

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
HSB Södermanlands län ek för
716402-0567
Räkenskapsåret
2023

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södermanlands län ek för avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023, vilket är föreningens 37:e verksamhetsår som länstäckande HSB-förening.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

HSB Södermanland är en av landets 24 HSB-föreningar. Föreningen har sitt säte i Nyköping.

HSB är en kooperativ organisation, som bedriver sin verksamhet för medlemmarna inom bostadsrättsföreningarna respektive för den s k bospargruppen, vars medlemmar sparar för att erhålla en HSB-lägenhet.

HSB Södermanland har kontor i Nyköping, Strängnäs, Eskilstuna och Trosa. HSBs bostadsrättsföreningar finns förutom i dessa kommuner även i Katrineholm, Oxelösund, Flen, Vingåker och Gnesta.

HSB Södermanland arbetar med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning samt ny- och ombyggnadsverksamhet. Föreningens medlemsverksamhet omfattar utbildning, information och medlemservice. Föreningen med dotterbolag äger och förvaltar vid årsskiftet 2 765 (2 602) hyreslägenheter inkl omsorgslägenheter.

Koncernredovisningen omfattar moderföreningen och de helägda dotterbolagen HSB Sörmlandsbostäder AB, HSB Södermanland Holding 1 AB och HSB Södermanland Entreprenad 1 AB, dotterdotterbolagen Sörmlandsbostäder Utvecklings AB och Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB samt intressebolagen HSB Produktion i Södermanland HB, Trosalundsberget Holding AB samt Trumtorp Holding AB.

Resultatutveckling och förändring av den finansiella ställningen

Redovisat resultat för moderbolaget före bokslutsdispositioner uppgick till -24 425 tkr (-30 836 tkr).

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner uppgick till -24 137 tkr (14 942 tkr). I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar mm.

HSB Södermanland är exponerat för ett antal finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Målet för vår finansieringsverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av företagets verksamhet till så låg kostnad som möjligt samt att erbjuda bostadsrättsföreningar bra placeringsvillkor.

Ränte- och kreditrisken är störst i dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB. Den hanteras genom kapital- och räntebindning hos våra samarbetsbanker. 2023-12-31 var den genomsnittliga räntebindningen ca 2 år och den genomsnittliga kapitalbindningen var 1 år. Snitträntan var 3,54%.

Vår placeringsportfölj hade en bra avkastning under året.

Likviditetsrisken har ökat på grund av högre kostnadsläge i ekonomin. Det har lett till högre ränte- och driftskostnader hos både HSB Sörmlandsbostäder AB och anslutna bostadsrättsföreningar. Detta leder till en minskning av tillgänglig likviditet, vilket på sikt kan påverka storleken på placeringsportföljen och därmed avkastningen i denna.

Enligt HSB kod ska bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för utbetalning, motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditfaciliteter och/eller kvarvarande belåningsutrymme fastigheter vid 65% belåningsgrad som återbetalningsberedskap.

Bolagets avräkningslikviditet bygger på kassa, kortfristiga placeringar, långfristiga placeringar hos kreditinstitut och säkerställda kreditfaciliteter i förhållande till bostadsrättsföreningarnas avistamedel. Om avräkningslikviditeten är lägre än 100 måste koncernens belåningsutrymme av egna fastigheter kunna täcka mellanskillnaden.

HSB Södermanlands samlade fastighetsbestånd hade 2023-12-31, ett marknadsvärde om 3 300 Mkr enligt extern värdering och en belåningsgrad om 51%.

För inlåning från bostadsrättsföreningarna ska 80% av avistamedel kunna betalas tillbaka inom fem bankdagar och resterande inom tio bankdagar. Detta åstadkommes genom uttag på föreningens bankkonton, utnyttjande av kreditfaciliteter, försäljning av placeringsportföljen och vid behov belåning av fastighetsbeståndet.

Föreningens investeringar under 2023 uppgick till 224 tkr (284 tkr) avseende maskiner och inventarier. Investeringarna i fastigheter uppgick till 1 326 tkr (0 tkr).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Koncernen står på fyra huvudsakliga ben. Dessa är förvaltning av bostadsrättsföreningar, nyproduktion av bostadsrättsföreningar, medlemsverksamhet samt uthyrning av hyreslägenheter. Hyresverksamheten bedrivs i dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB.

Vår kulturella resa fortsätter med ledar- och medarbetarskapsutveckling där fokus blir mer och mer på självledarskap och team. För oss är detta viktiga nycklar till en mer kundorienterad och snabbfotad organisation som bättre kan anpassa sig till den skiftande värld vi lever i.

BRF-affären fortsätter att sakta utvecklas från en förvaltande affär till mervärdesskapande affär. Vi har arbetat med att förstärka vårt fokus på att skapa en trygg framtid för våra kunder genom mervärdesskapande tjänster där vi ser potentialen i det fastighetsutvecklande perspektivet.

Vi har haft bra inflöde av nya avtal inom samtliga delar av vår förvaltningsaffär. Vi märker att våra kunder speglar oss mot marknaden för att se om vi är konkurrenskraftiga. Det är vi då de flesta stannar kvar och utökar sina affärer med oss. Med andra ord ett bra år trots ökad konkurrens på marknaden.

Medlemsverksamheten erbjuder våra medlemmar stöd och utbildning. Vi har under året ökat med ca 400 medlemmar och är nu 15 589 medlemmar. Vår utbildningsverksamhet blir mer och mer digital vilket gör att vi kan erbjuda våra medlemmar en mer flexibel utbildningsplan. Här är vi bara i början på en helt ny utbildningsresa.

