

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
HSB Södermanlands län ek för
716402-0567
Räkenskapsåret
2021

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södermanlands län ek för avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021, vilket är föreningens 35: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 26 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 Strängnäs, Eskilstuna och Trosa. Huvudkontoret är placerat i Nyköping. HSBs bostadsrättsföreningar finns förutom i dessa kommuner även i Katrineholm, Oxelösund, Flen, Vingåker och Gnesta.

HSB Södermanland arbetar med ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel samt ny- och ombyggnadsverksamhet. Föreningens medlemsverksamhet omfattar utbildning, information och medlemservice. Föreningen med dotterbolag äger och förvaltar vid årsskiftet 2 697 (2 697) 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 -25 208 tkr (-37 920 tkr).

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner uppgick till 9 031 tkr (9 371 tkr). I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar mm.

Likviditeten har under året varit tillfredsställande. Bostadsrättsföreningarnas s k avräkningsmedel ska hela tiden täckas av föreningens likvida medel enligt den av styrelsen årligen reviderade finanspolicyn.

Föreningen garanterar att 80 % av anslutna bostadsrättsföreningars inlåning inom fem bankdagar kan utbetalas och resterande inom tio bankdagar. Detta åstadkommes genom uttag på föreningens bankkonton samt försäljning av långfristiga placeringar.

Föreningens investeringar under 2021 uppgick till 384 tkr (1 580 tkr) avseende maskiner och inventarier. Investeringarna i fastigheter uppgick till 761 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.

Hela HSB är i stor förändring. Den tydliga delen av den resan är den digitalisering som pågår i hela vår administrativa verksamhet. Detta är nödvändigt för att möta marknaden samtidigt som HSB som kooperativ federation ska komma sams och hitta de gemensamma lösningarna. Den mer långsiktiga delen av vår resa ligger i den kulturförändring som vi gör. Det nya moderna HSB ligger hos oss medarbetare och det är där som förändringen görs. Därför har HSB Södermanland under 2021 påbörjat en flerårig ledarskapsutveckling som följs upp av en lika omfattande medarbetarutveckling.

Ledningen har i samverkan med styrelsen under året fördjupat den långsiktiga målbilden och tagit fram de fokusområden som vi vill lägga tyngd på de kommande åren. Störst fokus blir på kund och medarbetare.

Föreningens förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar växer stadigt men vi märker av konkurrensen och det påverkar tydligt våra affärer. Vi har under året marginaler och tillströmning av nya avtal under året samtidigt som vi möter hårdare konkurrens. Vi ser tydlig förändring i att våra kunder har flera leverantörer att välja mellan och att pris, kvalitet och lokal närvaro är viktiga och avgörande punkter för en lyckad kundrelation. Vi skrev 59 nya avtal under 2021.

Vår försäljning av nyproducerade bostadsrätter har gått över förväntan och våra projekt har fått höga NKI betyg vid inflyttning. Vår markportfölj fortsätter att utvecklas och vi har tillgång till många projekt de närmaste åren.

Föreningens medlemsverksamhet går riktigt bra och vi är återigen NR 1 inom HSB med den i särklass största procentuella ökningen av medlemmar. Våra utbildningar har anpassats till pandemin och blivit mer digitala men vi har trots det haft bra närvaro under året.

HSB Sörmlandsbostäder AB har fortsatt sin resa med tunga ROT-projekt under året med fokus på 140 lägenheter i Trosa och förberedelse för uppstart av ytterligare ett 70-tal lägenheter under 2022.

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 fortsätter att vara blygsamt på grund av vår omställning till det nya moderna HSB samt tunga ROT-projekt i våra hyresrätter. Vi ser ökat behov av att jobba med affärs- och tjänsteutveckling för att möta marknaden och den tuffa konkurrensen.

Risker

Den främsta risken och osäkerhetsfaktorn som koncernen står inför är den stora förändring vi gör till det nya moderna HSB som syftar till att förstärka vår konkurrensfördel i det mer utsatta marknadsläge som vi nu upplever. Utöver det har risken för höjda räntor ökat och det kommer att påverka framför allt HSB Sörmlandsbostäder.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 12 april 2021.

