skaffat solceller med batterilagring, bytt ut all gammal utebelysning till LED, gjort en omfattande reglering av värmesystemet och sett över ventilationen har vi lyckats nästan halvera vår energiåtgång de senaste fem åren.”

Johan Muda, styrelseledamot i HSB brf Tuppen



NYA KUNDER OCH FLER UPPDRAG

Efterfrågan på Boservices tjänster ökar och under året har det tillkommit nya kunder, både brf:er inom HSB Östra och privata föreningar. Samtidigt har befintliga kunder beställt en hel del tilläggstjänster. Framför allt handlar det om mer uppdrag inom hygienstäd.

”Fler arbetar hemifrån under pandemin och har blivit mer uppmärksamma på vad som behövs åtgärdas i fastigheterna samtidigt som städrutinerna utökats för att minska smittspridningen.”

Robin Nornvik, chef för Teknisk förvaltning

OVK-HÖST

Det blev en mycket intensiv höst med många OVK-besiktningar (obligatorisk ventilationskontroll). På grund av pandemin kunde vårens besiktningar inte genomföras som planerat, därför skedde allt under hösten istället. Det innebär mer än 1000 timmars OVK-besiktningar. Regelbundna obligatoriska ventilationskontroller är ett krav från Boverket och syftar till att kontrollera att inomhusklimatet är hälsosamt och hur energibesparingar kan införas med bibehållen kvalitet på inomhusluften.



NYA MEDARBETARE

Under året har HSB Östra hälsat flera nya medarbetare välkomna. En del ersätter dem som gått i pension eller gått vidare till andra uppdrag medan flera tjänster är helt nya.

En av de nyanställda är Linda Silver som arbetar som hyresadministratör:

"Jag hade jobbat länge inom fastighetsbranschen när jag testade ett helt nytt område men väl där insåg jag hur mycket jag saknade att arbeta med bostäder. Precis då dök annonsen om att HSB Östra sökte en hyresadministratör upp. Det är ett varierat arbete och jag har mycket kundkontakt. Framför allt jobbar jag med uthyrning men även besiktning och visning av lägenheter, nyckelhantering och att svara på frågor från våra kunder. HSB är ju ett gammalt välkänt och stabilt företag, det känns jättebra att arbeta här!"

Linda Silver, hyresadministratör

NY FJÄRRVÄRME

Ett helt nytt energisystem har installerats i HSB brf Prästkragen på Storängsvägen 52-64 i Finspång. Det innebär att de 184 bostadsrätterna numera värms upp av ny fjärrvärme från sju undercentraler.

SNABBARE SVAR MED NYTT SYSTEM

HSB Östra implementerar ett nytt ärendehanteringssystem för att stärka ordningen och minska tiden för återkoppling. Den senaste NKI-undersökningen från 2020 visade på bristande återkoppling och för långa ledtider. Kunderna använder flera olika vägar för att komma i kontakt med HSB Östra och det nya systemet ska hjälpa medarbetarna att få en tydligare struktur och underlätta snabbare svarstider. Systemet för att hantera ärenden heter Superoffice och installeras i samarbete med HSB Östergötland och HSB Södermanland.



"Det här är en del i digitaliseringsresan. Vi vill med det nya systemet minska personberoendet och internt skapa mer transparenta ytor för att enklare kunna hjälpa varandra."

Jessica Karlsson, chef för Medlem & marknad

LÖNSAMT MED IMD

Intresset för IMD, individuell mätning och debitering av el och vatten, har ökat det senaste året. Flera av HSB Östras bostadsrättsföreningar har valt att installera systemet. En fastighet som har individuell mätning i lägenheterna sänker oftast förbrukningen av både el och vatten med ungefär 20-25 procent. Avbetalningstiden är två till fem år. Dessutom blir det mer rättvist eftersom var och en bara betalar för den mängd hen faktiskt använder. Den som förbrukar mycket betalar mer än den som är sparsam.



UPPDRAGEN FORTSÄTTER ÖKA

Fler bostadsrättsföreningar väljer att anlita HSB Östras byggavdelning när de ska göra stambyten, byta tak, renovera fönster, måla trapphusen eller utföra annat underhållsarbete. De så kallade ROT-jobben utgör en stor och mycket viktig del av vårt arbete. Vi får dessutom en hel del uppdrag att göra förstudier, projektleda, sköta upphandlingar samt se över arbetsskydd och regelverk vid renoveringar.

SOLCELLER PÅ NORR

Under 2021 har HSB brf Norrgården på Stockholmsvägen 11 i Norrköping tagit beslut om att installera solceller. Men färre föreningar än tidigare väljer att investera i solceller eftersom det statliga bidraget numera är borttaget. Enligt Lars Svensson, ansvarig för Energiavdelningen, går det dock att se en tydlig prissänkning på solceller i våra grannländer och en tendens till att detta även är på väg att ske i Sverige.

EFFEKTIV UPPVÄRMNING

HSB brf Vidablick har förberett för energioptimering av fastighetens uppvärmning. Det innebär byte av stamventiler, nya termostater, radiatorer och radiatorventiler samt en injustering av hela värmesystemet. HSB Östra har även optimerat driften i de egna hyreshusen på Ågatan 8-14 i Söderköping under året. I dagsläget är cirka 50 procent energioptimerade. Resterande fastigheter energioptimeras enligt tidplanen för att klara våra klimatmål till 2025.

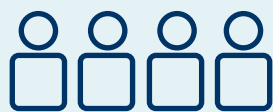
"HSB har ju ett klimatmål som innebär att vi ska ha ett nettoutsläpp av koldioxid som är noll senast år 2040. Solceller är en viktig del men många hus läcker energi, därför finns det mycket att spara genom att se över och optimera fastigheternas uppvärmning och belysning. Att isolera en vind, se över ventilationen, byta ut radiatorer eller gammal armatur kan ge stor effekt."

Lars Svensson, chef Fastighetsservice och Energi

ÅRETS NYCKELTAL

11 167

MEDLEMMAR



22

HYRESFASTIGHETER
ANVÄNDER SOLENERGI



1 043

BOSPARARE

220

NYPRODUCERADE
BOSTADSRÄTTER DE
SENASTE FEM ÅREN

22

BOSTADSRÄTTS-
FÖRENINGAR HAR
SOLPANELER

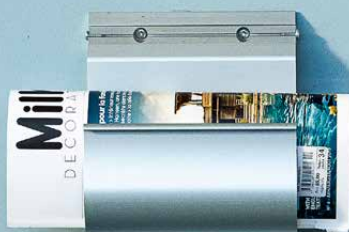


1 345

HYRESLÄGENHETER
I NORRKÖPING,
SÖDERKÖPING OCH
FINSPÅNG

14

AVTAL OM
DRIFTOPTIMERING AV
BRF:ER UNDER 2021



82

BOSTADSRÄTTS-
FÖRENINGAR

71

ANSTÄLLDA



0%

UTSLÄPP AV
KOLDIOXID ÄR KLIMAT-
MÅLET TILL 2040

VARFÖR ÄGER DU INTE LÄGENHETEN DU KÖPTE?

Du hittar en fin lägenhet som du gärna vill bo i och kontaktar mäklaren för att få en visning och undersöker möjligheterna för ett eventuellt köp. Det visar sig vara möjligt och du får köpa din drömlägenhet. Men stopp. Riktigt så är det inte.

Du kommer nämligen inte att äga din lägenhet när du köper en bostadsrätt. Det kanske låter märkligt men så är det. Det du egentligen köper när du betalar för bostaden du vill bo i, är en andel i en bostadsrättsförening och rättigheten att bo i just den lägenheten.

Alla som har köpt en andel i samma bostadsrättsförening äger alltså gemensamt huset. Det innebär att ni har ansvar för allt som krävs av husägare; från sophantering och ett fungerande brandskydd till uppvärmning och fasadrenoveringar.

Men det innebär också att du som husägare har möjlighet att påverka det ekonomiska värdet. En välskött fastighet med god ekonomi höjer värdet och om du väljer att sälja din andel och rätten att bo i din lägenhet någon gång i framtiden kan du få ett betydligt högre pris än det som du betalade. Du kan också påverka trivselen och vilka förändringar som ska genomföras.

Trots att du troligen redan betalat ett högt pris för din andel kommer du och alla andra som bor i huset att betala en avgift till bostadsrättsföreningen varje månad. Den avgiften ska täcka kostnader för till exempel renoveringar, investeringar, snöskottning, sophämtning och trappstädning.

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening och behöver därför en styrelse. Det är ni andelsägare som väljer vilka av er som ska vara med i styrelsen. Den valda styrelsen får ansvaret för föreningens ekonomi och hur

fastigheten förvaltas. De har också ansvar för säkerheten för dem som vistas i och kring huset.

Eftersom det är mycket att känna till och besluta om erbjuder HSB regelbundet styrelseutbildningar. I varje styrelse ingår dessutom alltid en HSB-ledamot. Det betyder att någon som är anställd på HSB är med i styrelsen och kan svara på frågor eller hänvisa till kompetens inom HSB när oklarheter eller problem uppstår. HSB-ledamoten kan även hjälpa till med förvaltningsfrågor och juridiska frågeställningar.



Att vara en HSB-bostadsrättsförening innebär att ingå i ett större sammanhang. HSB stöttar sina bostadsrättsföreningar på olika sätt genom till exempel gemensamma låneupphandlingar, erbjuda redovisningstjänster och fastighetsförvaltning, ansvara för renoveringar och installationer, göra energideklarationer och driftoptimeringar. HSB är inget vinstdrivande företag med aktieägare utan en bostadskooperation. Det innebär att HSB ägs av sina medlemmar. Varje medlem äger en andel, varken mer eller mindre.

När du väljer att köpa en andel i en HSB-bostadsrättsförening och rätten till att bo i en viss lägenhet måste du ansöka om att bli HSB-medlem. Utan medlemskap kan det inte ske något köp. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som godkänner ansökan och det krävs mycket starka skäl för att en ansökan ska avslås. När du blivit HSB-medlem är du alltså både medlem i din bostadsrättsförening och i HSB.

VARFÖR SKA DU VARA HSB-MEDLEM?

Att vara HSB-medlem ger en rad fördelar för dig som privatperson, den bostadsrättsförening du tillhör och för samhällsutvecklingen. Men du kan vara medlem i HSB utan att äga en bostadsrätt också.

