

ÅRET 2019

HSB SÖDERMANLAND ÅRSREDOVISNING



HSB – där möjligheterna bor

HSB Södermanlands län ek för
Org nr 716402-0567

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	6
- balansräkning	7
- kassaflödesanalyser	9
- noter	10

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södermanlands län ekonomisk förening (nedan kallad HSB Södermanland), organisationsnummer 716402-0567, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31, föreningens 33:e verksamhetsår som länstäckande HSB-förening.

Koncernredovisningen omfattar moderföreningen och det helägda dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB med dotterbolag Sörmlandsbostäder Utvecklings AB samt intressebolagen HSB Produktion i Södermanland HB, Trosalundsberget Holding AB med dotterbolagen Nöthagen Utveckling AB och Mark i Ånneröd AB samt Trumtorp Holding AB.

Verksamhetsinriktning

HSB Södermanland är en av landets 26 HSB-föreningar.

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 av främst bostadsrättsföreningar. Föreningens medlemsverksamhet omfattar utbildning, information och medlemservice. Föreningen med dotterbolag äger och förvaltar vid årsskiftet 2 697 (2 697) hyreslägenheter inkl omsorgslägenheter.

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av medlemmarna som vid årets slut uppgick till 13 205 (12 996) fysiska resp juridiska personer.

Resultatutveckling och förändring av den finansiella ställningen

Redovisat resultat för moderbolaget före bokslutsdispositioner uppgick till -22 132 tkr (-33 010 tkr).

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner uppgick till 5 941 tkr (12 122 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 2019 uppgick till 717 tkr (1 101 tkr) avseende maskiner och inventarier. Investeringarna i fastigheter uppgick till tkr 263 (1 579 tkr).

Flerårsjämförelse koncern

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning, Mkr	267,3	250,9	281,9	253,9	235,9
Resultat efter finansiella poster, Mkr	5,9	12,1	34,6	34,5	24,5
Balansomslutning exkl inlåning förvaltade företag, Mkr	1 508,6	1 376,7	1 310,3	1 280,6	1 209,3
Eget kapital, Mkr	239,4	221,1	214,2	188,0	163,2
Avkastning på eget kapital, %	2,6	5,6	17,2	19,6	15,9
Avräkningslikviditet, %	92,8	87,3	107,5	103,9	103,5
Soliditet exkl avräkning brf, %	15,9	16,1	16,4	14,7	13,5
Justerad soliditet enl HSBs kod, %	44,7	45,9	41,6	42,1	42,4
Medeltalet anställda, st	108	102	101	89	86

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.

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.

HSB i sin helhet är på väg in i en transformation av verksamheten och HSB Södermanland har jobbat hårt med den frågan inom ramen för ett program som vi har döpt till ”Det nya moderna HSB”. Vi har genomfört ett stort förändringsprojekt inom de administrativa delarna av föreningen som förberedelse till den digitala värld vi är på väg in i. Tjänstemän inom förvaltning, bostadsrättsekonomi och koncernekonomi samt våra kundcentermedarbetare har fått nya och ändrade arbetsuppgifter under året. Vi har i samband med detta inrättat en ny tjänst, Kundansvarig som ska vara våra kunders primära kontakt framgent. Detta påverkar samtliga kundkontakter och den förändringen pågår fortfarande.

Föreningens förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar växer stadigt och vi har fortfarande stabila marginaler och tillströmning av nya avtal under året samtidigt som vi möter hårdare konkurrens. Inom Boserviceverksamheten har vi tappat avtal på fastighetsskötsel men vunnit flera avtal på lokalvård.

Nyproduktion av bostadsrätter har saktat ner kraftigt under 2019 i och med att hela marknaden har kylts av. Detta har påverkat vårt resultat negativt och är den största enskilda avvikelser under året.

Vi har säljstartat Odlaren 1 i Eskilstuna med 59 lägenheter, där vi planerar för tre etapper med ca 60 lägenheter i varje etapp. Vi har även förvärvat mark i Strängnäs för nyproduktion av antingen hyres eller bostadsrätter. I Oxelösund har vi vunnit en markanvisning och planerar att bygga både bostadsrätter och hyresrätter där. Vi har pågående diskussioner om nyproduktion av drygt 160 hyresrätter i Nyköping.

Föreningens medlemsverksamhet går riktigt bra och vi har haft mycket bra närvaro på våra kurser och föreningen ligger i topp inom HSB avseende procentuell ökning av medlemmar.