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 Viberg, 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
Fastighetsanställdas Förbund Erik Pörn, 1961

Styrelsen bestod efter årets stämma av åtta ordinarie ledamöter och två arbetstagarledamöter. Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet som genom den löpande kontakten mellan styrelsemötena. Under 2021 har styrelsen haft 7 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	210317	210412	210525	211001	211026	211027	211220
Erik Zetterlund	x	x	x	x	x	x	x
Ann-Sofie Wågström	x	x	x	x	x	x	x
Göran Norberg	x	x	x	x	x	x	x
Kent Viberg	x	x	x	x	x	x	x
Geerth Gustavsson	x	x	x	x	x	x	x
Dot Gade Kulovuori	x	x	x	x	x	x	x
Kärstin Egier Bergqvist	x	x	x	x	x	x	x
Christine Edenberg	x	x	x	x	x	x	x
Niklas Rehnström	x	x	x	x	x	x	x
Erik Pörn	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 Lundqvist, HSB ledamot, invald som föreningsgranskare 2019

Inge Hjalmarsson, invald som föreningsgranskare 2019

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av medlemmarna som vid årets slut uppgick till 14 965 (14 389) fysiska resp juridiska personer.

Flerårsöversikt (Mkr)

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	276,0	275,0	267,3	250,9	281,9
Resultat efter finansiella poster	9,0	9,4	5,9	12,1	34,6
Balansomslutning exkl inlåning förvaltade företag	1 969,7	1 604,5	1 508,6	1 376,7	1 310,3
Eget kapital	233,6	238,5	239,4	221,1	214,2
Avkastning på eget kap. (%)	3,8	3,9	2,6	5,6	17,2
Avräkningslikviditet (%)	72,5	71,8	92,8	87,3	107,5
Soliditet exkl avräkning brf, (%)	11,9	14,9	15,9	16,1	16,4
Justerad soliditet enl HSBs kod (%)	45,0	42,6	44,7	45,9	41,6
Medelantal anställda (st)	112	113	108	102	101

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.

Förändring av eget kapital

Koncernen	Andelskapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 938	7 343	223 238	238 519
Förändring andelskapital	300			300
Omvärdering andelar i intresseföretag			-15 162	-15 162
Årets resultat			9 940	9 940
Belopp vid årets utgång	8 238	7 343	218 016	233 597

Moderföreningen	Andels- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 938	7 343	16 094	-3 460	27 915
Förändring andelskapital	300				300
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:			-3 460	3 460	0
Årets resultat				4 403	4 403
Belopp vid årets utgång	8 238	7 343	12 634	4 403	32 618

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	12 633 656
årets vinst	4 402 760
	17 036 416

disponeras så att	
till reservfond avsättes	220 138
i ny räkning överföres	16 816 278
	17 036 416

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2, 3	275 815	275 044
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6	-223 882	-213 899
Bruttoresultat		51 933	61 145
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader	4, 5	-13 109	-8 821
Administrationskostnader	4, 5, 7	-27 885	-24 177
Summa rörelsens kostnader		-40 994	-32 998
Rörelseresultat		10 939	28 147
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	11 139	-205
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	5 919	1 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	153	250
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 119	-20 629
Summa resultat från finansiella poster		-1 908	-18 776
Resultat efter finansiella poster		9 031	9 371
Resultat före skatt		9 031	9 371
Skatt på årets resultat	12	909	-3 276
Årets resultat		9 940	6 095

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjanderätt	13	4 586	0
Förskott nyttjanderätt	14	5 742	11 475
		10 328	11 475

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	1 490 657	1 441 321
Inventarier, verktyg och installationer	16	4 110	6 755
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	343 360	96 282
		1 838 127	1 544 358

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	28 492	21 010
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	245 299	240 969
Andra långfristiga fordringar	21	101 597	113 846
		375 388	375 825

Summa anläggningstillgångar

2 223 843 **1 931 658**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och kundfordringar		34 734	9 568
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		259	17 876
Aktuella skattefordringar		2 253	1 009
Övriga fordringar		22 223	2 838
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 443	2 613
		63 912	33 904