Vi bedriver vår nyproduktion av bostadsrätter i ett gemensamt handelsbolag med HSB Projektpartner AB. Vi har haft inflyttning i HSB brf Odlaren i Eskilstuna och i HSB brf Stenvik i Oxelösund.

HSB 4.0, vår gemensamma utvecklingsresa inom HSB levererar både digitala tjänster och stöd till våra brf:er och till oss i vår administration. Det gemensamma tjänsteutbudet i HSB Bas är en riktig milstolpe i den gemensamma affärsutvecklingen och vi har börjat leverera enligt den modellen och kommer att successivt konvertera befintliga avtal till den modellen.

HSB Sörmlandsbostäder AB har färdigställt ROT- projekt i Trosa under året. Där har 70 lägenheter samt hela fastigheten fått en totalrenovering. Vi har även färdigställt nya hyresrätter i Oxelösund och i Nyköping.

HSB Södermanland agerar nu som ombud åt HSB Finansstöd AB som i sin tur har tillståndet för betaltjänster hos Finansinspektionen. HSB Södermanland har kvar inlåningsverksamheten i egen regi.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens ekonomiska resultat är just nu negativt. Dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB går bra men vår förvaltningsaffär går sämre. Vi har nu ett treårigt fokus på att vända den affären till positiva siffror. Vi ser behov av ökat tempo i vår affärs- och tjänstutveckling för att möta marknaden och den tuffa konkurrensen.

Risker

Risken i vår förvaltningsaffär är att våra kunder minskar sina beställningar och börjar spara pengar. Det kommer att påverka den mervärdesutvecklande delen av våra tjänster.

För dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB är räntekostnaderna den största riskfaktorn. Vi ser dock en avplaning och förhoppningsvis sänkningar av räntan under 2024.

Bolagets fastighetsutveckling har tillfälligt stannat av då det inte går att få ihop byggkalkyler under nuvarande omständigheter med höga materialpriser och högt ränteläge samt trög försäljning i successionsmarknaden. Vi tror dock på ljusning under 2024 och att marknaden börjar komma tillbaka under 2025.

Likviditetsrisken har ökat jämfört med tidigare år och beaktas löpande. Bolaget gör noggranna likviditetsprognoser på 30 och 90 dagar och ett år. Prognoserna bygger på egna kassaflöden och bostadsrättsföreningarnas kassaflöden. Ökade kostnader för räntor, energi och annan drift gör att sparande kortsiktigt minskar och påverkar likviditeten negativt.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 mars 2023.

Styrelsesammansättning

Erik Zetterlund ordförande född 1953,

Invald i styrelsen 2017

Bakgrund: VD Oxelösundshamn, HSB ledamot

Övriga ledamöter:

Ann Sofie Wågström vice ordförande, född 1960,

Invald i styrelsen 2015

Bakgrund: Politiker

Uppdrag i föreningen: Inga

Kent Schulze, ledamot, född 1946,

Invald i styrelsen 2013,

Bakgrund: Affärs och verksamhetsutveckling,

Uppdrag i föreningen: HSB ledamot

Göran Norberg ledamot född 1949,
Invald i styrelsen 2013
Bakgrund: Regionförbundet Sörmland,
Uppdrag i föreningen: HSB ledamot

Geerth Gustavsson ledamot född 1956,
Invald i styrelsen 2012
Bakgrund: Politiker,
Uppdrag i föreningen: revisor i HSB

Dot Gade Kulovuori född 1956,
Invald i styrelsen 2015
Bakgrund: Egen företagare management
Uppdrag i föreningen: Inga

Christine Edenberg född 1955,
Invald i styrelsen 2020
Bakgrund: Bank och affärsutveckling
Uppdrag i föreningen: Inga

Kärstin E Bergqvist född 1953,
Invald i styrelsen 2019
Bakgrund: Servicemanagement
Uppdrag i föreningen: Inga

Fackliga representanter i styrelsen efter stämman har för Unionen varit Nicklas Rehnström född 1972.

Styrelsen bestod efter årets stämma av åtta ordinarie ledamöter och en arbetstagarledamot. Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet som genom den löpande kontakten mellan styrelsemötena. Under 2023 har styrelsen haft 6 protokollförda sammanträden. Dessa har bland annat hållits i samband med avgivande av årsredovisning. Ett två dagars sammanträde har behandlat den långsiktiga strategin i samverkan med ledningsgruppen. Styrelsen har arbetat i enlighet med den fastställda arbetsordningen.

Närvaro på protokollförda styrelsemöten

Styrelsemöten, strategimöte och stämma

Ledamöter	20230306	20230331	20230529	20230925	20231026	20231220
Erik Zetterlund	x	x	x		x	x
Ann-Sofie Wågström	x		x	x	x	x
Geerth Gustavsson	x	x	x	x	x	x
Kent Schulze	x	x	x	x	x	x
Göran Norberg	x	x	x	x		x
Dot Gade Kulovuori	x	x	x	x	x	x
Christine Edenberg	x	x	x	x	x	x
Kärstin Egier	x	x	x	x	x	x
Bergqvist	x	x	x	x	x	x
Niklas Rehnström	x	x	x	x	x	x

VD

Jon Leo Rikhardsson

Född 1965

Bakgrund: Civilekonom med fastigheter som inriktning

Uppdrag i föreningen: HSB ledamot

Valberedning

Sammanställande Leif Andersson född 1951, invald i valberedningen 2008

Bakgrund: Pensionär,

Uppdrag i föreningen: HSB ledamot

Stig Nyberg född 1947, invald i valberedningen 2013

Bakgrund: Egen företagare

Uppdrag i föreningen: Inga

Monika Bertilsson Eriksson född 1954, invald i valberedningen 2018

Bakgrund: IT och offentlig förvaltning

Uppdrag i föreningen: Inga

Föreningsgranskare

Hans Göran Lundgren, HSB ledamot, invald som föreningsgranskare 2019

Inge Hjalmarsson, invald som föreningsgranskare 2019

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av medlemmarna som vid årets slut uppgick till 15 496 (15 186) fysiska resp juridiska personer.