Föreningens styrelse fattade i oktober beslut om att ge vd i uppdrag att bygga solcellspark utanför Strängnäs. Målet är att parkens elproduktion ska räcka till alla medlemmar i HSB Södermanland och föreningens egna fastigheter. Det är den grönaste medlemsförmånen vi kan erbjuda. Byggstart för parken blir under våren 2020 och den beräknas vara färdigbyggd i slutet på augusti 2020. Våra medlemmar kommer att erbjudas andelar i parken genom en andelsförening i sann HSB anda.

HSB Sörmlandsbostäder AB har jobbat med att införliva de fastigheter vi förvärvade i Oxelösund, i vår ordinarie förvaltningsverksamhet. Där kvarstår det en del arbete. Bolaget har startat ett stort ROT projekt i hyreslägenheter i Stallarholmen. Det är dryga 30 lägenheter som ska få nya kök, badrum och fönster. Bolaget har fattat beslut om att påbörja ett ROT projekt i Oxelösund under 2020. 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 kommer att vara blygsamt de närmaste åren på grund av att nyproduktionen har minskat kraftigt samtidigt som vi investerar stort i vår digitala resa. Koncernen förväntas dock lämna positiva resultat inom de flesta rörelsegrenar. De förändringar som är identifierade i 3 års perspektiv är först och främst den digitaliseringsresa som hela HSB ska göra.

Risker

Den främsta risken och osäkerhetsfaktorn som koncernen står inför är den stora förändring vi gör för att möta ny konkurrens och ändrade marknadsförutsättningar. Utöver det så är ränterisken alltid viktig att hantera då koncernen har lån på drygt en miljard.

Förändring av eget kapital

<u>Moderföreningen, tkr</u>	<u>Andels kapital</u>	<u>Reserv fond</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Ingående balans	7 252	7 319	34 035	-18 396	30 210
Vinstdisposition enl stämmobeslut	-	-	-18 396	18 396	-
Förändring andelskapital	105	-	-	-	105
Årets resultat	-	-	-	478	478
Utgående balans	7 357	7 319	15 639	478	30 793

<u>Koncernen, tkr</u>	<u>Andels kapital</u>	<u>Bundna reserver</u>	<u>Fria reserver</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Totalt</u>
Ingående balans	7 252	7 319	200 504	6 042	221 117
Vinstdisposition	-	-	6 042	-6 042	-
Förändring andelskapital	105	-	-	-	105
Omvärdering andelar i intressebolag	-	-	24 966	-	24 966
Årets resultat	-	-	-	-6 760	-6 760
Utgående balans	7 357	7 319	231 512	-6 760	239 428

Förslag till disposition av årets resultat

Koncernens fria egna kapital enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår till 224 752 186 kr varav årets resultat är -6 759 887 kr.

Moderföreningens fria egna kapital uppgår till:

Balanserade vinstmedel	15 639 053 kr
Årets resultat	478 044 kr
Summa	16 117 097 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till reservfond överförs 23 902 och i ny räkning överförs 16 093 195 kr.

Resultaträkning	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	2, 3, 4	267 296	250 909	92 587	88 443
Kostnad för sålda varor och tjänster	3, 4, 5, 8	-215 532	-199 822	-107 903	-101 756
Bruttoresultat		<u>51 764</u>	<u>51 087</u>	<u>-15 316</u>	<u>-13 313</u>
Rörelsens kostnader					
Försäljningskostnader	8	-6 129	-6 556	-5 509	-5 800
-Administrativa kostnader	7, 8	-22 650	-20 595	-18 827	-16 690
Summa rörelsens kostnader		<u>-28 779</u>	<u>-27 151</u>	<u>-24 336</u>	<u>-22 490</u>
Rörelseresultat		<u>22 985</u>	<u>23 936</u>	<u>-39 652</u>	<u>-35 803</u>
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-292	-1 546	18 707	-1 547
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	990	6 369	990	6 369
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	370	315	229	277
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-18 112	-16 952	-2 406	-2 306
Summa resultat från finansiella poster		<u>-17 044</u>	<u>-11 814</u>	<u>17 520</u>	<u>2 793</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>5 941</u>	<u>12 122</u>	<u>-22 132</u>	<u>-33 010</u>
Bokslutsdispositioner					
Mottaget koncernbidrag		-	-	23 000	15 000
Resultat före skatt		<u>5 941</u>	<u>12 122</u>	<u>868</u>	<u>-18 010</u>
Skatt på årets resultat	6, 12	-12 701	-6 080	-390	-386
Årets resultat		<u>-6 760</u>	<u>6 042</u>	<u>478</u>	<u>-18 396</u>