Kassa och bank

113 019 226 656

Summa omsättningstillgångar

176 931 **260 560**

SUMMA TILLGÅNGAR

2 400 774 **2 192 218**

Koncernens Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare

Medlemskapital/insatser		8 238	7 938
Övrigt tillskjutet kapital		7 343	7 343
Annat eget kapital inklusive årets resultat		218 016	223 238
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		233 597	238 519

Summa eget kapital		233 597	238 519
---------------------------	--	----------------	----------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	23	27 014	29 680
		27 014	29 680

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24, 25 26	878 593	556 015
Övriga skulder		2 958	3 049
		881 551	559 064

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	25	676 484	680 240
Förskott från kunder		15 508	14 701
Leverantörsskulder		54 063	38 986
Skulder till förvaltade företag		431 053	587 684
Övriga skulder		47 376	11 695
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	34 128	31 649
		1 258 612	1 364 955

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2 400 774	2 192 218
--	------------------	------------------

Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

Not

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		9 031	9 371
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	31 092	36 224
Betald skatt		-3 001	-1 681

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

37 122 43 914

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar		-43 848	4 493
Förändring av rörelseskulder		47 210	8 745
Kassaflöde från den löpande verksamheten		40 484	57 152

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-5 733
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-316 899	-155 107
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		238	195
Förvärvat dotterföretag		-11 592	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar		11 641	-122 842
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-316 612	-283 487

Finansieringsverksamheten

Förändring låneskulder från kreditinstitut		318 822	88 087
Förändring lån från förvaldade kunder		-156 631	184 722
Förändring andelskapital		300	581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		162 491	273 390

Årets kassaflöde

-113 637 47 055

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början		226 656	179 601
Likvida medel vid årets slut		113 019	226 656

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

Moderföreningens Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 29	94 215	88 234
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6, 29	-96 663	-105 048
Bruttoresultat		-2 448	-16 814
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader	4, 5	-10 644	-8 109
Administrationskostnader	4, 5, 7	-26 974	-19 986
Summa rörelsens kostnader		-37 618	-28 095
Rörelseresultat	29	-40 066	-44 909
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrd företag	8	11 139	7 345
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	5 919	1 808
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	79	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 279	-2 317
Summa resultat från finansiella poster		14 858	6 989
Resultat efter finansiella poster		-25 208	-37 920
Bokslutsdispositioner	30	29 981	34 850
Resultat före skatt		4 773	-3 070
Skatt på årets resultat	12	-370	-390
Årets resultat		4 403	-3 460

Moderföreningens Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjanderätt	13	4 586	0
Förskott nyttjanderätt	14	5 742	11 475
		10 328	11 475

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	88 569	90 995
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 991	2 457
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	936	158
		91 496	93 610

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	31, 32	19 470	19 470
Fordringar hos koncernföretag	33	543	0
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	26 575	19 146
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	239 143	234 813
Andra långfristiga fordringar	21	101 481	113 846
		387 212	387 275

Summa anläggningstillgångar

489 036

492 360

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		4 946	9 007
Fordringar hos koncernföretag		90 986	65 626
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		259	229
Aktuella skattefordringar		632	120
Övriga fordringar		694	665
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 426	1 351
		98 943	76 998

Kassa och bank

113 000

226 636

Summa omsättningstillgångar

211 943

303 634

SUMMA TILLGÅNGAR

700 979

795 994

Moderföreningens Balansräkning

Tkr

Not

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

34

Bundet eget kapital

Medlemskapital/insatser

8 238

7 938

Reservfond

7 343

7 343

15 581

15 281

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

12 634

16 093

Årets resultat

4 403

-3 460

17 037

12 633

Summa eget kapital

32 618

27 914

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

23

5 691

5 321

Summa avsättningar

5 691

5 321

Kortfristiga skulder

25

Skulder till kreditinstitut

126 000

126 000

Leverantörsskulder

6 700

11 968

Skulder till koncernföretag

75 021

14 733

Skulder till förvaltade företag

431 053

587 684

Övriga skulder

6 978

4 519

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

16 918

17 855

Summa kortfristiga skulder

662 670

762 759

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

700 979

795 994

Moderföreningens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-25 208	-37 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28	-6 617	4 229
Betald skatt		-512	128
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-32 337	-33 563
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		8 548	13 236
Förändring av rörelseskulder		56 542	-38 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten		32 753	-58 853
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-5 733
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-2 081	-1 476
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		238	194
Förändring finansiella anläggningstillgångar		11 785	-121 947
Kassaflöde från investeringsverksamheten		9 942	-128 962
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån från förvaldade kunder		-156 631	184 722
Upptagna lån kreditinstitut		0	126 000
Amortering av lån hos kreditinstitut		0	-75 073
Förändring andelskapital		300	581
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-156 331	236 230
Årets kassaflöde		-113 636	48 415
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		226 636	178 221
Likvida medel vid årets slut		113 000	226 636