Medlemskapet innebär att du tillsammans med 670 000 andra äger HSB. Eftersom HSB är en Kooperation som ägs av sina medlemmar innehar varje medlem en andel, varken mer eller mindre. Det finns inga aktieägare som kräver inflytande eller vill ha del av ett eventuellt överskott. All vinst går tillbaka in i HSB och utgör grunden för att förvalta och bygga nya hus på ett hållbart sätt.

Som medlem får du bland annat förtur i kön till HSBs nyproducerade bostadsrätter över hela landet. Om flera är intresserade av samma lägenhet får den som varit medlem och bosparat i HSB under längst tid erbjudandet först.

Om du inte vill köpa en bostadsrätt utan föredrar att bo i hyreslägenhet får du förtur i kön till HSBs hyresrätter över hela landet när du är HSB-medlem. Som medlem i HSB Östra har du förtur till lediga hyreslägenheter i Norrköping, Söderköping och Finspång.

Vill du bo i någon annan region behöver du flytta ditt medlemskap till den regionföreningen. Den tid du varit medlem i HSB Östra räknas även i den nya HSB-föreningen.

De nyproducerade bostadsrätterna har ett fast pris och läggs inte ut till budgivning utan du betalar vad det faktiskt kostat att bygga lägenheterna. Om du senare väljer att sälja din bostadsrätt finns inga krav på ett fast pris utan då är du fri att utgå från marknadspriser och budgivning.

HSB-medlemmar får också tillgång till ett fördelaktigt bosparande. Genom Danske Bank kan du som är medlem öppna ett HSB Bosparkonto. Det finns inga krav på att sparpengarna ska användas till en bostad utan du använder dem till vad du vill, men genom att regelbundet sätta in pengar på kontot får du del av de förmåner det innebär att vara bosparare i HSB.

Du kan vara medlem och bospara även om du inte vill köpa en bostadsrätt, söker en hyreslägenhet, sparar till ditt eget boende eller vill ta del av andra förmåner. Ditt medlemskap och bosparande kan du nämligen föra över till vem du vill när du vill. Det innebär att den personen får många års kötid av dig och därför har lättare att få en hyresrätt eller få förtur att köpa en bostadsrätt framöver.

Som HSB-medlem får du rabatter på exempelvis hemelektronik, köks- och badrumsinredning, tapeter och målarfärg. Du blir även inbjuden till olika event och medlemsaktiviteter.

HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank

Dina pengar på HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantifonden. Den ger skydd för ett belopp motsvarande högst 100 000 euro per insättare. Du har äganderätt till fondandelar i HSB Depå/HSB ISK. Fondandelarna hålls därför åtskilda från bankens egna värdepapper och därmed har du rätt att få ut dem vid bankens eventuella konkurs. Skulle det mot förmodan vara så att en kunds värdepapper har blandats med bankens egna, träder det danska investerarskyddet in, där kunden kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Utbetalning av ersättning görs av Riksgäldskontoret. För mer information om Garantifonden, besök danskebank.se och garantifonden.dk.

Observera att de pengar du placerar i fonder kan både öka och minska i värde och att det inte är säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning.



FÖRENING- STYRNINGSRAPPORT

HSB ÖSTRA

2021 ÅRS VERKSAMHET

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB är Sveriges ledande boendeaktör, som ägs och styrs av cirka 670 000 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads- och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bospår som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Tack vare kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster, bospår och nyproduktion kan vi möta dagens och morgondagens behov av ett hållbart boende. Vi gör det miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Vi gör det för att skapa det vi kallar för det goda boendet.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Östras efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

HSB kompass - vägen mot det goda boendet

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för

HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel. HSB kompass ligger till grund för HSB Östra med dotterföretags verksamhetsplanering.

HSB kod för föreningsstyrning

Ett stöd till bland annat styrelse och valberedning. Syftet är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSB kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

Hantering av HSB varumärke

Anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och värda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt. HSB Östra följer styrdokumentet Hantering av HSB varumärke.

HSB Östra tillämpar styrdokumentet HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.



1. HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSSTYRNING

HSBs kod för föreningsstyrning, ”Koden”, är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag”, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk kooperations kod. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden började gälla 1 januari 2021.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka samt främja medlemsdialogen. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

Koden kompletterar 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, i stället för som tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen ”följ och förklara”, i stället för den tidigare principen ”följ eller förklara”.

Det innebär att en förening som tillämpar Koden tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i Koden. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Denna föreningsstyrningsrapport är den första enligt den nya koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året. HSB Östra tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning, avvikelser sammanfattas i slutet av föreningsstyrningsrapporten.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Östras föreningsstämma som lämnar en föreningsgranskningsrapport till stämman.

2. KODENS ÅTTA PRINCIPER

De nedanstående principerna utgör den del av det styrdokument som årligen ska följas upp och redovisas 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 Östra verkar på styrelsens uppdrag för en tydlig och stark koppling mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Till stöd i arbetet finns HSBs gemensamt framtagna styrdokument samt av styrelsen beslutade policydokument. HSB Östras verksamhetsidé är att skapa värde för HSB-föreningarna och dess medlemmar och säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt med fokus på medlem och kund. Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS – som står för förtroende.

Exempel på aktiviteter som stödjer en öppen intressentkommunikation – och dialog är:

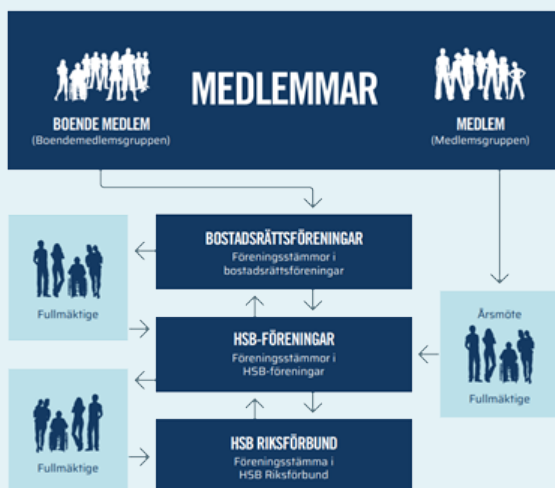
- Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte.
- Ägardialog med ordföranden i medlemsföreningar.
- Utbildningsverksamhet för förtroendevalda.
- Medlems- och kundevent tillsammans med samarbetspartners.
- Medlems- och kundbesök.
- Medlems- och kundundersökningar.
- Process och fastställande av regionföreningens mål- och verksamhetsplan.
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bosparare och hyresgäster, Mitt HSB och hemsida.

2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent 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 Östra har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag:

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



Öppet medlemskap för alla

Medlemmarna i HSB Östra finns representerade i två olika medlemsgrupper.

- **Boendemedlemsgruppen:** Består av HSB bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Östra som innehar bostadsrättslägenhet i HSB bostadsrättsförening.
- **Medlemsgruppen:** Består av medlemmar i HSB Östra som inte innehar bostadsrättslägenhet i HSB bostadsrättsförening.

Föreningsstämman

Föreningsstämman är HSB Östras högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige.

Fördelning av fullmäktigeplatser

Fullmäktige och dess suppleanter väljs på följande sätt ur respektive medlemsgrupp:

- **Boendemedlemsgruppen:** Varje bostadsrättsförening

som är medlem i HSB Östra väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant per påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen.

- **Medlemsgruppen:** Medlemsgruppen väljer en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar. Val sker årligen på medlemsgruppens årsmöte och kallelse till möte för val av fullmäktige sker två till sex veckor innan mötet digitalt enligt de kontaktuppgifter som lämnats av medlemmen.

Grundtalet fastställs årligen av HSB Östra föreningsstämma. Föreningsstämman år 2021 fastställde grundtalet till 100 för boendemedlemsgruppen respektive medlemsgruppen. Det vill säga en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar, dock får inte antalet fullmäktige från medlemsgruppen överstiga 50% av totala antalet fullmäktige enligt HSB Östras stadgar. På föreningsstämman 2021 deltog 78 fullmäktige via poströstning eller digitalt.

Nomineringar

Vid årsskiftet begär valberedningen in nomineringar till förtroendeposter. Utskick görs till samtliga förtroendevalda. Valberedningen ställer även förfrågan till styrelseledamöter, revisorer och föreningsgranskare om de står till förfogande för omval. Valberedningen arbetar enligt av föreningsstämman antagen valberedningsinstruktion. På hemsidan finns valberedningens information om hur nomineringsprocessen går till.

Motionshantering

Av HSB Östras stadgar framgår att medlemmarna till föreningsstämman har motionsrätt i alla frågor som rör föreningens verksamhet. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari närmast följande föreningsstämma. Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande och förslag tillställas föreningsstämman i samband med kallelse till föreningsstämman. Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på hemsidan.

2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS 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 Östra har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse. Styrelsen har under året noga diskuterat, internt och med medlemmar, balansen mellan

å ena sidan lönsamhet och å andra sidan kravet på hög kvalitet. På styrelsens uppdrag ska verksamheten bedrivas på ett sådant sätt att varje affärsområde har en grundläggande lönsamhet. Den inriktningen säkerställer ett effektivt och kund – och medlemscentrerat arbetssätt samt ger en god överblick över föreningens ekonomi. I syfte att främja relationen beslutade styrelsen om återbäring till medlemsföreningarna, baserat på verksamhetens rörelse-resultat 2020, öronmärkta för förvaltningstjänster för det kommande verksamhetsåret.

HSB Östra ska erbjuda kvalificerade förvaltningstjänster vilket innebär verksamhet inom ekonomisk och administrativ förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsskötsel samt projektledning. Verksamheten skapar även förutsättningar för ett framgångsrikt arbete i bostadsrättsföreningen genom kompetent rådgivning, bland annat genom HSB-ledamoten och tillhandahållandet av utbildning för förtroendevalda. I syfte att utveckla förvaltningstjänsterna deltar även HSB Östra i det HSB gemensamma digitaliseringsprojektet HSB 4.0.

Styrelsen följer löpande utvecklingen i verksamheten och återrapporterar till medlemmarna huvudsakligen vid föreningsstämma men även vid ägardialoger som genomförs under året. Medlemmarna informeras också om verksamhetens utveckling via nyhetsbrev, Mitt HSB, Hemma i HSB samt via webben (www.hsb.se/ostra). Föreningen genomför även kontinuerligt NKI-undersökningar (Nöjd Kund Index) och förvaltermöten för att tillvarata medlemmarnas intressen i verksamhetens utveckling.