Flerårsöversikt (Mkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	377,7	274,6	275,8	275,0	267,3
Resultat efter finansiella poster	-24,1	14,9	9,0	9,4	5,9
Balansomslutning exkl inlåning					
förvaltade företag	2 100,1	2 151,0	1 969,7	1 604,5	1 508,6
Eget kapital	232,3	254,8	233,6	238,5	239,4
Avkastning på eget kap. (%)	-9,9	6,1	3,8	3,9	2,6
Avräkningslikviditet (%)	66,71	91,45	72,50	71,80	92,80
Soliditet exkl avräkning brf, (%)	11,06	11,85	11,90	14,90	15,90
Justerad soliditet enl HSBs kod (%)	42,47	43,67	45,00	42,60	44,70
Medelantal anställda (st)	113	109	112	113	108

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital:

Resultat efter finansiella poster i förhållande till det genomsnittliga egna kapitalet.

Avräkningslikviditet:

Summan av kassa, bank, korta och långa placeringar i förhållande till avräkningsskulder förvaltade företag.

Soliditet exklusive avräkningsskulder:

Eget kapital i förhållande till balansomslutning med avdrag för avräkningsskulder till förvaltade företag.

Justerad soliditet enligt HSB-koden

Eget kapital inkl övervärden i fastigheter i förhållande till balansomslutningen inkl övervärden i fastigheter exklusive likvida medel och långfristiga placeringar.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Andels- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 348	7 343	239 128	254 819
Förändring andelskapital	202			202
Årets resultat			-22 769	-22 769
Belopp vid årets utgång	8 550	7 343	216 359	232 252

Moderföreningen	Andels- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 348	7 343	17 036	7 501	40 228
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			7 501	-7 501	0
Förändring andelskapital	202				202
Årets resultat				6 755	6 755
Belopp vid årets utgång	8 550	7 343	24 537	6 755	47 185

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	24 537 070
årets vinst	6 754 852
	31 291 922

disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 291 922
	31 291 922

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3	377 658	274 555
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6	-344 362	-248 744
Bruttoresultat		33 296	25 811
Försäljningskostnader	4, 5	-9 812	-9 513
Administrationskostnader	4, 5, 7	-21 405	-21 648
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag		0	39 083
Övriga rörelseintäkter		1 382	0
Övriga rörelsekostnader		-2 522	0
Rörelseresultat		939	33 733
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	-286	346
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	14 897	3 251
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 708	1 400
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-42 395	-23 788
Summa resultat från finansiella poster		-25 076	-18 791
Resultat efter finansiella poster		-24 137	14 942
Resultat före skatt		-24 137	14 942
Skatt på årets resultat	12	1 368	-68
Årets resultat		-22 769	14 874

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not **2023-12-31** **2022-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjanderätt	13	4 369	6 854
Förskott nyttjanderätt	14	0	0
		4 369	6 854

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	1 795 614	1 514 084
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 108	1 715
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	166 656	454 956
		1 963 378	1 970 755

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	36 196	19 432
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	142 766	246 481
Andra långfristiga fordringar	21	129 756	100 987
		308 718	366 900

Summa anläggningstillgångar **2 276 465** **2 344 509**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		10 149	23 768
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1	2 475
Aktuella skattefordringar		9 296	2 669
Övriga fordringar		8 134	5 620
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	5 849	4 792
		33 429	39 324

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		5 825	0
		5 825	0

Kassa och bank 141 808 151 698

Summa omsättningstillgångar **181 062** **191 022**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 457 527** **2 535 531**

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföreningen

Medlemskapital/insatser		8 550	8 348
Övrigt tillskjutet kapital		7 343	7 343
Annat eget kapital inklusive årets resultat		216 359	239 128
Eget kapital hänförligt till moderföreningen		232 252	254 819

Summa eget kapital		232 252	254 819
---------------------------	--	----------------	----------------

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	23	31	0
Uppskjuten skatteskuld	24	25 448	27 082
Övriga avsättningar	23	1 553	0
		27 032	27 082

Långfristiga skulder

	25, 26		
Skulder till kreditinstitut	27	518 199	891 032
Övriga skulder		2 573	2 573
		520 772	893 605

Kortfristiga skulder

	26		
Checkräkningskredit		36 460	9 538
Skulder till kreditinstitut		1 184 379	784 723
Förskott från kunder		16 276	15 752
Leverantörsskulder		38 532	52 994
Skulder till förvaltade företag		357 412	384 956
Övriga skulder		18 835	88 074
Fakturerad men ej upparbetad intäkt		8	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	25 569	23 988
		1 677 471	1 360 025

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

2 457 527	2 535 531
------------------	------------------



Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		-24 137	14 942
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	29	56 640	11 045
Betald skatt		-6 893	-416

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändringar av rörelsekapital**

25 610 **25 571**

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar		13 852	27 248
Förändring av rörelseskulder		-83 141	29 733

Kassaflöde från den löpande verksamheten

-43 679 **82 552**

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-134 797	-284 409
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		83 355	330
Sålda dotterföretag		0	143 149
Förändring finansiella anläggningstillgångar		64 653	12 828
Förändring kortfristiga placeringar		-5 825	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

7 386 **-128 102**

Finansieringsverksamheten

Förändring låneskulder från kreditinstitut		26 823	120 678
Förändring checkräkningskredit		26 922	9 538
Förändring lån från förvaltade kunder		-27 544	-46 097
Förändring andelskapital		202	110

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

26 403 **84 229**

Årets kassaflöde

-9 890 **38 679**

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		151 698	113 019
--------------------------------	--	---------	---------

Likvida medel vid årets slut

141 808 **151 698**

I likvida medel ingår kassa och bank samt övriga kortfristiga placeringar.