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 viktnad avskrivning baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas 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:

Hyresfastigheter	
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 förpliktelse 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.

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

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	24 021	23 177
Boservice	28 265	23 448
Konsult	2 425	2 052
Egna fastigheter	211 593	207 824
Nyproduktion	4 364	12 871
Övrigt	5 147	5 672
	275 815	275 044

All omsättning sker inom Sverige.

Moderföreningen

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	18 512	19 964
Boservice	49 629	42 253
Konsult	3 498	2 628
Egna fastigheter	17 018	16 934
Nyproduktion	400	3
Övrigt	5 158	6 452
	94 215	88 234

All omsättning sker inom Sverige.

Not 3 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 24 215 tkr (24 504).

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

	2021	2020
Inom ett år	22 680	20 851
Senare än ett år men inom fem år	27 497	18 741
Senare än fem år	1 220	738
	51 397	40 330

Moderföreningen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 16 147 tkr (16 565).

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

	2021	2020
Inom ett år	16 475	13 995
Senare än ett år men inom fem år	18 477	11 326
Senare än fem år	113	0
	35 065	25 321

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	60	60
Män	52	53
	112	113
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 516	2 350
Övriga anställda	57 756	54 998
	60 272	57 348
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	948	842
Pensionskostnader för övriga anställda	3 355	5 107
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 021	18 965
	24 324	24 914
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	84 596	82 262

Antal tjänster under år 2021 har varit 129 fördelat på tjänstemän med 78 och arbetare med 51.

Moderföreningen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	55	60
Män	48	53
	103	113
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 516	2 350
Övriga anställda	51 940	54 998
	54 456	57 348
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	948	842
Pensionskostnader för övriga anställda	3 274	5 107
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 137	18 965
	22 359	24 914
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	76 815	82 262

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 56 år.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	40 %
Andel män i styrelsen	56 %	60 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	60 %	44 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	40 %	56 %

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

**Not 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2021	2020
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	1 147	0
Byggnader	36 597	32 071
Maskiner och inventarier	3 153	3 417
	40 897	35 488
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	40 811	35 334
Försäljningskostnader	37	49
Administrationskostnader	49	105
	40 897	35 488

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Moderföreningen

	2021	2020
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	1 147	0
Byggnader	3 187	3 186
Maskiner och inventarier	944	1 237
	5 278	4 423
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	5 192	4 269
Försäljningskostnader	37	49
Administrativa kostnader	49	105
	5 278	4 423

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Not 6 Leasing, leastagaren

Koncernen och Moderföreningen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 2 231 tkr (1 346).

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

	2021	2020
Inom ett år	1 844	1 671
Senare än ett år men inom fem år	2 035	2 940
	3 879	4 611

Not 7 Arvode till revisorer Koncernen

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdrag	405	315
Övriga tjänster	55	95
	460	410

Moderföreningen

	2021	2020
PwC		
Revisionsuppdrag	160	145
Övriga tjänster	40	82
	200	227

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

	2021	2020
Resultat vid avyttringar	-40	40
Resultatandel handelsbolag	11 179	-245
	11 139	-205

Moderföreningen

	2021	2020
Erhållna utdelningar	0	7 550
Resultat vid avyttringar	-40	40
Resultatandel handelsbolag	11 179	-245
	11 139	7 345

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

	2021	2020
Räntor	4 118	2 680
Resultat vid avyttringar	1 801	-872
	5 919	1 808

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

	2021	2020
Ränteintäkter	77	174
Föreningsavgäld	76	76
	153	250

Moderföreningen

	2021	2020
Ränteintäkter	3	77
Föreningsavgäld	76	76
	79	153

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2021	2020
Övriga räntekostnader	19 119	20 629
	19 119	20 629