2.4 FÖRENINGSTÄMMA

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 Östras ordinarie föreningsstämma hålls normalt i april varje år. HSB Östra skickar vid verksamhetsårets början ut information om datum för kommande års föreningsstämma till samtliga förtroendevalda. Informationen publiceras även på hemsidan där det även ges information om motioner, nomineringar, förtroendevalda i föreningen och föreningens stadgar.

Formell kallelse sker tidigast 6 veckor, och senast 2 veckor, före föreningsstämman och innehåller underlag med sådan utformning att fullmäktige kan bilda sig en välgrundad uppfattning om de ärenden som ska behandlas. Till kallelsen bifogas årsredovisning, föreningsstyrnings-

rapport med föreningsgranskarnas rapport, valberedningens berättelse och förslag samt inkomna motioner med styrelsens svar och förslag till beslut.

Av valberedningens instruktion, fastslagen av föreningsstämman, framgår att valberedningen lämnar förslag till val av stämмоordförande. Förslaget intas i kallelsen till föreningsstämman.

HSB Östra har som ambition att vd, styrelseordförande, hela styrelsen, HSB Östras auktoriserade revisor, minst en förtroendevald föreningsgranskare samt personer som är nominerade för förtroendeuppdrag i föreningen ska närvara på föreningsstämman, om möjligt.

HSB Östras styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motionssvar och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionerats om för att påskynda en föreslagen ändring. När styrelsen finner behov av det lägger styrelsen även egna förslag till föreningsstämman.

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning väljer HSB Östra ordinarie föreningsstämma årligen en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

2.4.1 Föreningsstämma 2021

Med anledning av den då pågående pandemin beslutade HSB Östras interimsstyrelse att genomföra HSB Östras föreningsstämma digitalt på distans med möjlighet för medlemmarna att poströsta före stämman. Kallelse till stämman skickades ut den 16 mars 2021 med e-post till fullmäktige med stämmohandlingar och poströstningsformulär samtidigt som information publicerades på hemsidan (www.hsb.se/ostra). Poströstningsformulär postades även samma datum till samtliga fullmäktige.

Stämman genomfördes den 8 april 2021 och var öppen för utomstående för att möjliggöra deltagande på distans. För att säkerställa den tekniska möjligheten till deltagande erbjöds fullmäktige att delta vid två testomgångar för att bekanta sig med mötesystemet.

Vid föreningsstämman fastslogs röstlängden till 78 fullmäktige, genom poströstning och digitalt deltagande. Till stämмоordförande valdes Anders Lago, HSB Riksförbunds ordförande. På stämman deltog, fysiskt eller digitalt: vd, ordförande, styrelsen, revisor, föreningsgranskare, sammankallande för valberedningen samt nominerade till förtroendeuppdrag i föreningen.



Föreningsgranskarna Lisbeth Andersson och Stig Lindgren, med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv, lämnade sin rapport som med godkännande lades till handlingarna av stämman. Föreningsgranskarna fick förnyat förtroende och omvaldes på ett år och instruktion för föreningsgranskare fastställdes.

Stämmoprotokoll publicerades den 19 april 2021 på hemsidan, vilket är inom de tre veckor som anges i stadgarna.

2.5 VALBEREDNING

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 arbetar enligt en instruktion som årligen fastställs av föreningsstämman. Valberedningsinstruktionen tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Av instruktionen framgår bland annat grunder för nominering. Instruktionen finns publicerad på HSB Östras hemsida.

Valberedningen ska enligt sin instruktion:

- Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande.
- Lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter.
- Lämna förslag till val och arvodering av revisorer.
- Lämna förslag till stämмоordförande för föreningsstämma.

Valberedningens ledamöter har under året arbetat i en sammanhållen grupp. Valberedningen har utfört uppdraget genom att inhämta kunskap om respektive verksamhet samt dess framtida utmaningar. Detta har

bland annat skett genom deltagande möten samt intervjuer med styrelseledamöter, ordförande samt med vd.

Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvodesreglemente som fastställdes av föreningsstämman. Valberedningen har följande sammansättning efter stämman 2021:

- Daniel Serander, valberedningens ordförande, till 2023
- Björn Johansson, till 2023
- Marita Johansson, till 2022

Mandattiden är två år, se utförlig presentation på föreningens hemsida (www.hsb.se/ostra).

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 objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

HSB Östras styrelse består utöver ordföranden av fem stämмоvalda styrelseledamöter samt två arbetstagarrepresentanter. Se utförlig presentation av styrelsen på föreningens hemsida (www.hsb.se/ostra).

På föreningsstämman i april 2021 valdes Lars Stjernkvist till ny styrelseordförande för en tid om 1 år. Styrelseordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämмоvalda styrelseledamöter är oberoende. Styrelsen beslutade, vid sin konstituering, att utse personunion med dotterbolagen vilket innebär att HSB Östras styrelse är speglad i dotterbolagen. Vd i HSB Östra är även vd i dotterbolagen.

Riktlinjerna för styrelsens arbete anges i arbetsordningen. Styrelsens arbetsordning ska genomgå en årlig översyn och reglerar antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka

ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive styrelseordförandens och vd:s uppgifter. Därutöver beslutar styrelsen årligen om delegationsordning. Den årliga översynen av styrelsens arbete har genomförts i april 2021 då arbetsordning och andra styrdokument uppdaterades.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker normalt årligen och delas med valberedningen. Då en ny styrelse valdes på stämman har den årliga styrelseutvärderingen istället genomförts i början av 2022, vilket innebär att ingen utvärdering genomförts under 2021.

Styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Under året har ett antal

utbildningar genomförts med inriktning på HSB Östras verksamhet samt miljö och hållbarhet. 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. För utförlig presentation av styrelsen se föreningens hemsida, www.hsb.se/ostra.

Styrelsen har under år 2021 hållit tretton (13) styrelsesammanträden.

Här följer en redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2021:

2.6.1 Närvaro styrelsesammanträden 2021

	19/1	2/3	29/3	8/4	15/4	20/4	14/5	8/6	29/9	12/10	1/11	7/12	28/12
Ordinarie ledamöter													
Anders Lago, ordf.*	X	X	X										
Lars Stjernkvist, ordf.**				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Mattias Berlin*		X	X										
Anneli Carlsson**				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Charlotte Carlsson*	X	X	X										
Karin Edman**	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Susanne Elgström**				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Tobbe Hallberg**	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ann-Christin Ollén**				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Kristina Rådenstein, arbetstagarrepresentant	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Cecilia Thornell, arbetstagarrepresentant	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Revisor													
Clas Niklasson		X								X			
Föreningsgranskare													
Lisbeth Andersson		X										X	
Stig Lindgren		X										X	
Valberedning													
Daniel Serander, ordf.		X											
Björn Johansson		X											
Marita Johansson													

* Avgick vid stämman

** Invalides vid stämman

2.6.2 Arbetsutskott

Styrelsen har beslutat om ett arbetsutskott med ett specificerat uppdrag: ny arbetsplats. Arbetet har en projektninring och syftar till att bereda ärendet med ny arbetsplats för verksamheten. Gruppen bemannas av förtroendevalda och utvalda tjänstemän och har under 2021 genomfört ett sammanträde.

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.

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och ledningsgrupp, beslutas av styrelsen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vds lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd efter avstämning med styrelseordförande samt rapporteras till styrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

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.

2.8.1 Finansiell rapportering

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertialrapporter med uppföljning av finansiella och operativa mål, ägardirektiv, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande år för moderföreningen och dess dotterföretag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

2.8.2 Intern revision

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.

2.8.3 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 Östras verksamhetsplan som sträcker sig till 2025 ses årligen över



och revideras vid behov och den senaste uppdateringen gjordes i november 2021. Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och övriga gemensamma styrdokument samt vår värdegrund ETHOS.

Föreningsledningen rapporterar årligen till styrelsen riskkartläggning och en självskattning av den interna kontrollen. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll. Samtliga förenings-/bolagsstyrningsdokument avseende HSB Östra jämte dotterföretag ses årligen över såsom arbetsordning, dotterföretagens ägardirektiv, arbetsordningar, vd-instruktioner, rapportinstruktion, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll.

2.8.4 Revisor

Förbundsstyrelsen har vid sitt sammanträde den 11 december 2018 beslutat fastställa nya normalstadgar för HSB-förening. Bakgrunden till uppdateringen är dels den nya lag om ekonomisk förening som trädde i kraft den 1 juli 2018, dels att flertalet föreningar bedriver inlåningsverksamhet. Lagen om inlåningsverksamhet anger att samtliga revisorer då måste vara auktoriserade eller godkända, det gäller även den föreningsvalda. Det införs istället för den föreningsvalde revisorn en funktion som kallas föreningsgranskare. HSB Östra har antagit de nya stadgarna på föreningsstämman 2020.

Föreningsstämman beslutade att revisorerna ska vara högst en. Någon revisor utses då inte av föreningsstämman utan endast en av HSB Riksförbund. HSB Riksförbund har meddelat att de har utsett Clas Niklasson, auktoriserad revisor på Grant Thornton Sweden AB, till förenings revisor. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden se

punkt 2.6.1. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde efter verksamhetsårets slut.

Revisions- och konsultbyrån Grant Thornton har utfört revisionsnära tjänster under 2021.

2.8.5 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 som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Kodens och föreningsstyrningsrapporten och vägleds av den av stämman antagna instruktionen för föreningsgranskning. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman.

Föreningsgranskarna har varit med på styrelsesammanträden och får del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har träffat vd och förtroendevalda.

På föreningsstämman 2021 omvaldes Lisbeth Andersson och Stig Lindgren för uppdraget som föreningsgranskare.

3. AVVIKELSER FRÅN KODEN

2.6 STYRELSEN

Utvärdering av styrelsearbetet har inte genomförts under 2021 med anledning av avgående interimsstyrelsen samt inval av ny styrelse vid stämman i april 2021. Utvärderingen har genomförts i inledningen av 2022 genom digital enkät.



HSB Östras nya styrelse: från vänster Ann-Christin Ollén, Lars Stjernkvist, Susanne Elström och framför henne Kristina Rådenstein, Karin Edman, Anneli Carlsson och Tobbe Hallberg. På bilden saknas Marja-Leena Ilovaara och Cecilia Thornell.