Moderföreningens
Resultaträkning
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 30	113 242	101 486
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6, 30	-121 983	-117 675
Bruttoresultat		-8 741	-16 189
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader	4, 5	-6 342	-6 241
Administrationskostnader	4, 5, 7	-19 492	-19 950
Summa rörelsens kostnader		-25 834	-26 191
Rörelseresultat	30	-34 575	-42 380
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	31	0	-3 089
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	-305	13 458
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	14 896	3 251
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	2 535	1 348
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-6 976	-3 424
Summa resultat från finansiella poster		10 150	11 544
Resultat efter finansiella poster		-24 425	-30 836
Bokslutsdispositioner	32	31 540	38 521
Resultat före skatt		7 115	7 685
Skatt på årets resultat	12	-360	-184
Årets resultat		6 755	7 501

Moderföreningens
Balansräkning
Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjanderätt	13	4 369	6 854
Förskott nyttjanderätt	14	0	0
		4 369	6 854

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	83 810	85 369
Inventarier, verktyg och installationer	16	917	1 458
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	35	371
		84 762	87 198

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	33, 34	19 470	19 470
Fordringar hos koncernföretag	35	1 095	274
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	43 379	26 634
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	136 171	239 886
Andra långfristiga fordringar	21	129 756	100 718
		329 871	386 982

Summa anläggningstillgångar

419 002

481 034

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		7 268	8 626
Fordringar hos koncernföretag		77 003	88 776
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		1	81
Aktuella skattefordringar		1 774	0
Övriga fordringar		804	565
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 824	2 002
		89 674	100 050

Kassa och bank

141 745

151 698

Summa omsättningstillgångar

231 419

251 748

SUMMA TILLGÅNGAR

650 421

732 782

Moderföreningens
Balansräkning
Tkr

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

36

Bundet eget kapital

Medlemskapital/insatser

8 550

8 348

Reservfond

7 343

7 343

15 893

15 691

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

24 537

17 036

Årets resultat

6 755

7 501

31 292

24 537

Summa eget kapital

47 185

40 228

Avsättningar

Övriga avsättningar för pensioner och liknande
förpliktelser

23

31

0

Uppskjuten skatteskuld

24

6 248

5 875

Summa avsättningar

6 279

5 875

Kortfristiga skulder

26

Skulder till kreditinstitut

126 000

126 000

Leverantörsskulder

9 869

11 043

Skulder till koncernföretag

80 664

143 868

Skulder till förvaltade företag

357 412

381 632

Aktuella skatteskulder

0

401

Övriga skulder

7 638

7 495

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

28

15 374

16 240

Summa kortfristiga skulder

596 957

686 679

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

650 421

732 782

Moderföreningens
Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-24 425	-30 836
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	29	-1 198	11 009
Betald skatt		-2 162	1 032
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-27 785	-18 795
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		12 714	-4 859
Förändring av rörelseskulder		-91 801	81 600
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-106 872	57 946
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 550	-14 127
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		285	14 739
Tillskott till intresseföretag		-17 050	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar		81 433	-530
Kassaflöde från investeringsverksamheten		63 118	82
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån från förvaltade kunder		-24 220	-49 421
Utbetalda koncernbidrag		57 819	29 981
Förändring andelskapital		202	110
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		33 801	-19 330
Årets kassaflöde		-9 953	38 698
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		151 698	113 000
Likvida medel vid årets slut		141 745	151 698

I likvida medel ingår kassa och bank samt övriga kortfristiga placeringar.

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).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

Försäljning av varor redovisas vid leverans till kunden och ersättning för tjänster inom administrativ och teknisk förvaltning i de perioder tjänsterna utförs. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser. Avdrag görs för lämnade rabatter och moms.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag i den period som bidraget avser.

Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Tidigare år har utredning gjorts som syftat till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB Ekonomisk Förening ska konsolidera bostadsrättsföreningar i samband med bostadsutveckling. Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB Ekonomisk Förening inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Ekonomisk Förening inte erhåller en huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen. Vår bedömning är därför att rådande regelverk inte föranleder att konsolidering behöver ske. Utifrån detta redovisar HSB Ekonomisk Förening intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning.

Nyproduktion sker till fast pris och vinstavräkning sker i takt med produktionen i koncernredovisningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att det bokförda värdet på aktier och andelar i dotterföretagen elimineras mot det egna kapitalet i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet och förvärvat eget kapital har som övervärde tillförts fastigheterna.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföreningen, samtliga företag i vilka moderföreningen 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.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när koncernen 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. Kapitalandelsmetoden innebär att det, i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag, motsvaras av koncernens andel av intresseföretagets egna kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnader sker en viktad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella och immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hysesfastigheter

Stommar	100 år
Tak	30-60 år
Fasad	50-80 år
Fönster	50 år
Balkong	50 år
VS	50 år
El	50 år

Ytskikt badrum	30 år
Kökssnickeri	40 år
Hiss	30 år
Ventilation	30 år
Solceller	25 år
Övrigt	10-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Nyttjanderätt	5 år

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om en återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när koncernen 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 koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kortfristiga placeringar

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

Derivatinstrument

HSB Södermanland utnyttjar derivatinstrument, s k ränteswappar, för att hantera ränterisken som uppstår vid upptagande av lån till rörlig ränta. För dessa transaktioner tillämpas normalt säkringsredovisning. När transaktionen ingås, dokumenteras förhållandet mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten, liksom även koncernens mål för riskhanteringen och riskhanteringsstrategin avseende säkringen. HSB

Södermanland dokumenterar också koncernens bedömning, både när säkringen ingås och fortlöpande, av huruvida de derivatinstrument som används i säkringstransaktioner i hög utsträckning är effektiva när det gäller att motverka förändringar i kassaflöden som är hänförliga till de säkrade posterna.

Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller HSB Södermanland en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningen avbryts om

- säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen.

De transaktioner som inte uppfyller kraven för säkringsredovisning värderas löpande i enlighet med lägsta värdets princip, varvid de värdeförändringar som uppkommer inom ramen för lägsta värdets princip omedelbart redovisas i resultaträkningen. Värdeförändringar på derivatinstrument som utgör kortfristiga och långfristiga skulder och inte uppfyller kriterierna för säkringsredovisning redovisas i olika poster i resultaträkningen beroende på syftet med innehavet av derivatinstrumentet. Värdeförändring av ränteswapar redovisas i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns indikationer på nedskrivningsbehov av någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående och provas individuellt.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernens uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

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 lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

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).

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställd avgift till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bl a bedömda framtida löneökningar och inflation. Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer vilket innebär att avgiften redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar koncernen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	22 700	23 808
Boservice	32 881	30 017
Konsult	4 984	3 040
Egna fastigheter	230 580	213 951
Nyproduktion	81 445	-2 090
Övrigt	5 068	5 829
	377 658	274 555

All omsättning sker inom Sverige.

Moderföreningen

	2023	2022
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	20 936	18 923
Boservice	56 970	52 674
Konsult	6 061	4 461
Egna fastigheter	20 989	18 375
Nyproduktion	1 019	1 066
Övrigt	7 267	5 987
	113 242	101 486

All omsättning sker inom Sverige.

Not 3 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 25 178 tkr (24 152).

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	25 244	24 904
Senare än ett år men inom fem år	55 877	72 855
Senare än fem år	6 555	971
	87 676	98 730

Moderföreningen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 18 813 tkr (16 294).

Fordran avseende framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	18 437	18 539
Senare än ett år men inom fem år	43 931	65 797
Senare än fem år	0	0
	62 368	84 336

I koncernens och moderbolagets redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av uthyrda fastigheter/lokaler.

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	59	57
Män	54	52
	113	109
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 733	2 703
Övriga anställda	58 701	56 505
	61 434	59 208
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	952	914
Pensionskostnader för övriga anställda	8 993	7 172
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	21 473	20 398
	31 418	28 484
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	92 852	87 692

Antal tjänster under år 2023 har varit 122 fördelat på tjänstemän med 65 och arbetare med 57.

Moderföreningen

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	52	51
Män	47	47
	99	98
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 733	2 703
Övriga anställda	52 693	51 028
	55 426	53 731
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	952	914
Pensionskostnader för övriga anställda	8 625	7 032
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	19 453	18 582
	29 030	26 528
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	84 456	80 259

Anställningsvillkoren för moderföreningens VD omfattar fast månadslön samt bilförmån. VD har prestationsbaserad bonus på en (1) månadslön. Villkoren omfattar 6 månaders ömsesidig uppsägningstid samt rätt till uppsägningslön, 12 gånger den månadslön som gäller vid uppsägningstillfället. VD tillförsäkras tjänstepensionsrätt enligt KTP-planen. Vid räkenskapsårets slut uppgick VD:s ålder till 58 år.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	67 %

Styrelsen avser moderföreningens styrelse. Övriga ledande befattningshavare omfattar koncernens ledningsgrupp.

**Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar på immateriella och materiella
anläggningstillgångar
Koncernen**

	2023	2022
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	1 900	2 295
Byggnader	44 261	37 534
Maskiner och inventarier	934	2 664
	47 095	42 493
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	47 053	42 434
Försäljningskostnader	24	26
Administrationskostnader	18	33
	47 095	42 493
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	585	1 179
Byggnader	0	4 072
	585	5 251
Nedskrivningar fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	585	5 251
	585	5 251
Moderföreningen		
	2023	2022
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	1 900	2 295
Byggnader	3 221	3 200
Maskiner och inventarier	709	802
	5 830	6 297
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	5 788	6 238
Försäljningskostnader	24	26
Administrativa kostnader	18	33
	5 830	6 297
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	585	1 179
	585	1 179
Nedskrivningar fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	585	1 179
	585	1 179

Not 6 Leasing, leastagaren

Koncernen och Moderföreningen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 906 tkr (1 790).

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2023	2022
Inom ett år	1 856	1 679
Senare än ett år men inom fem år	3 162	1 924
Senare än fem år	0	0
	5 018	3 603

Not 7 Arvode till revisorer

Koncernen

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	548	425
Övriga tjänster	127	115
	675	540

Moderföreningen

	2023	2022
PwC		
Revisionsuppdrag	245	180
Övriga tjänster	89	109
	334	289

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen och verkställande direktörs förvaltning samt övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagens revisorer att utföra. Allt annat är andra uppdrag.