Moderföreningen

	2021	2020
Övriga räntekostnader	2 279	2 317
	2 279	2 317

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2021		2020	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		-1 757		-3 259
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		2 666		-17
Totalt redovisad skatt		909		-3 276

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 031		9 371
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-1 860	21,40	-2 005
Ej bokförda avdragsgilla kostnader		848		104
Ej avdragsgilla kostnader		-4 881		-1 511
Ej skattepliktiga intäkter		4 951		3 519
Ej skattepliktig reavinst		0		9
Schablonintäkt investeringsfonder		-95		0
Effekt av skattemässigt underskott		167		-2 709
Effekt av ändrad skattesats		1 110		0
Övrigt		669		-682
Redovisad skattekostnad		909		-3 276

Moderföreningen

	2021		2020	
Skatt på årets resultat				
Aktuell skatt		0		0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader		-370		-390
Totalt redovisad skatt		-370		-390

	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		4 773		-3 069
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-983	21,40	657
Ej bokförda avdragsgilla kostnader		454		104
Ej avdragsgilla kostnader		-861		-840
Ej skattepliktiga intäkter		936		766
Ej skattepliktig utdelning		0		1 616
Ej skattepliktig reavinst		0		9
Schablonintäkt investeringsfonder		-95		0
Effekt av skattemässigt underskott		177		-2 697
Effekt av ändrad skattesats		199		0
Övrigt		-196		-4
Redovisad skattekostnad		-370		-390

Not 13 Nyttjanderätt

Koncernen och Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Omklassificeringar	5 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 733	0
Årets avskrivningar	-1 147	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 147	0
Utgående redovisat värde	4 586	0

Not 14 Förskott nyttjanderätt

Koncernen och Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 475	5 742
Inköp	0	5 733
Omklassificeringar	-5 733	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 742	11 475
Utgående redovisat värde	5 742	11 475

Not 15 Byggnader och mark

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	1 451 035	1 262 285
Inköp	373	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 142	-3 410
Överfört från pågående nyanläggning	68 383	192 160
Genom förvärv av dotterföretag	6 569	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 523 218	1 451 035
Ingående avskrivningar byggnader	-389 499	-364 559
Försäljningar/utrangeringar	1 641	2 480
Årets avskrivningar	-31 563	-27 420
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-419 421	-389 499
Ingående uppskrivningar/övervärden	214 830	218 899
Försäljningar/utrangeringar	-1 859	0
Genom förvärv av dotterföretag	11 431	0
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 015	-4 069
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	220 387	214 830

Ingående värde mark och markanläggning	164 955	154 012
Överfört från pågående nyanläggning	2 566	11 524
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 048	-581
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	166 473	164 955
Utgående redovisat värde	1 490 657	1 441 321
Taxeringsvärden byggnader	1 166 705	1 148 921
Taxeringsvärden mark	443 510	435 230
	1 610 215	1 584 151
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	3 125 950	2 775 500
	3 125 950	2 775 500

Marknadsvärde enligt extern utförd värdering 2021 (2020).

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	171 539	171 539
Överfört från pågående nyanläggning	761	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	172 300	171 539
Ingående avskrivningar byggnader	-89 000	-85 915
Årets avskrivningar byggnader	-3 086	-3 085
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-92 086	-89 000
Ingående uppskrivningar/övervärden	2 195	2 232
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-36	-37
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	2 159	2 195
Ingående värde mark och markanläggning	6 261	6 325
Årets avskrivningar markanläggningar	-65	-64
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	6 196	6 261
Utgående redovisat värde	88 569	90 995
Taxeringsvärden byggnader	32 507	32 507
Taxeringsvärden mark	11 744	11 744
	44 251	44 251
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	196 500	225 300
	196 500	225 300

Marknadsvärde enligt extern utförd värdering 2021 (2020).