UTFÖRLIG PRESENTATION AV VD, STYRELSE OCH VALBEREDNING

Anton Hellström

vd

Födelseår: 1987.

Huvudsaklig utbildning: Högskolestudier i ekonomi, ledarskap och organisation.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Konsult inom ledarskap-, organisations- och verksamhetsutveckling, försäljningschef inom detaljhandeln.

Uppdrag: Styrelseledamot i intressebolag som är delägda av HSB Östra.

Lars Stjernkvist

Styrelserdförande

Födelseår: 1958.

Huvudsaklig utbildning: Examen vid Linköpings Universitet, inriktning statskunskap och nationalekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Journalist, riksdagsledamot, generaldirektör, partisekreterare och kommunalråd.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av ledamotens kompetens eller oberoende: Arbetar numera deltid som chef för kansliet för ett hållbart arbetsliv och är dessutom frilansskribent.

År för inval i styrelsen: 2021.

Karin Edman

Vice styrelseordförande

Födelseår: 1952.

Huvudsaklig utbildning: Internationell sekreterar-/utlandskorrespondentutbildning, 1 år Stockholms universitet. Påbyggt med enstaka universitetskurser

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet /sysselsättning: Jobbat inom administration/ekonomi och organisationsutveckling. Vikariat platsansvarig för Jobbklar, Stockholm okt-20 till mars-21. Arbetat 7 år på GATT i Genève.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av ledamotens kompetens eller oberoende: Sekreterare 2001-2020 HSB brf Norrgården, ordförande sedan december 2019. Ambassadör för Attentions 3-åriga projekt Äldrelyftet -åldras och må bra med adhd. Volontär för Kvinnojouren i 2 år, startat ideella föreningen Makalösa i Föräldrar i Norrköping.

År för inval i styrelsen: 2020.

Anneli Carlsson

Ledamot

Födelseår: 1962.

Huvudsaklig utbildning: Inom kommunikation, ledarskap och organisation.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet/sysselsättning: Logistik, organisation- och ledarutveckling. Driver sedan 2019 vandrarm och caféer utmed Göta kanal.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av ledamotens kompetens eller oberoende: Certifierad i styrelsearbete hos Styrelseakademien. Ordf/ledamot i Brf Brudlyckan 2013-2021. Startat och drivit fastighetsbolag 1993-2008.

År för inval i styrelsen: 2021.

Tobbe Hallberg

Ledamot

Födelseår: 1963.**Huvudsaklig utbildning:** Yrkesförarutbildning, IT-utbildning, idrott/hälsoprofil.**Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:** Yrkesförare, IT-tekniker, Massageterapeut, friskvård/idrott/hälsosamordnare.**Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av ledamotens kompetens eller oberoende:** Sitter i Björkalunds byggande styrelse, ordförande i HSB brf Vilbergen sedan 2014 (ledamot sedan 2011).**År för inval i styrelsen:** 2020.**Ann-Christin Ollidén**

Ledamot

Födelseår: 1952.**Huvudsaklig utbildning:** Gymnasieekonom, diverse ledarutbildningar och högre utbildning i samhällets krisberedskap.**Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:** IT-chef, projektledare och konsultchef med ansvar för utveckling av verksamheter främst med hjälp av IT. Utveckling av Samhällets krisberedskap på MSB och på Försvarsdepartementet.**Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av ledamotens kompetens eller oberoende:** Ordförande i HSB Brf Mjölaren, Ordinarie styrelseledamot i HSB Brf Björkalund 1, Ordinarie styrelseledamot i HSB Brf Björkalund 2. Tidigare uppdrag som Ordinarie ledamot i byggande styrelse för HSB Brf Mjölaren (april 2018 - april 2020), Ordinarie styrelseledamot i HSB Östra (april 2019 - oktober 2020).**År för inval i styrelsen:** 2021**Kristina Rådenstein**

Ledamot utsedd av Unionen

Födelseår: 1964.**Huvudsaklig utbildning:** Civilekonom.**Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:** 20 år inom HSB som brf-ekonom.**Eventuella uppdrag i föreningen:** HSB-ledamot.**Andra väsentliga uppdrag:** Nej.**År för inval i styrelsen:** 2019.**Susanne Elgström**

Ledamot

Födelseår: 1967.**Huvudsaklig utbildning:** Miljö- och hälsoskydd, 3 år Umeå Universitet. Påbyggt med miljöjuridikutbildning (Uppsala Universitet) och miljörevision (Umeå Universitet).**Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:** Jobbat med myndighetsutövning i Norrköpings kommun 1989-2010 och som konsult på WSP Sverige AB 2010-nuvarande.**Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av ledamotens kompetens eller oberoende:** Ordförande i HSB brf Fridtuna sedan december 2021, dessförinnan vice ordförande och ledamot sedan 2018.**År för inval i styrelsen:** 2021.**Cecilia Thornell**

Ledamot utsedd av Fastighetsanställdas Förbund

Födelseår: 1975.**Utbildning:** 3-årigt gymnasium Barn/fritid.**Uppdrag i föreningen:** Fastighetstekniker.**Andra uppdrag inom föreningen:** HSB-Ledamot på HSB brf Härden.**Andra väsentliga uppdrag:** Ordförande i lokal facklig klubb för Fastighetsanställdas Förbund.**År för inval i styrelsen:** 2019.**Marja-Leena Ilovaara**

Styrelsens sekreterare

Födelseår: 1964.**Utbildning och yrkeserfarenhet:** Kvalificerad redovisningsekonom, koncernekonom HSB Östra.

Valberedning

Daniel Serander

Ordförande

Födelseår: 1984.

Huvudsaklig utbildning: Utbildad fastighetsmäklare.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Fastighetsmäklare och mäklarassistent, reporter och mediasäljare vid Söderköpingsposten.

Eventuella uppdrag i föreningen: Inga.

Andra väsentliga uppdrag: Inga.

Det år ledamoten invaldes i valberedningen: 2019.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende: Nej.

Björn Johansson

Födelseår: 1943.

Huvudsaklig utbildning: Fil.kand. lärarexamen.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kommundirektör Norrköping.

Eventuella uppdrag i föreningen: Inga.

Andra väsentliga uppdrag: Inga.

Det år ledamoten invaldes i valberedningen: 2016.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende: Nej.

Marita Johansson

Födelseår: 1966.

Huvudsaklig utbildning: Fil.kand. HRM/HRD.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: HR och chefsutveckling Norrköpings kommun.

Eventuella uppdrag i föreningen: Inga.

Andra väsentliga uppdrag: Sammankallande i valberedning för HSB brf Vilbergen.

Det år ledamoten invaldes i valberedningen: 2016.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende: Nej.

Revisor

Clas Niklasson

Ordinarie revisor

Omfattningen av den föreslagna revisorns tjänster till föreningen utöver revision under de senaste tre åren: Rådgivning inom kvalificerade redovisningstjänster inom koncernredovisning och ränteavdragsbegränsning.

År för inval: 2019.

Föreningsgranskare

Stig Lindgren

Födelseår: 1945.

Huvudsaklig utbildning: Realexamen på ek linje gymnasium, ek studier på högskola inom ekonomi och juridik.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: redovisningsekonom, ek chef inom HSB, redovisningschef och ek chef på kommunala bolaget Hyresbostäder.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende: Har bott i brf Vilbergen och bor fn som hyresgäst i kv Konstantinopel. Inga andra uppdrag inom HSB eller andra organisationer och anser mig vara oberoende i förhållande till företagsledning och förening.

År för inval: 2020.

Lisbeth Andersson

Födelseår: 1950.

Huvudsaklig utbildning: Fil kand. Studier i nationalekonomi och marknadsföring.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Projektledning inom det ekonomisk-statistiska ämnesområdet. Marknadsansvarig vid Nationalräkenskaperna. Nu senior.

Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömning av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende: Ingår i styrelsen för Brf Strömmsgården.

År för inval: 2020.



2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisning och Koncernredovisning för
HSB Östra Ekonomisk förening 725000-2495

Räkenskapsåret 2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Östra Ekonomisk förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

HSB Östra är en av 26 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 2021 var det totala medlemsantalet 11 167 (10 939), varav 1 043 (1 187) bosparande medlemmar, samt 82 (82) bostadsrättsföreningar. De senaste åren har medlemsutvecklingen varit positiv.

Årsmötet för medlemsgruppen hölls den 16 mars 2021 via poströstningsförfarande pga pandemi. Föreningsstämman 2021 hölls på distans med möjlighet att poströsta den 8 april 2021 med 78 (75) 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 1 345 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 pågått och projektet beräknas vara inflyttningsklart i slutet av 2022. 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	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	170 810	171 942	165 809	148 861	137 229
Resultat efter finansiella poster	6 759	18 435	15 287	8 949	15 520
Balansomslutning	1 378 932	1 358 469	1 272 958	1 026 109	910 787
Soliditet (%)	16,2	16,0	15,9	18,4	20,3
Justerad soliditet	52,3	51,9	57,7	45,6	53,0

Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	30 485	29 612	28 777	25 919	22 243
Resultat efter finansiella poster	-2 015	-3 041	844	1 526	18 079
Balansomslutning	562 255	565 190	522 292	372 598	355 049
Soliditet (%)	16,0	15,4	15,9	22,1	22,8

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 svenska bank- och företagscertifikat, där vi följer riskmandat enligt vår finanspolicy, samt på bankkonto. Inlåningen från förvaltrade kunder består av avistamedel där saldot per 31 december 2021 var cirka 447 Mkr (453 Mkr). HSB Östra har säkerställt inlåningen genom att det fanns 484 Mkr (473 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.

Det har fortsatt varit ett lågränteläge under 2021 vilket innebär att det är svårt att hitta placeringar med bra avkastning. 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 1 728 Mkr. Vid beräkningen har internt antagits, att gällande taxeringsvärde motsvarar 70% av marknadsvärdet. En extern värdering utfördes i september 2020 vilket visar ett marknadsvärde på cirka 2 084 Mkr.

Fastigheterna har ett bokfört värde om 799 Mkr och är externt belånade till 654 Mkr.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Pandemi

Även om framsteg gjorts med vaccinering och det funnits tillfälliga lättnader i restriktioner så fortsätter pandemin påverka samhället i stort under 2021 vilket även får effekter på hur verksamheten kan bedrivas i HSB Östra. Samtidigt har affärsmodellen varit robust och organisationen har klarat av den nödvändiga digitala omställningen och sociala distansering som krävts. Bland riskerna kopplat till pandemin är det därför främst kostnadsökningar på material i nyproduktionen och konjunkturläget som är väsentlig för HSB Östra framöver. Den största effekten under året har dock fortsättningsvis varit på våra arbetssätt utifrån social distansering som inneburit hemarbete för tjänstemän och utökade skyddsrutiner för arbetare.