Balansräkning	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2019	2018	2019	2018
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Förskott nyttjanderätt		5 742	-	5 742	-
		<u>5 742</u>	<u>0</u>	<u>5 742</u>	<u>0</u>
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	1 270 637	1 284 098	94 181	96 980
Inventarier, verktyg och installationer	14	8 404	10 377	2 114	2 344
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	15	146 628	40 257	263	387
		<u>1 425 669</u>	<u>1 334 732</u>	<u>96 558</u>	<u>99 711</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	19 419	19 419
Andelar i intresseföretag	17	26 352	20 926	11 692	27 334
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	234 060	232 505	234 060	232 505
Andra långfristiga fordringar	19	157	257	157	256
		<u>260 569</u>	<u>253 688</u>	<u>265 328</u>	<u>279 514</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 691 980</u>	<u>1 588 420</u>	<u>367 628</u>	<u>379 225</u>
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses och kundfordringar		8 676	8 502	8 114	8 083
Fordringar hos koncernföretag	4	-	-	26 250	16 220
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		4 892	590	75	36
Aktuella skattefordringar		2 587	3 303	248	-
Övriga fordringar		20 350	616	18 260	355
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		-	12 652	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 470	3 622	2 564	2 748
		<u>39 975</u>	<u>29 285</u>	<u>55 511</u>	<u>27 442</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>39 975</u>	<u>29 285</u>	<u>55 511</u>	<u>27 442</u>
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		225	-	225	-
Kassa och bank		<u>179 376</u>	<u>138 579</u>	<u>177 996</u>	<u>135 036</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>219 576</u>	<u>167 864</u>	<u>233 732</u>	<u>162 478</u>
Summa tillgångar		<u>1 911 556</u>	<u>1 756 284</u>	<u>601 360</u>	<u>541 703</u>

Balansräkning	Not	Koncernen 2019	2018	Moderföreningen 2019	2018
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital					
Medlemskapital/insatser		7 357	7 252	7 357	7 252
Reservfond		7 319	7 319	7 319	7 319
Summa bundet eget kapital		<u>14 676</u>	<u>14 571</u>	<u>14 676</u>	<u>14 571</u>
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		231 512	200 504	15 639	34 035
Årets resultat		-6 760	6 042	478	-18 396
Summa fritt eget kapital		<u>224 752</u>	<u>206 546</u>	<u>16 117</u>	<u>15 639</u>
Summa eget kapital		<u>239 428</u>	<u>221 117</u>	<u>30 793</u>	<u>30 210</u>
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	6	29 663	20 927	4 930	4 539
Summa avsättningar		<u>29 663</u>	<u>20 927</u>	<u>4 930</u>	<u>4 539</u>
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21, 22	560 733	388 190	23 160	31 273
Övriga skulder		3 049	3 049	-	-
Summa långfristiga skulder		<u>563 782</u>	<u>391 239</u>	<u>23 160</u>	<u>31 273</u>
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	21, 22	587 435	673 978	51 913	43 800
Förskott från kunder		10 749	12 380	-	-
Leverantörsskulder		45 249	20 143	28 277	6 381
Skulder till koncernföretag	4	-	-	39 468	25 308
Skulder till förvaltade företag		402 962	379 557	402 962	379 557
Aktuella skatteskulder		-	514	-	389
Skulder till intresseföretag		-	-	2 300	-
Övriga skulder		12 118	16 822	1 726	5 424
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	23	20 170	19 607	15 831	14 822
Summa kortfristiga skulder		<u>1 078 683</u>	<u>1 123 001</u>	<u>542 477</u>	<u>475 681</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 911 556</u>	<u>1 756 284</u>	<u>601 360</u>	<u>541 703</u>

Kassaflödesanalyser	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	5 941	12 122	-22 132	-33 009
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm				
Avskrivningar och nedskrivningar	31 970	30 168	4 132	3 912
Aktuell skatt på årets resultat	-3 965	-6 644	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	33 946	35 646	-18 000	-29 097
Ökning/minskning rörelsefordringar	-10 690	-212	-28 069	-876
Ökning/minskning rörelseskulder	18 820	5 089	18 818	-4 404
Kassaflöde från den löpande verksamheten	42 076	40 523	-27 251	-34 377
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-131 129	-147 481	-6 722	-2 680
Avyttring materiella anläggningstillgångar	2 478	-1 635	-	20
Förändring finansiella anläggningstillgångar	18 085	-27 132	14 186	-27 714
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-110 566	-176 248	7 464	-30 374
Finansieringsverksamheten				
Låneskulder från kreditinstitut	86 000	55 001	-	-
Lån från förvaltade kunder	23 407	34 110	23 407	34 110
Erhållet koncernbidrag	-	-	23 000	15 000
Lån från koncernföretag	-	-	16 460	-34 515
Förändring andelskapital	105	833	105	833
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	109 512	89 944	62 972	15 428
Årets kassaflöde	41 022	-45 781	43 185	-49 323
Likvida medel vid årets början *	138 579	184 360	135 036	184 359
Likvida medel vid årets slut *	179 601	138 579	178 221	135 036

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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.