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2023	2022
Andel i intresseföretags resultat	19	838
Resultatandel handelsbolag	-305	-492
	-286	346

Moderföreningen

	2023	2022
Erhållna utdelningar	0	13 950
Resultatandel handelsbolag	-305	-492
	-305	13 458

**Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar
Koncernen och Moderföreningen**

	2023	2022
Räntor	8 140	5 052
Resultat vid avyttringar	6 757	-1 801
	14 897	3 251

**Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Ränteintäkter	2 633	1 324
Föreningsavgäld	75	76
	2 708	1 400

Moderföreningen

	2023	2022
Ränteintäkter	2 460	1 272
Föreningsavgäld	75	76
	2 535	1 348

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2023	2022
Övriga räntekostnader	42 395	23 788
	42 395	23 788

Moderföreningen

	2023	2022
Övriga räntekostnader	6 976	3 424
	6 976	3 424

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-279	0
Justering avseende tidigare år	13	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 634	-68
Totalt redovisad skatt	1 368	-68

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-24 137		14 942
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 972	20,60	-3 078
Ej bokförda avdragsgilla kostnader		2 181		519
Ej avdragsgilla kostnader		-7 303		-4 654
Ej skattepliktiga intäkter		1 975		1 000
Ej skattepliktig reavinst		0		7 435
Skatt hänförlig till tidigare år		13		0
Schablonintäkt investeringsfonder		-99		-100
Effekt av skattemässigt underskott		-133		-699
Övrigt		-238		-491
Redovisad skattekostnad		1 368		-68

Moderföreningen

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Justering avseende tidigare år	13	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-373	-184
Totalt redovisad skatt	-360	-184

		2023		2022
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 115		7 685
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 466	20,60	-1 583
Ej bokförda avdragsgilla kostnader		609		233
Ej avdragsgilla kostnader		-979		-1 950
Ej skattepliktiga intäkter		1 317		827
Ej skattepliktig utdelning		0		2 874
Skatt hänförlig till tidigare år		13		0
Schablonintäkt investeringsfonder		-99		-100
Effekt av skattemässigt underskott		248		-673
Övrigt		-4		189
Redovisad skattekostnad		-360		-184

Not 13 Nyttjanderätt

Koncernen och Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 475	5 733
Omklassificeringar	0	5 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 475	11 475
Ingående avskrivningar	-3 442	-1 147
Årets avskrivningar	-1 900	-2 295
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 342	-3 442
Ingående nedskrivningar	-1 179	0
Årets nedskrivningar	-585	-1 179
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 764	-1 179
Utgående redovisat värde	4 369	6 854

**Not 14 Förskott nyttjanderätt
Koncernen och Moderföreningen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	5 742
Omklassificeringar	0	-5 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

**Not 15 Byggnader och mark
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	1 595 680	1 523 218
Inköp	0	166
Försäljningar/utrangeringar	-2 039	-90 821
Överfört från pågående nyanläggning	321 166	163 117
Omklassificeringar	-6 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 908 238	1 595 680
Ingående avskrivningar byggnader	-437 050	-419 421
Försäljningar/utrangeringar	1 563	14 700
Årets avskrivningar	-39 057	-32 329
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-474 544	-437 050
Ingående nedskrivningar byggnader	-4 072	0
Årets nedskrivningar	0	-4 072
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnader	-4 072	-4 072
Ingående uppskrivningar/övervärden	216 088	220 387
Försäljningar/utrangeringar	0	-76
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 867	-4 011
Omklassificeringar	0	-212
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	212 221	216 088
Ingående värde mark och markanläggning	143 438	166 473
Inköp	3 896	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-26 842
Omklassificeringar	6 569	0
Överfört från pågående nyanläggning	1 206	5 000
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 338	-1 193
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	153 771	143 438
Utgående redovisat värde	1 795 614	1 514 084

Taxeringsvärden byggnader	1 588 791	1 548 791
Taxeringsvärden mark	579 931	567 731
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	3 294 100	3 053 250
	3 294 100	3 053 250

Marknadsvärde enligt extern utförd värdering 2023 (2022).

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	172 300	172 300
Överfört från pågående nyanläggningar	1 662	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	173 962	172 300
Ingående avskrivningar byggnader	-95 181	-92 086
Årets avskrivningar byggnader	-3 116	-3 095
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-98 297	-95 181
Ingående uppskrivningar/övervärden	2 123	2 159
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-36	-36
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	2 087	2 123
Ingående värde mark och markanläggning	6 127	6 196
Årets avskrivningar markanläggning	-69	-69
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	6 058	6 127
Utgående redovisat värde	83 810	85 369
Taxeringsvärden byggnader	40 241	40 241
Taxeringsvärden mark	13 590	13 590
Summa taxeringsvärden	53 831	53 831
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	247 300	251 400

Marknadsvärde enligt extern utförd värdering 2023 (2022).

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 880	18 660
Inköp	383	284
Försäljningar/utrangeringar	-576	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 687	18 880
Ingående avskrivningar	-17 165	-14 550
Försäljningar/utrangeringar	520	49
Årets avskrivningar	-934	-2 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 579	-17 165
Utgående redovisat värde	1 108	1 715

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 595	7 375
Inköp	224	284
Försäljningar/utrangeringar	-576	-64
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 243	7 595
Ingående avskrivningar	-6 137	-5 384
Försäljningar/utrangeringar	520	48
Årets avskrivningar	-709	-801
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 326	-6 137
Utgående redovisat värde	917	1 458

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	454 956	343 360
Under året nedlagda kostnader	153 527	283 958
Erhållna bidrag	-23 009	0
Under året genomförda omfördelningar	-322 372	-168 116
Försäljningar/utrangeringar	-99 535	-1 157
Reservering för förväntat negativt resultat	0	-3 089
Återföring reservering för förväntat negativt resultat	3 089	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar	166 656	454 956
Utgående redovisat värde	166 656	454 956

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	371	936
Under året nedlagda kostnader	1 326	13 843
Under året genomförda omfördelningar	-1 662	0
Försäljningar/utrangeringar	0	-14 408
Utgående nedlagda kostnader	35	371
Utgående redovisat värde	35	371