Nyproduktion

Inre Hamnen

HSB Östra är en av totalt 9 byggherrar som har fått marktilldelning i första etappen av Inre Hamnen. HSB Östra har tilldelats två tomter för nybyggnation i etapp 1. En privat tomt, placerad inom detaljplanområdet för etapp 2, ägs av HSB Produktion i Östra HB. Försäljningsstarten har förflyttats framåt i tiden på grund av komplicerande faktorer med grundläggningen i området och beräknas ske under 2022.



Björkalund 1

Projektet färdigställdes i årets inledning och de nya bostadsrättsinnehavarna flyttade successivt in från och med februari månad. Under året har det funnits vissa svårigheter med att utföra garantiåtgärder kopplade till pandemin och vi har tagit med oss ett antal lärdomar till HSB brf Björkalund 2 men totalt sett har projektet varit väldigt lyckat. Under året har även handelsbolagets visningslägenhet i föreningen avyttrats med en vinst på 490 tkr.

Björkalund 2

Björkalund 2 byggstartades vid årsskiftet 2020/2021 och under året har samtliga 45 lägenheter förhandstecknats. Projektet är en repetition av HSB brf Björkalund 1 och fortlöper enligt plan och under året har stomvisning och taklagsfest genomförts i den utsträckning det varit möjligt. Projektet är planerat att slutföras i fjärde kvartalet 2022.

Övriga byggrätter

Detaljplanarbetet med Idrottsparken fortgår men fortsätter att vara en utdragen process. Ambitionen är att vi under 2022 ska kunna färdigställa detaljplanen för samråd och antagande. Projektet beräknas inrymma 2 bostadsrättsföreningar med 30-40 lägenheter per brf.

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 2021 påbörjades de sista stamreoveringsprojekten kopplade till bodetableringen i den norra stadsdelen. Appretören 11 och 12 startades under sommaren och blir klara i januari 2022. Spinnaren 1, 2, 3, 6 och 7 påbörjades i november och förväntas bli klara i juni 2022. Större underhållsåtgärder som utförts under året är bland annat dörrbyte i Kondoren 5 och God Vän 7, relining av bottenplatta i Skoveln 19 samt nya frånluftsaggregat och värmepumpar i fastigheten Gamla Vägen 3. Som en del av HSB Östras miljömål om klimatpåverkan fortsätter arbetet med solcellsinstallationer.

Under året har solcellsanläggningar installerats på bland annat Fläderbusken 7 och 8 och Rådmannen 6.

Organisation

På föreningsstämman i april 2021 valdes en ny styrelse för föreningen som då ersatte den interimistiska styrelsen. Även vd

har tillsatts under året då föreningens tillförordnade vd fått förnyat förtroende och tillträdde i september. Styrelse, vd och ledningsgrupp har under året reviderat den tidigare verksamhetsplanen och antagit nya strategiska mål med en tydligare inriktning mot långsiktig hållbarhet och stabilitet. Under året har även organisationen resursförstärkts med ny Ekonomichef och ytterligare tjänstemän och en mindre omorganisation har genomförts för att stärka interna stödfunktioner.

IT-utveckling

Fortsatt arbete har lagts ner nationellt på att utveckla HSB:s IT-system och digitala verktyg för att vara i framkant inom fastighetsförvaltning. Projektets komplexitet har dock resulterat i förseningar och under året har ett omtag gjorts av arbetet. Även om ett antal tjänster har levererats och utveckling av ytterligare tjänster pågår så dröjer de stora effekthemtagningarna till systemet i sin helhet är implementerat i verksamheten, vilket förväntas vara 2023/2024.

HSB Östra arbetar aktivt med att utveckla tjänster, system och arbetssätt för att överträffa medlemmars och kunders förväntningar. Under året har vi infört ett ärendehanteringssystem för att förbättra medlems- och kundkontakten samt verktyg för verksamhetsutveckling av brf i form av nyckeltalsrapporter och bostadsrättskollen.

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 brf:er, vilka har erhållit fördelaktiga räntevillkor.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING SAMT VÄSENTLIGA RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

I verksamhetsplanen anges våra huvudsakliga mål för de kommande fyra åren vilket skapar förutsättningar för en hållbar och långsiktig utveckling av organisation och verksamhet. Investering, projektering och byggnation utförs i samarbete med HSB Produktion 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. HSB Östras del i nedlagda kostnader avseende ej igångsatt byggnation uppgår till cirka 5,1 Mkr. Projekten ligger i attraktiva utvecklingsområden och risknivån bedöms som relativt låg. Avtal som reglerar återköp finns. Fortsatt projektering har pågått för de två tomter HSB Östra har

blivit tilldelad i Inre hamnen, etapp 1. Säljstart för det första av projekten, HSB brf Inre hamnen, är planerad till 2022.

Via ett gemensamt bolag äger HSB Östra tillsammans med HSB Projektpartner AB fastigheten Knipan 4 som är belägen inom området för Inre hamnen. Även detaljplanarbetet för Berget i samverkan med IFK Norrköping och kommunen pågår. På kort sikt påverkas den planerade nyproduktionen av ökade kostnader på material. I påbörjade projekt är detta inte en faktor på grund av avtalsstrukturen.

Räntehöjningar, som en effekt av högre inflationstakt, är en potentiell risk för efterfrågan av nyproducerade brf. Samtidigt förväntas befolkningsunderlaget öka i området de kommande åren vilket även regionala infrastruktursatsningar bidrar till och efterfrågan bedöms i nuläget som fortsatt god. För att säkerställa framtida nybyggnation undersöks utbudet av mark kontinuerligt inom vårt verksamhetsområde. Detta är ett prioriterat område och vi ser ett ökat intresse från andra aktörer samt en högre konkurrens inom markanskaffning inom vårt geografiska område. Under året har ett antal nya avtal tecknats, både inom administrationen som fastighetsförvaltningen. Organisationen arbetar aktivt för att kunna motta fler förvaltningsuppdrag och efterfrågan bedöms som god. Fortsatt utveckling av olika förvaltningstjänster ska trygga uppdragen och öka servicen gentemot kunder och medlemmar.

Dotterbolagets fastighetsbestånd är relativt lågt belånat varför känsligheten för räntehöjningar bedöms som låg. Samtidigt finns ett underhållsbehov i fastigheterna som kräver investeringar under de kommande åren vilket kan påverkas av en inflationsoro och räntehöjningar. Att upphandling av lånevillkor sker i samverkan med bostadsrättsföreningarnas volymer har positivt påverkat även räntevillkoren i HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland AB.

FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL (TKR)

Koncernen	Andelskapital	Annat eget kapital inkl årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång enligt fastställd balansräkning	5 418	212 365	217 783
Förändring andelskapital	118		118
Årets resultat		5 546	5 546
Belopp vid årets utgång	5 536	217 911	223 447

Moderbolaget	Andelskapital	Bundet eget kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 418	5 684	71 189	3 822	86 112
Förändring andelskapital	118				118
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			3 822	-3 822	0
Årets resultat				3 143	3 143
Belopp vid årets utgång	5 536	5 684	75 011	3 143	89 374

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	75 011 252
årets vinst	3 143 376
	78 154 628
disponeras så att i ny räkning överföres	78 154 628
	78 154 628

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



ÅRET I SIFFROR

RESULTATRÄKNING (TKR)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	2	170 810	171 942	30 485	29 612
Fastighetskostnader och utförda tjänster	3	-154 200	-143 305	-35 997	-31 123
Bruttoresultat	4	16 610	28 637	-5 512	-1 511
Rörelsens kostnader					
Administrationskostnader	5	-5 381	-5 890	-4 861	-4 598
Rörelseresultat		11 229	22 747	-10 373	-6 109
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag	6	477	497	4 404	-1 468
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	4 903	5 008	5 305	5 557
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 850	-9 817	-1 351	-1 022
		-4 470	-4 312	8 357	3 068
Resultat efter finansiella poster		6 759	18 435	-2 015	-3 041
Bokslutsdispositioner	8			5 159	6 864
Resultat före skatt				3 143	3 822
Skatt på årets resultat	9	-1 213	-2 832	0	0
ÅRETS RESULTAT		5 546	15 603	3 143	3 822

BALANSRÄKNING (TKR)

TILLGÅNGAR

Koncernen

Moderbolaget

	Not	2021	2020	2021	2020
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för affärssystem	10	4 883	6 313	4 883	6 313
		4 883	6 313	4 883	6 313
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	11	809 309	819 795	132	132
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	562	667		
Inventarier, verktyg och installationer	13	4 470	6 575	357	357
Förbättringsutgifter på annans fastighet	14	1 706	2 058		
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	31 581	3 740		
		847 628	832 835	489	489
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16, 17			15 100	15 100
Andelar i intresseföretag	18, 19	20 552	26 375	18 901	20 797
Andra långfristiga värdepappersinnehav	20	12 020	12 020	12 020	12 020
		32 572	38 395	46 021	47 917
Summa anläggningstillgångar		885 083	877 543	51 393	54 719
Omsättningstillgångar					
Varulager med mera					
Råvaror och förnödenheter		0	22		
		0	22		
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 292	4 284	1 812	1 390
Fordringar hos koncernföretag				22 052	32 879
Fordringar hos intresseföretag		848	608	818	607
Aktuella skattefordringar		1 759	404	737	495
Övriga fordringar		1	569	0	535
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 869	2 017	1 363	1 543
		9 769	7 882	26 782	37 449
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		380 954	384 413	380 954	384 413
		380 954	384 413	380 954	384 413
Kassa och bank	22	103 126	88 609	103 126	88 609
Summa omsättningstillgångar		493 849	480 926	510 862	510 471
SUMMA TILLGÅNGAR		1 378 932	1 358 469	562 255	565 190

BALANSRÄKNING (TKR)