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 284	17 879
Inköp	384	1 769
Försäljningar/utrangeringar	-136	-1 364
Överfört från pågående nyanläggning	128	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 660	18 284
Ingående avskrivningar	-11 529	-9 475
Försäljningar/utrangeringar	103	1 363
Årets avskrivningar	-3 124	-3 417
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 550	-11 529
Utgående redovisat värde	4 110	6 755

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 000	6 095
Inköp	384	1 580
Försäljningar/utrangeringar	-137	-675
Överfört från pågående nyanläggning	128	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 375	7 000
Ingående avskrivningar	-4 543	-3 981
Försäljningar/utrangeringar	103	675
Årets avskrivningar	-944	-1 237
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 384	-4 543
Utgående redovisat värde	1 991	2 457

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	96 282	146 628
Under året nedlagda kostnader	316 142	153 790
Under året genomförda omfördelningar	-71 108	-204 136
Genom förvärv av dotterföretag	2 379	0
Försäljningar/utrangeringar	-335	0
Utgående nedlagda kostnader	343 360	96 282
Utgående redovisat värde	343 360	96 282

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158	263
Under året nedlagda kostnader	1 697	158
Under året genomförda omfördelningar	-919	-263
Utgående nedlagda kostnader	936	158
Utgående redovisat värde	936	158

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	10 800
HSB Produktion i Södermanland HB	50		9 175
Trumptorp Holding AB	50	500	8 517
			28 492

Moderföreningen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	8 950
HSB Produktion i Södermanland HB	50		9 175
Trumptorp Holding AB	50	500	8 450
			26 575

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	21 708	155
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	18 351	22 358
Trumptorp Holding AB	559120-3970	Nyköping	25 831	8 857

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	240 969	237 120
Inköp	79 279	745 117
Försäljningar	-74 949	-741 269
Omklassificeringar	0	1
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	245 299	240 969
Ingående nedskrivningar	0	-3 060
Försäljningar	0	3 060
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	245 299	240 969

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	234 813	237 120
Inköp	79 279	738 962
Försäljningar	-74 949	-741 269
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 143	234 813
Ingående nedskrivningar	0	-3 060
Försäljningar	0	3 060
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	239 143	234 813

Not 20 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
HSB Sjövättensförening	1
Placering HSBs Solpark ekonomisk förening	6 155
Portfölj Söderberg & Partner	199 592
	245 299

Moderföreningen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
Portfölj Söderberg & Partner	199 592
	239 143

Not 21 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Räntefordran på Brf Stenvik	116	0
Fordran HSBs Solpark ek för	100 209	113 775
Övriga långfristiga fordringar	1 272	71
	101 597	113 846

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Fordran HSBs Solpark ek för	100 209	113 775
Övriga långfristiga fordringar	1 272	71
	101 481	113 846

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	2 670	2 466
Upplupna intäkter	1 773	147
	4 443	2 613

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	1 145	1 204
Upplupna intäkter	281	147
	1 426	1 351

Not 23 Uppskjuten skatteskuld Koncernen

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2021-12-31	2020-12-31
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	27 014	29 680
Belopp vid årets utgång	27 014	29 680

Beräknad utifrån skattesats 20,6% (21,4%).

Moderföreningen

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

	2021-12-31	2020-12-31
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	5 691	5 321
Belopp vid årets utgång	5 691	5 321

Beräknad utifrån skattesats 20,6% (21,4%).

Not 24 Långfristiga skulder Koncernen

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

Not 25 Skulder som avser flera poster Koncernen

Koncernens banklån om 1 555 077 tkr (1 236 255 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	878 593	556 015
	878 593	556 015
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	676 484	680 240
	676 484	680 240

Moderföreningen

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

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	126 000	126 000
	126 000	126 000

Not 26 Räntor Koncernen

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2021-12-31				
Total upplåning	676 484	878 593	0	1 555 077
Effekt av ränteswappar	-140 000	140 000	0	0
	536 484	1 018 593	0	1 555 077
Marknadsvärde ränteswappar	5 312			
	5 312			

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	2 048	1 568
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	11 421	10 614
Förutbetalda intäkter hyror	3 292	4 112
Övriga poster	17 367	15 355
	34 128	31 649

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	607	207
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	10 315	10 614
Förutbetalda intäkter hyror	3 292	4 112
Övriga poster	2 704	2 921
	16 918	17 854

**Not 28 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	40 897	35 488
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	1 435	736
Resultatandel intresseföretag	-11 179	0
Övrigt	-61	0
	31 092	36 224