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	2 238
HSB Produktion i Södermanland HB	50		25 379
Trumptorp Holding AB	50	500	8 579
			36 196

Moderföreningen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	9 500
HSB Produktion i Södermanland HB	50		25 379
Trumptorp Holding AB	50	500	8 500
			43 379

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	4 471	2
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	50 758	-610
Trumptorp Holding AB	559120-3970	Nyköping	17 112	0

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	246 481	245 299
Inköp	324 139	182 122
Försäljningar	-427 854	-180 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	142 766	246 481
Utgående redovisat värde	142 766	246 481

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 886	239 143
Inköp	324 139	181 683
Försäljningar	-427 854	-180 940
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	136 171	239 886
 Utgående redovisat värde	 136 171	 239 886

Not 20 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
HSB Sjövattenförening	1
Placering HSBs Solpark ekonomisk förening	6 594
Portfölj Söderberg & Partner	96 620
	142 766

Moderföreningen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
Portfölj Söderberg & Partner	96 620
	136 171

Not 21 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Räntefordran på Brf Stenvik	0	270
Fordran HSBs Solpark ek för	129 699	99 465
Övriga långfristiga fordringar	57	1 252
	129 756	100 987

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran HSBs Solpark ek för	129 699	99 466
Övriga långfristiga fordringar	57	1 252
	129 756	100 718

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	1 330	0
Förutbetalda kostnader	3 747	4 104
Upplupna intäkter	772	688
	5 849	4 792

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna ränteintäkter	533	0
Förutbetalda kostnader	1 519	1 876
Upplupna intäkter	772	126
	2 824	2 002

Not 23 Avsättningar

Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Årets avsättningar	31	0
	31	0
Övriga avsättningar		
Årets avsättningar	1 553	0
	1 553	0
Specifikation övriga avsättningar		
Garantiåtaganden	1 553	0
	1 553	0

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Pensioner och liknande förpliktelser		
Årets avsättningar	31	0
	31	0

Not 24 Uppskjuten skatt på temporära skillnader Koncernen

2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark, uppskrivning		-20 703	-20 703
Byggnader och mark, övrig temporär skillnad		-5 049	-5 049
Avsättningar	304		304
	304	-25 752	-25 448

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark, uppskrivning	-21 102	-21 102
Byggnader och mark, övrig temporär skillnad	-5 980	-5 980
	-27 082	-27 082

Moderföreningen 2023-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark, uppskrivning	-215	-215
Byggnader och mark, övrig temporär skillnad	-6 033	-6 033
	-6 248	-6 248

2022-12-31

Temporära skillnader	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark, uppskrivning	-219	-219
Byggnader och mark, övrig temporär skillnad	-5 656	-5 656
	-5 875	-5 875

Not 25 Långfristiga skulder Koncernen

Ingen del av långfristiga skulder förfaller senare än fem år efter balansdagen.

Not 26 Skulder som avser flera poster Koncernen

Koncernens banklån om 1 702 578 tkr (1 675 755 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	518 199	891 032
	518 199	891 032
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	1 184 379	784 723
	1 184 379	784 723

Moderföreningen

Föreningens banklån om 126 000 tkr (126 000 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2023-12-31	2022-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	126 000	126 000
	126 000	126 000

Not 27 Räntor Koncernen

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt nedan.

Ränteswapparna löper med en fast ränta som har längre löptid än de rörliga lånen, därmed minskar exponeringen för ränteändringar då tidpunkten för omförhandling av räntor förlängs framåt i tiden.

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2023-12-31				
Total upplåning	1 184 379	518 199	0	1 702 578
Effekt av ränteswappar	-820 000	820 000	0	0
	364 379	1 338 199	0	1 702 578
Marknadsvärde ränteswappar	5 762			
	5 762			

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	3 449	1 896
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	11 244	11 077
Förutbetalda intäkter hyror	3 605	4 860
Övriga poster	7 271	6 155
	25 569	23 988

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	552	162
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	9 934	10 072
Förutbetalda intäkter hyror	3 605	4 860
Övriga poster	1 283	1 146
	15 374	16 240

**Not 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	47 680	50 832
Resultat vid försäljning av materiella anläggningstillgångar	13 623	-185
Resultat vid försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-6 756	0
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag		-39 083
Resultatandel intresseföretag	286	-346
Avsättningar	1 584	0
Kapitaliserad ränta	223	0
Övrigt	0	-173
	56 640	11 045

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	6 415	7 476
Nedskrivning andelar i koncernföretag	0	3 089
Vinst vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-229	-315
Vinst vid avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-6 756	0
Resultatandel intresseföretag	305	492
Kapitaliserad ränta	-964	267
Avsättningar	31	0
	-1 198	11 009

**Not 30 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Moderföreningen**

Moderföreningens försäljning till dotterbolag uppgick till 26 657 tkr (22 558 tkr)
Dotterbolagets försäljning till moderföreningen uppgick till 840 tkr (856 tkr)

**Not 31 Resultat från andelar i koncernföretag
Moderföreningen**

	2023	2022
Nedskrivningar	0	3 089
	0	3 089

**Not 32 Bokslutsdispositioner
Moderföreningen**

	2023	2022
Mottagna koncernbidrag	31 540	38 552
Lämnade koncernbidrag	0	-31
	31 540	38 521

**Not 33 Andelar i koncernföretag
Moderföreningen**

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	22 559	19 470
Kapitaltillskott	0	3 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	22 559	22 559
Ingående nedskrivningar	-3 089	0
Årets nedskrivningar	0	-3 089
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-3 089	-3 089
Utgående redovisat värde	19 470	19 470