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Eget kapital	23				
Andelskapital		5 536	5 418	5 536	5 418
Reservfond		28 614	27 604	5 684	5 684
Annat eget kapital inkl årets resultat		189 297	184 762	78 154	75 011
Summa eget kapital		223 447	217 784	89 374	86 113
Obeskattade reserver	24			983	1 181
Avsättningar					
Avsättningar för uppskjuten skatt	25	6 889	7 531		
		6 889	7 531		
Långfristiga skulder	26				
Skulder till kreditinstitut		364 887	628 282		
		364 887	628 282		
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		291 674	14 054		
Leverantörsskulder		20 076	15 922	1 924	6 650
Skulder till koncernföretag				15 064	13 006
Övriga skulder	27	452 868	455 629	451 413	454 320
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	19 091	19 267	3 497	3 920
Summa kortfristiga skulder		783 709	504 872	471 898	477 896
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 378 932	1 358 469	562 255	565 190

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	Not	Koncernen		Moderbolaget	
		2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		6 759	18 435	-2 015	-3 041
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		20 163	15 913	3 436	-548
Betald skatt		-2 775	-2 172	-242	20
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		24 146	32 176	1 179	-3 569
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändring av varulager och pågående arbeten		22	117		
Förändring kundfordringar		-1 009	-29	-422	624
Förändring av kortfristiga fordringar		475	-902	9 610	3 262
Förändring leverantörsskulder		4 153	-5 235	-4 726	2 163
Förändring av kortfristiga skulder		-2 937	34 853	-1 273	38 439
Kassaflöde från den löpande verksamheten		24 850	60 980	4 368	40 919
Investeringsverksamheten					
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-3 573	0	-3 573
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-34 435	-60 379	-111	0
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		6 300	0	0	1 468
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-28 135	-63 951	-111	-2 105
Finansieringsverksamheten					
Förändring av andelskapital		118	79	118	79
Upptagna lån		14 225	41 707		
Erhållna koncernbidrag				6 683	0
Förändring kortfristiga placeringar		3 459	-120 758	3 459	-120 837
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		17 802	-78 972	10 260	-120 758
Årets kassaflöde		14 517	-81 944	14 517	-81 944
Likvida medel vid årets början	29				
Likvida medel vid årets början		88 609	170 553	88 609	170 553
Likvida medel vid årets slut		103 126	88 609	103 126	88 609

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 förvärvs-

analys 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 förmaner 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 nettoredovisas 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 lagstads. 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-/överbärden i fastigheter delat med Totalt kapital minskat/ökat med över-/undervärden i fastigheter och minskat med kassa och bank.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNINGENS FÖRDELNING

Koncernen	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	54 986	57 839
Övriga intäkter	4 053	5 266
Egna fastigheter	111 771	108 837
	170 810	171 942
Moderbolaget	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	29 239	29 092
Övriga intäkter	1 245	520
	30 485	29 612

NOT 3 ANSTÄLLDA OCH PERSONALKOSTNADER

Koncernen	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	35,3	33,2
Män	36,5	34,2
	71,8	67,4
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 508	1 590
Övriga anställda	31 206	32 008
	32 714	33 598
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	244	159
Pensionskostnader för övriga anställda	2 463	3 490
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	10 991	10 294
	13 698	13 943
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	46 412	47 541
Moderbolaget	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	14,0	13,1
Män	10,4	8,0
	24,4	21,1
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	1 508	1 590
Övriga anställda	13 382	13 262
	14 890	14 852
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	244	159
Pensionskostnader för övriga anställda	1 268	2 355
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	4 813	4 602
	6 325	7 116
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	21 215	21 968

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	75 %	57 %
Andel män i styrelsen	25 %	43 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	29 %	40 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	71 %	60 %

NOT 4 INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Av årets försäljning avser 9 162 tkr (7 877 tkr) försäljning till dotterbolag.

Av årets inköp avser 388 tkr (387 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.

	2021	2020
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	460	423
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	37	88
	497	511
Föreningsgranskare		
Granskning enligt HSB:s styrdokument	38	0
	38	0

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.

	2021	2020
Grant Thornton Sweden AB		
Revisionsuppdrag	227	280
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	37	87
	264	368
Föreningsgranskare		
Granskning enligt HSB:s styrdokument	38	0
	38	0

NOT 6 RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2021	2020
Andel i resultat Mark i Norrköping Holding AB	-2 975	99
Andel i resultat HSB Produktion i Östra HB	3 348	277
Andel i resultat Skeppsvarvet Holding AB	104	121
	477	497

Moderbolaget	2021	2020
Andel i resultat Mark i Norrköping Holding AB	3 311	0
Andel i resultat HSB Produktion i Östra HB	1 093	-1 468
	4 404	-1 468

NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

Moderbolaget	2021	2020
Ränteintäkter från koncernföretag	415	565
Övriga ränteintäkter	4 636	4 582
Föreningsavgäld	253	410
	5 305	5 557

NOT 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER

Moderbolaget	2021	2020
Återföring från periodiseringsfond	198	180
Mottagna koncernbidrag	4 961	6 683
	5 159	6 864



NOT 9 AKTUELL OCH UPPSKJUTEN SKATT

Koncernen		2021		2020
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		1 494		2 883
Justering avseende tidigare år		-74		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-207		-51
Totalt redovisad skatt		1 213		2 832
Avstämning av effektiv skatt		Procent	Belopp	Procent
Redovisat resultat före skatt			6 759	18 435
Skatt enligt gällande skattesats		20,60	-1 392	21,40
Ej avdragsgilla kostnader			-650	-102
Ej skattepliktiga intäkter			98	302
Justering skattesats			0	435
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag				
vars skattevärde ej redovisats som tillgång			0	533
Övrigt			731	-55
Redovisad effektiv skatt		17,95	-1 213	15,36
Redovisad effektiv skatt				-2 832
Moderbolaget		2021		2020
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		0		0
Totalt redovisad skatt		0		0
Avstämning av effektiv skatt		Procent	Belopp	Procent
Redovisat resultat före skatt			3 143	3 822
Skatt enligt gällande skattesats		20,60	-648	21,40
Ej avdragsgilla kostnader			-649	-15
Ej skattepliktiga intäkter			1 298	302
Under året utnyttjande av tidigare års underskottsavdrag				
vars skattevärde ej redovisats som tillgång			0	533
Övrigt			-1	-1
Redovisad effektiv skatt		0,00	0	0,00
Redovisad effektiv skatt				0

NOT 10 BALANSERADE UTGIFTER FÖR AFFÄRSSYSTEM

Koncernen			2021	2020	Moderbolaget			2021	2020
Ingående anskaffningsvärden			7 146	3 573	Ingående anskaffningsvärden			7 146	3 573
Inköp			0	3 573	Inköp			0	3 573
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			7 146	7 146	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden			7 146	7 146
Ingående avskrivningar			-834	-60	Ingående avskrivningar			-834	-60
Årets avskrivningar			-1 429	-774	Årets avskrivningar			-1 429	-774
Utgående ackumulerade avskrivningar			-2 263	-834	Utgående ackumulerade avskrivningar			-2 263	-834
Utgående redovisat värde			4 883	6 313	Utgående redovisat värde			4 883	6 313

NOT 11 BYGGNADER OCH MARK

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	965 131	844 732
Försäljningar/utrangeringar	0	-1 856
Omklassificeringar	6 406	122 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	971 537	965 131
Ingående avskrivningar	-145 336	-132 555
Försäljningar/utrangeringar	0	1 187
Årets avskrivningar	-16 892	-13 968
Utgående ackumulerade avskrivningar	-162 228	-145 336
Utgående redovisat värde	809 309	819 795
Taxeringsvärden byggnader	842 205	842 205
Taxeringsvärden mark	368 569	368 569
	1 210 774	1 210 774
Moderbolaget	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	132	132
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	132	132
Ingående avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	132	132
Taxeringsvärden mark	835	835
	835	835

NOT 12 MASKINER OCH ANDRA
TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 707	2 310
Inköp	78	397
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 785	2 707
Ingående avskrivningar	-2 039	-1 835
Årets avskrivningar	-184	-204
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 223	-2 039
Utgående redovisat värde	562	667

NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH
INSTALLATIONER

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	15 457	15 457
Inköp	111	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 568	15 457
Ingående avskrivningar	-8 882	-6 916
Årets avskrivningar	-2 216	-1 966
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 097	-8 882
Utgående redovisat värde	4 470	6 575
Moderbolaget	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	2 140	2 140
Inköp	111	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 250	2 140
Ingående avskrivningar	-1 783	-1 681
Årets avskrivningar	-111	-102
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 894	-1 783
Utgående redovisat värde	357	357

NOT 14 FÖRBÄTTRINGSUTGIFT PÅ
ANNANS FASTIGHET

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	3 529	3 529
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 529	3 529
Ingående avskrivningar	-1 470	-1 117
Årets avskrivningar	-353	-353
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 823	-1 470
Utgående redovisat värde	1 706	2 058

NOT 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGAR

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	3 740	66 013
Inköp	34 246	59 982
Omklassificeringar	-6 406	-122 256
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	31 581	3 740
Utgående redovisat värde	31 581	3 740

NOT 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	15 100	15 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 100	15 100
Utgående redovisat värde	15 100	15 100

NOT 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	26 375	25 878
Resultat från andel i intresseföretag	-2 834	497
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 541	26 375
Årets nedskrivningar	-2 989	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 989	0
Utgående redovisat värde	20 552	26 375

Moderbolaget	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	20 797	22 265
Resultat från andel i intresseföretag	1 093	-1 468
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	21 890	20 797
Årets nedskrivningar	-2 989	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-2 989	0
Utgående redovisat värde	18 901	20 797

NOT 17 SPECIFIKATION ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Antal andelar
HSB Hyresfastigheter i Östra Östergötland Aktiebolag	100%	200 000
HSB Boende- och Omsorgsservice i Östra Östergötland Aktiebolag	100%	5 000
	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 19 SPECIFIKATION ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernen

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Mark i Norrköping Holding AB	50%	250	1 875
HSB Produktion i Östra HB	50%	0	5 483
Skeppsvarvet Holding AB	50%	250	13 194
			20 552

	Org.nr	Säte	Eget kapital (Tkr)	Resultat (Tkr)
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	1 815	27
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	7 230	2 186
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	28 745	0

Moderbolaget

Namn	Kapitalandel	Antal andelar	Bokfört värde
Mark i Norrköping Holding AB	50%	250	911
HSB Produktion i Östra HB	50%		3 615
Skeppsvarvet Holding AB	50%	250	14 375
			18 901