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivningar	5 277	4 423
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-203	-194
Resultatandel intresseföretag	-11 179	0
Kapitaliserad ränta	-543	0
Övrigt	31	0
	-6 617	4 229

**Not 29 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Moderföreningen**

Moderföreningens försäljning till dotterbolag uppgick till 22 644 tkr (21 721 tkr)
Dotterbolagets försäljning till moderföreningen uppgick till 847 tkr (838 tkr)

**Not 30 Bokslutsdispositioner
Moderföreningen**

	2021	2020
Mottagna koncernbidrag	30 000	34 850
Lämnade koncernbidrag	-19	0
	29 981	34 850

**Not 31 Andelar i koncernföretag
Moderföreningen**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 470	19 420
Inköp	0	50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 470	19 470
Utgående redovisat värde	19 470	19 470

Not 32 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	Eget kapital	Resultat
HSB Sörmlandsbostäder AB	556526-7852	Nyköping	212 026	1 579
-Sörmlandsbostäder Utvecklings AB	556944-2915	Nyköping	142	-4
-Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB	559240-9279	Nyköping	102	-59
HSB Södermanland Holding 1 AB	559238-7921	Nyköping	6 451	6 436
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	559238-7897	Nyköping	23	8

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 33 Fordringar hos koncernföretag

Moderföreningen

	2021-12-31	2020-12-31
Tillkommande fordringar	543	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	543	0
Utgående redovisat värde	543	0

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderföreningen

2021-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	12 633 656
årets vinst	4 402 760
	17 036 416
disponeras så att	
till reservfond avsättes	220 138
i ny räkning överföres	16 816 278
	17 036 416

Not 35 Ställda säkerheter

Koncernen

2021-12-31

2020-12-31

För skulder till kreditinstitut:

Uttagna fastighetsinteckningar	1 655 124	1 331 626
Eget förvar	-65 136	-26 286
	1 589 988	1 305 340

Moderföreningen

2021-12-31

2020-12-31

För skulder till kreditinstitut:

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

Not 36 Eventualförpliktelser

Koncernen och Moderföreningen

2021-12-31

2020-12-31

Borgen krediter i bostadsrättsförening	6 971	6 974
Övriga borgensförbindelser	2 800	200 768
Skulder i HB	15 503	12 068
Ansvarsförbindelser i Fastigo	1 018	990
	26 292	220 800

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna Slottsvakten och Skepparen i Nyköping, Trosalundsberget i Trosa, Rademacher, Odlaren 1 och Odlaren 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.

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 min elektroniska underskrift

Erik Zetterlund
Ordförande

Christine Edenborg

Kärstin Egier Bergqvist

Dot Gade Kulovuori

Geerth Gustavsson

Göran Norberg

Erik Pörn

Niklas Renström

Kent Viberg

Ann-Sofie Wågström

Jon Leo Rikhardsson
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

HSB SÖDERMANLAND LÄN EK FÖR 716402-0567 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Harald Zetterlund

Erik Zetterlund

2022-03-16 11:04:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINE EDENBORG

Christine Edenborg

2022-03-16 03:29:55 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Elisabet Egier Bergqvist

Kärstin Egier Bergqvist

2022-03-15 18:04:45 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DOT GADE KULOVUORI

Dot Gade Kulovuori

2022-03-15 17:22:07 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GERT GUSTAVSSON

Geerth Gustavsson

2022-03-15 16:45:24 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN NORBERG

Göran Norberg

2022-03-16 08:57:46 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIK PÖRN

Erik Pörn

2022-03-16 08:20:14 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID***2022-03-16 07:39:52 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sune Kaner Niklas Renström

Datum

Niklas Rehnström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID***2022-03-15 21:35:35 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENT VIBERG

Datum

Kent Viberg

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID***2022-03-15 17:14:51 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE WÅGSTRÖM

Datum

Ann-Sofie Wågström

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID***2022-03-15 16:45:59 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jon Leo Rikhardsson

Datum

Jon Leo Rikhardsson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige***Signerat med Svenskt BankID******2022-03-18 07:06:47 UTC***

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTIAN LYNGENBERG

Datum

Kristian Lyngenberg

Leveranskanal: E-post