Not 34 Specifikation andelar i koncernföretag Koncernen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar
HSB Sörmlandsbostäder AB	100	100	16 580
-Sörmlandsbostäder Utvecklings AB	100	100	50 000
-Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB	100	100	1 000
HSB Södermanland Holding 1 AB	100	100	250
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	100	100	250

	Org.nr	Säte
HSB Sörmlandsbostäder AB	556526-7852	Nyköping
-Sörmlandsbostäder Utvecklings AB	556944-2915	Nyköping
-Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB	559240-9279	Nyköping
HSB Södermanland Holding 1 AB	559238-7921	Nyköping
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	559238-7897	Nyköping

Moderföreningen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
HSB Sörmlandsbostäder AB	100	100	16 580	19 420
HSB Södermanland Holding 1 AB	100	100	250	25
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	100	100	250	25
				19 470

Not 35 Fordringar hos koncernföretag

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	274	543
Tillkommande fordringar	832	784
Avgående fordringar	-11	-1 053
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 095	274
Utgående redovisat värde	1 095	274

Not 36 Disposition av vinst eller förlust

Moderföreningen

2023-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	24 537 070
årets vinst	6 754 852
	31 291 922

disponeras så att	
i ny räkning överföres	31 291 922
	31 291 922

Not 37 Ställda säkerheter

Koncernen

2023-12-31

2022-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Uttagna fastighetsinteckningar	1 814 639	1 694 639
Eget förvar	-39 111	-39 854
	1 775 528	1 654 785

Moderföreningen

2023-12-31

2022-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Uttagna fastighetsinteckningar	157 151	157 151
Eget förvar	-14 445	-14 445
	142 706	142 706

Not 38 Eventualförpliktelser

Koncernen

2023-12-31

2022-12-31

Borgen krediter i bostadsrättsförening	6 754	6 827
Övriga borgensförbindelser	192 205	6 600
Skulder i HB	28 812	9 278
Ansvarsförbindelser i Fastigo	1 040	1 049
	228 811	23 754

Moderföreningen

	2023-12-31	2022-12-31
Borgen krediter i bostadsrättsförening	6 754	6 827
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	160 000	219 000
Övriga borgensförbindelser	192 205	6 600
Skulder i HB	28 812	9 278
Ansvarsförbindelser i Fastigo	1 040	1 049
	388 811	242 754

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna Skepparen i Nyköping, Trosalundsberget i Trosa, Odlaeren 1 och Odlaeren 2 i Eskilstuna och Sjöparken i Strängnäs att överta ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år från färdigställandet. Ansvaret delas med HSB Projektpartner AB. Motsvarande avtal har också träffats med bostadsrättsföreningen Stenvik i Oxelösund, men där har HSB Södermanland eget ansvar.

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av moderföreningens och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står för.

Nyköping den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Zetterlund
Ordförande

Christine Edenberg

Kärstin Egier Bergqvist

Dot Gade Kulovuori

Geerth Gustavsson

Göran Norberg

Niklas Renström

Kent Schulze

Ann-Sofie Wågström

Jon Leo Rikhardsson
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557514405839

Dokument

716402-0567 HSB Södermanlands län ek för för
20230101-20231231 (1)
Huvuddokument
42 sidor
Startades 2024-04-04 09:51:42 CEST (+0200) av Jon Leo
Rikhardsson (JLR)
Färdigställt 2024-04-04 17:02:49 CEST (+0200)

Signerare

Jon Leo Rikhardsson (JLR)
HSB Södermanland
Personnummer 650318-3391
jon.leo.rikhardsson@hsb.se
+466780604



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jon
Leo Rikhardsson"
Signerade 2024-04-04 09:54:55 CEST (+0200)

Erik Zetterlund (EZ)
Personnummer 530611-1013
ehz@bahnhof.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik
Harald Zetterlund"
Signerade 2024-04-04 11:38:51 CEST (+0200)

Kent Schulze (KS)
Personnummer 460420-6914
kent.wibergh@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"KENT VIBERG"
Signerade 2024-04-04 10:59:42 CEST (+0200)

Ann-Sofie Wågström (AW)
Personnummer 600901-1609
annsofie_wag@yahoo.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"INGRID ANN-SOFIE WÅGSTRÖM"
Signerade 2024-04-04 09:54:33 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514405839

Geerth Gustavsson (GG)
Personnummer 560916-1657
geerthg@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GERT GUSTAVSSON"
Signerade 2024-04-04 10:16:09 CEST (+0200)

Christine Edenborg (CE)
Personnummer 550422-2562
christine@edenborgs.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTINE EDENBORG"
Signerade 2024-04-04 15:22:31 CEST (+0200)

Dot Gade Kulouvouri (DGK)
Personnummer 560404-2563
dot@dotconsulting.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DOT
GADE KULOVUORI"
Signerade 2024-04-04 15:04:52 CEST (+0200)

Kärstin E Bergqvist (KEB)
Personnummer 530826-1600
egier.bergqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Kerstin Elisabet Egier Bergqvist"
Signerade 2024-04-04 10:02:40 CEST (+0200)

Göran Norberg (GN)
Personnummer 490826-0070
gran.no@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"GÖRAN NORBERG"
Signerade 2024-04-04 12:51:27 CEST (+0200)

Niklas Rehnström (NR)
Personnummer 720722-1610
niklas.rehnstrom@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Sune Kaner Niklas Renström"
Signerade 2024-04-04 12:23:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557514405839

Kristian Lyngenberg (KL)

Personnummer 740420-1910

kristian.lyngenberg@pwc.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"KRISTIAN LYNGENBERG"

Signerade 2024-04-04 17:02:49 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