	Org.nr	Säte	Eget kapital (Tkr)	Resultat (Tkr)
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	1 815	27
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	7 230	2 186
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	28 745	0

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Koncernen	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	12 895	12 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 895	12 895
Ingående nedskrivningar	-876	-876
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-876	-876
Utgående redovisat värde	12 020	12 020

Moderbolaget	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	12 895	12 895
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	12 895	12 895
Ingående nedskrivningar	-876	-876
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-876	-876
Utgående redovisat värde	12 020	12 020

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER
OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Koncernen	2021	2020
Förutbetalda kostnader	894	753
Upplupna intäkter	975	1 264
	1 869	2 017

Moderbolaget	2021	2020
Förutbetalda kostnader	416	279
Upplupna intäkter	947	1 265
	1 363	1 543

NOT 22 CHECKRÄKNINGSKREDIT

Koncernen	2021	2020
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0

Moderbolaget	2021	2020
Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till	5 000	5 000
Utnyttjad kredit uppgår till	0	0



NOT 23 DISPOSITION AV VINST ELLER FÖRLUST

Moderbolaget 2021

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel:

balanserad vinst	75 011
årets vinst	3 143
	78 155
disponeras så att i ny räkning överföres	78 155
	78 155

NOT 24 OBESKATTADE RESERVER

Moderbolaget 2021 2020

Periodiseringsfond 2015	0	198
Periodiseringsfond 2016	463	463
Periodiseringsfond 2018	521	521
	983	1 181
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	203	253
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	1	1

NOT 25 UPPSKJUTEN SKATTESKULD

Koncernen 2021 2020

Belopp vid årets ingång	7 531	7 606
Årets avsättningar	110	13
Under året ianspråktaga belopp	-751	-88
	6 889	7 531

NOT 26 LÅNGFRISTIGA SKULDER

Koncernen

Då finansieringen av fastighetsbeståndet är av långfristig karaktär har skulder till kreditinstitut som har haft förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen, vilket innebär att de i sak är kortfristiga skulder, redovisats som långfristiga skulder i årsredovisningen tidigare år. Från år 2021 redovisas samtliga skulder till kreditinstitut, med förfallotidpunkt inom ett år från balansdagen, som kortfristiga skulder.

	2021	2020
Skulder till kreditinstitut	656 561	642 336
Avgår kortfristig del	-291 674	-14 054
Kapitalomsättning inklusive amortering inom 2-5 år	-361 362	0
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	3 525	628 282

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 2023-10-02
 20 mkr, 0,85% + bankens marginal, slutdatum 2024-04-02
 20 mkr, 0,86% + bankens marginal, slutdatum 2029-10-01
 30 mkr, 0,71% + bankens marginal, slutdatum 2027-09-30

NOT 27 ÖVRIGA SKULDER

Koncernen	2021	2020
Inlåning, förvaltade företag	447 494	452 643
Övriga skulder	5 374	2 986
	452 868	455 629

Moderbolaget	2021	2020
Inlåning, förvaltade företag	447 494	452 643
Övriga skulder	3 918	1 678
	451 413	454 320

NOT 28 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Koncernen	2021	2020
Upplupna kostnader	7 259	7 922
Förutbetalda intäkter	11 832	11 345
	19 091	19 267

Moderbolaget	2021	2020
Upplupna kostnader	3 473	3 920
Förutbetalda intäkter	24	0
	3 497	3 920

NOT 29 LIKVIDA MEDEL

Koncernen

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

NOT 30 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

Koncernen	2021	2020
Garantiförbindelser	3 309	4 389
	3 309	4 389

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

Moderbolaget	2021	2020
Garantiförbindelser	2 951	4 017
	2 951	4 017

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

NOT 31 STÄLLDA SÄKERHETER

Koncernen	2021	2020
Fastighetsinteckningar		
Uttagna pantbrev	867 407	841 180
Varav pantbrev i eget förvar	-104 606	-109 378
	762 801	731 801

Norrköping den 16 mars 2022

Lars Stjernqvist
Ordförande

Karin Edman

Tobbe Hallberg

Ann-Christin Olldén

Susanne Elgström

Anneli Carlsson

Cecilia Tornell

Kristina Rådenstein

Anton Hellström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2022

Clas Niklasson, Auktoriserad revisor



2021

REVISIONSBERÄTTELSE

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 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 33-53 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 föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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



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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Östra Ekonomisk Förening för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

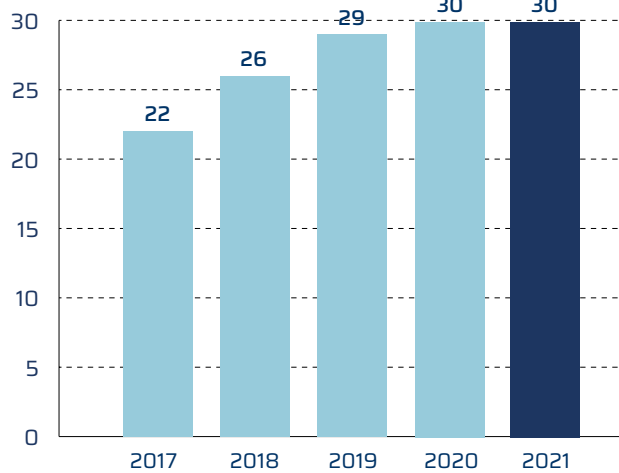
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 16 mars 2022

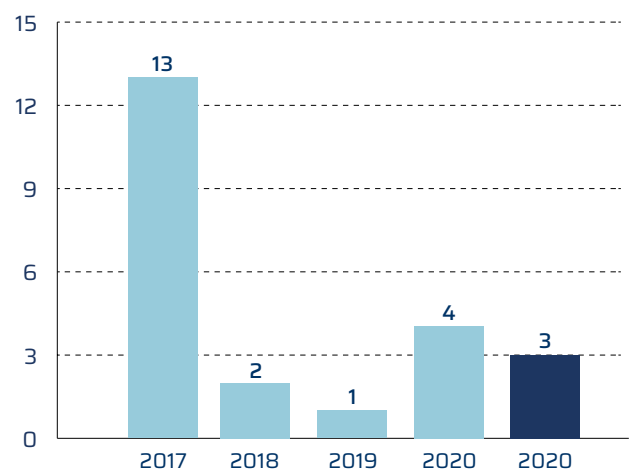
Clas Niklasson, Auktoriserad revisor

HSB ÖSTRA 2021

Nettoomsättning, MKR

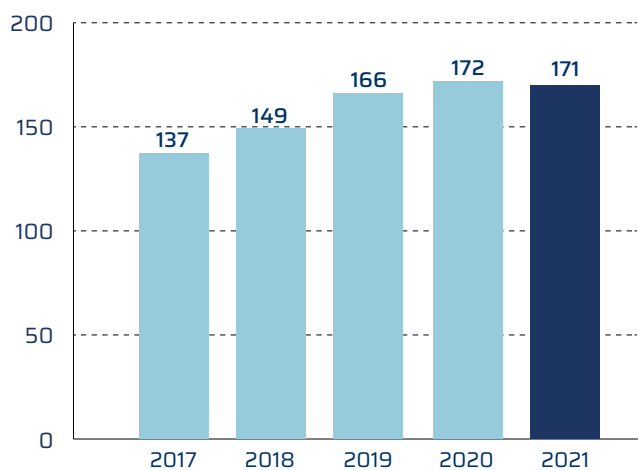


Resultat före skatt, MKR

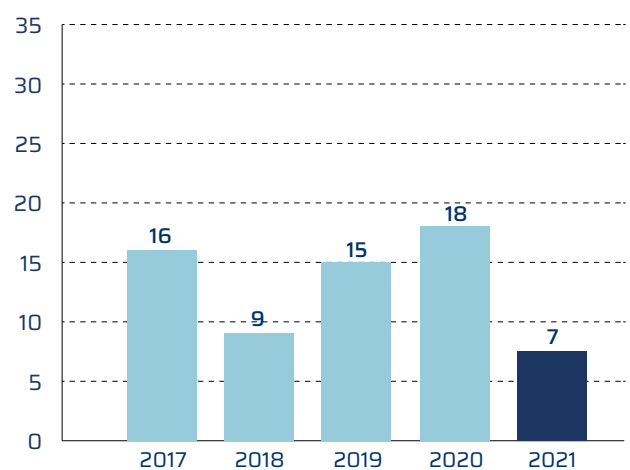


HSB ÖSTRA KONCERNEN 2021

Nettoomsättning, MKR



Resultat före skatt, MKR



VÅRA FASTIGHETER



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Norrköping

1. **HSB BRF AKLEJAN**
Enebymovägen 1-5, 7 A-B, 9 A-B,
Hagagatan 17 A-D, Norralundsgatan 6
A-D Smedstugugatan 2-8, 10 A-C
2. **HSB BRF ALLÉN**
Bergslagsgatan 67-75
3. **HSB BRF BERGSLAGET**
Bergslagsgatan 55-65
4. **HSB BRF BJÖRKALUND 1**
Holmtorpsvägen 20-22
5. **HSB BRF BJÖRKALUND 2**
Holmtorpsvägen 33-37
6. **HSB BRF BJÖRKDUNGEN**
Södra Promenaden 78 A-C,
80-82 A-B Hörngatan 16 A-B
7. **HSB BRF BLÅKLINTEN***
Sågvägen 27 A-H, 29 A-H, 31 A-M,
33 A-N, 35 A-K, 37 A-G, 39 A-G,
41 A-L, 43 A-H, 45 A-H, Skärblacka
8. **HSB BRF BOSSTORP**
Jordbrogatan 1-61
9. **HSB BRF BRUDLYCKAN**
Husebygatan 1-3 A-B,
Lindövägen 38-44 A-B
Storsvängen 29-37
10. **HSB BRF EKEN**
Knäppingsborgsgatan 12-16
Kristinagatan 13-15
11. **HSB BRF EKENÄSGÅRDARNA**
Eknäsgatan 19-41, Eknäsgatan 43-49
12. **HSB BRF EKOXEN***
Aktergatan 14-20
13. **HSB BRF EKTORP**
Ektorpsgatan 174-332
Stafettgatan 27-135
14. **HSB BRF ENGELHOLM**
Stafettgatan 1-25
15. **HSB BRF FRIDTUNA**
Wadströmsgatan 2 A-C, 4, 6 A-C,
8, 10 A-C, 12, Wadströmsgatan 14 A-C,
16, 18 A-C, 20
16. **HSB BRF GABRIELSBORG**
Hagagatan 37-41
17. **HSB BRF GUBBEN**
Saltängsgatan 11,
Godsgatan 2 A-B
18. **HSB BRF GYMNASTEN**
Södra Promenaden 62-66
Gymnastikgatan 8-12
19. **HSB BRF HJÄLMEN**
Lösingsgatan 2,
Storsvängen 41-45
20. **HSB BRF HYACINTEN**
Smedstuguplan 13
21. **HSB BRF HÄRDEN**
Lanhagsgatan 17-25,
Lanhagsgatan 1-13
Skarphagsgatan 6-10
22. **HSB BRF HÖGALUND**
Bandygränd 2-54
23. **HSB BRF JAKTHUNDEN**
Bergslagsgatan 3, Åbygatan 12
24. **HSB BRF JASMINEN**
Hagagatan 12 A-B
25. **HSB BRF KAFFEBACKEN**
Bandygränd 7-37, Ektorpsgatan
110-136 Ektorpsgatan 138-172
26. **HSB BRF KARBIN**
Plankgatan 34-36
27. **HSB BRF KLINTEN**
S:t Persgatan 12-18 A-C, Korsgatan 16
Nygatan 13-17
28. **HSB BRF KOPPARKYPEN**
S:t Persgatan 45 A-C
29. **HSB BRF LILLTUNA**
Hagebygatan 42-46,
Trozelligatan 53-55,
Holmstugatan 1 A-B, 3 A-E, 5 A-C
30. **HSB BRF MALMEN**
Askebygatan 13, Nelinsgatan 20
31. **HSB BRF MATCHEN**
Gamla Lasarettsgatan 1-5
32. **HSB BRF METALLFLYET***
Rambogatan 186-244
33. **HSB BRF MJÖLNAREN**
Västgötegatan 14 A, Västgötegatan 16 A,
Västgötegatan 18, Västgötegatan 20 A,
Mäster Påvels gränd 7 A-B,
Tunnbindaregatan 6
34. **HSB BRF MÅNSKENET**
Ljuragatan 6
35. **HSB BRF NORRGÅRDEN**
Enebygatan 8 A-B,
Stockholmsvägen 11-13 A-C
36. **HSB BRF NORRSKENET**
Ljuragatan 4
37. **HSB BRF PARADEN**
Dalsgatan 18-22
38. **HSB BRF PIONEN**
Finspångsvägen 72,
Smedstugugatan 37
39. **HSB BRF PROMENADEN**
Sveagatan 7 och 9, Magasinsgatan 6,
Rodgagatan 7.
40. **HSB BRF RYTTARTORPET**
Hagagatan 14 A-C,
Hagagatan 16-18 A-C
41. **HSB BRF SKEPPAREGÅRDEN**
Skepparegatan 9 A-D,
Trädgårdsgatan 42
42. **HSB BRF SLAGVERKET***
Axel Swartlings gata 1-177
43. **HSB BRF SMÖRBLOMMAN***
Kedjevägen 1-7, 2-8, Smygvägen 1-9
Raka Vägen 2-10, 17-21, Skärblacka
44. **HSB BRF SOLSKENET**
Ljuragatan 8
45. **HSB BRF STATSRÅDET**
Mobecksgatan 2 A-C
von Leesengatan 3-5 A-C
46. **HSB BRF STORGÅRDEN**
Odalagatan 23 A-C, Styrestagatan 2,
Styrestagatan 4-10, Tingstagatan 5 A-C
, Tingstagatan 3 A-C,
Östra Promenaden 51 A-C
47. **HSB BRF STRANDVÄGEN**
Kneippgatan 23
48. **HSB BRF STRÖMMEN**
Garvaregatan 28, Garvaregatan 26 A-B,
Garvaregatan 17-19, Vattengatan 3,
Sandgatan 10
49. **HSB BRF STRÖMSGÅRDEN**
Fleminggatan 18-22,
Generalsgatan 2-4,
Nya Rådstugugatan 13-15
50. **HSB BRF STYRMANSGÅRDEN**
Skepparegatan 11
51. **HSB BRF SÖDERHÖJDEN**
Nelinsgatan 22-24, Nelinsgatan 26-30,
Petter Swartzgatan 15 A-C,
Petter Swartzgatan 13 A-C,
Trozelligatan 24-28, Trozelligatan 30-32
52. **HSB BRF SÖRGÅRDEN**
Hagebygatan 51-71
53. **HSB BRF TJÄRBLOMMAN***
Skogskullevägen 5-11, 8-42, Kimstad
54. **HSB BRF TUPPEN**
Vattengatan 2, Garvaregatan 33-35
Bråddgatan 25-31,
Tunnbindaregatan 28-32
55. **HSB BRF VIDABLICK***
Rösgången 6, Rösgången 1-27,
Skiftesgången 1-11, 2-12
56. **HSB BRF VILBERGEN**
Gråbergsgatan 75-81,
Gråbergsgatan 51-71,
Gråbergsgatan 25-47,
Gråbergsgatan 1-23,
Vilbergsgatan 233-261,
Vilbergsgatan 201-229

57. HSB BRF WALLMON

Gabrielbergsgatan 9-13,
Norralundsgatan 28-30

58. HSB BRF ÄNGEN

Lindövägen 6, Rådmansgatan 6 A-E

59. HSB BRF ÄPPLET

Knäppingsborgsgatan 25,
Olai Kyrkogata 13, 15 A-B,
Kristinagatan 16-18,
Hospitalsgatan 22-24 A-B

Finspång

1. HSB BRF BJÖRKEN*

Gröna Vägen 18-20 A-C, Finspång

2. HSB BRF BJÖRKKULLEN

Ekmans väg 20 A-B, Finspång

3. HSB BRF BOKEN*

Videvägen 3-7, 6 A-B,
Kraftkärrsvägen 22-24,
Storhagsvägen 12 A-C, -14-18 A-B,
Finspång

4. HSB BRF HASSELBACKEN

Kalkugnsvägen 15 A-C, Finspång

5. HSB BRF HULTSJÖGÅRDEN*

Hultsjövägen 7-9 A-B, Lotorp

6. HSB BRF KVARNEN

Fäskogsvägen 47-101, 157-249,
Finspång

7. HSB BRF LOKATTEN

Stora Allén 15-17, Finspång

8. HSB BRF MAJELDEN

Hyttvägen 7 A-B, Höjdvägen 1, 3 A-B,
Bergslagsvägen 12 A-D, Finspång

9. HSB BRF PRÄSTKRAGEN

Södra Storängsvägen 52 - 54 A-C,
56 -64 A-B, Finspång

10. HSB BRF SNIPPEN

Bergslagsvägen 45-47 A-B, Finspång

11. HSB BRF SOLDATEN

Ekmans väg 22 A-B, Finspång

12. HSB BRF TALLEN

Enbärsstigen 2-38, 3-27,
Hjortronstigen 2-24,
Hallonstigen 1-87, 26-46,
Nyponstigen 3-19,
Smultronstigen 4-14, Finspång

13. HSB BRF TREKLÖVERN

Nanolfsvägen 16 A-C, Finspång

14. HSB BRF UTSIKTEN

Blåbärsstigen 2-48, Finspång

15. HSB BRF VIGGEN

Fridhemsvägen 27 A-F, 29 A-E, 31 A-F,
Finspång

16. HSB BRF VÄPPLINGEN

Nanolfsvägen 19 A-C, Finspång

17. HSB BRF ÄLVAN

Bergslagsvägen 40 A-B, Finspång

Söderköping

1. HSB BRF ENGELBREKT

Bjelkegatan 11-13 A-B,
Skönbergagatan 8-10 A-B,
Söderköping

2. HSB BRF GILLET

Rådhusstorget 3,
Ågatan 16, Söderköping

3. HSB BRF RAMUNDER

S:t Larsgatan 5, Söderköping

Övrigt

1. HSB BRF BLÅSIPPAN*

Käslingevägen 2-30, Skärblacka

2. HSB BRF LORE*

Bygatan 8 A-B, Lotorp

3. HSB BRF SOLGÅRDEN*

Backgårdsvägen 2 A-C, Rejmyre
Backgårdsvägen 4 A-B, Rejmyre
Glasbruksvägen 31 A-B, Rejmyre

4. HSB BRF TALLBACKEN*

Solhemsvägen 2 A-E,
Ättetorpsvägen 5A-F, 7A-D, 9A-F, Åby

5. HSB BRF REIJAGÅRDEN*

Glasbruksvägen 19 A - B

* Dessa HSB brf finns ej med på kartan

HYRESFASTIGHETER

Norrköping

1. Wadströmshuset 9, Albrektsvägen 16,
Albrektsvägen 32
2. Schalegatan 8-10, 9-11
3. Dagsbergsvägen 2,
Södra Promenaden 126-134
4. Nelinsgatan 1, 3, 5, 7
5. Hagagatan 51-57
Norralundsgatan 40-46
6. Gabrielbergsgatan 10 A-D
Brunnegatan 3 A-D, Hagagatan 43
7. Tvärgatan 6-8
8. Kungsladugatan 4, 6, 8
9. Dalgången 17, Storsvängen 38
10. Ledungsgatan 6, 8, 10, 12
11. Husebygatan 6-10
12. Dagsbergsvägen 142-152

13. Rösängens 31
14. Himmelstalundsvägen 37-39
15. Bråboplan 32, 34, Himmelstalundsv. 45,
Blekingegatan 3, Bråbogatan 34
16. Gjuterigatan 28-30, Gjuterigatan 32,
Stockholmsvägen 45-47
17. Lennings Gata 2, Vattentornet
18. Nygatan 31 A-C, Kungsgatan 72,
S:t Persgatan 26
19. Albrektsvägen 104, S:t Olofsgatan 25
20. Lottgången 13-19
21. Nya Rådstugugatan 46,
Trädgårdsgatan 45-47,
Skepparegatan 5-7
22. Nils Åbergs Gata 23, 25, 27

Söderköping

1. Ringvägen 21-23, Höjdgatan 21
2. Ågatan 8-14
3. Alviksgatan 2-4
4. Alviksgatan 3

Finspång

1. Stationsvägen 4 A-C
2. Klubbhusvägen 2-4
3. Norra Storängsvägen 1
4. Stora Allén 28
5. Åkervägen 5

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