Under året har en 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 kommer HSB Ekonomisk Förening även fortsättningsvis redovisa intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning. Nyproduktion sker till fast pris och vinstavräkning sker i takt med produktionen i koncernredovisningen.

Leasing

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.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Inkomstskatt

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring av uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatteeffekten i eget kapital.

Koncernredovisning

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.

Intresseföretagen redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det, i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag, motsvaras av koncernens andel av intresseföretagets egna kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella 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 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.

Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	
Moderföreningen	1,8 %
Koncernen	1,9 %
Inventarier	20%

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.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde.

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder.

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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar företaget, 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 Intäkternas fördelning

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader				
Förvaltning	20 971	21 002	19 533	19 598
Boservice	26 003	25 791	46 761	45 435
Konsult	1 699	-	2 648	-
Egna fastigheter	204 295	195 947	16 769	16 369
Övrigt	5 306	5 254	6 827	7 013
Nyproduktion	9 022	2 915	49	28
Summa	<u>267 296</u>	<u>250 909</u>	<u>92 587</u>	<u>88 443</u>

All omsättning sker inom Sverige.

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	683	1 064	683	1 064
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	414	1 191	414	1 191
	<u>1 097</u>	<u>2 255</u>	<u>1 097</u>	<u>2 255</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 441	1 392	1 441	1 332

I koncernens redovisning utgörs den operationella leasingen i allt väsentligt av hyrda fastigheter/lokaler.

Framtida minimileaseavgifter som
kommer att erhållas avseende icke
uppsägningsbara leasingavtal:

Förfaller till betalning inom ett år	18 709	20 856	12 185	14 716
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	31 351	39 658	22 198	33 091
Förfaller till betalning senare än fem år	211	968	-	-
	<u>50 271</u>	<u>61 482</u>	<u>34 383</u>	<u>47 807</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	23 697	22 963	16 016	15 416

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderföreningens försäljning till dotterbolag uppgick till 24 821 tkr (23 000 tkr)
Dotterbolagets försäljning till moderföreningen uppgick till 835 tkr (882 tkr)

Not 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Fördelning på tillgångstyp</u>				
Byggnader	28 867	27 229	3 186	3 104
Maskiner och inventarier	3 103	2 939	946	808
	<u>31 970</u>	<u>30 168</u>	<u>4 132</u>	<u>3 912</u>
Summa	31 970	30 168	4 132	3 912

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Fördelning per funktion</u>				
Kostnad sålda varor och tjänster	31 970	30 063	4 022	3 912
Försäljningskostnader	-	23	26	23
Administrativa kostnader	-	82	84	82
Summa	<u>31 970</u>	<u>30 168</u>	<u>4 132</u>	<u>4 017</u>

Inga nedskrivningar har gjorts under året

Not 6 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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 uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	29 663	20 927	4 930	4 539
	<u>29 663</u>	<u>20 927</u>	<u>4 930</u>	<u>4 539</u>
Beräknad utifrån skattesatsen 21,4%	-	-	-	-

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>BoRevision i Sverige AB</u>				
Revisionsuppdrag	-	40	-	40
<u>Herrlander Revision AB</u>				
Revisionsuppdrag	10	199	10	199
<u>Öhrlings PWC AB</u>				
Revisionsuppdrag	335	182	140	-
Summa	<u>345</u>	<u>421</u>	<u>150</u>	<u>239</u>

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 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Ersättning till anställda - pensioner

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.

Medeltal anställda	2019			2018		
	totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Moderföreningen	108	51	57	102	49	53
Dotterbolag	0	0	0	0	0	0
Koncern totalt	108	51	57	102	49	53
Könsfördelning företagsledning						
	2019			2018		
	totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Styrelsen	10	6	4	9	6	3
Övr ledande befattningshavare	9	4	5	8	3	5

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

Antal tjänster under år 2019 har varit 117 fördelat på tjänstemän med 59 och arbetare med 58.

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
	2019		2018	
	Styrelse, VD	Övriga	Styrelse, VD	Övriga
Moderföreningen				
Löner och ersättningar	2 150	53 641	2 111	49 784
Sociala kostnader	977	22 825	886	23 605
(varav pensionskostnader)				
enligt avtal)	(1 544)	(4 455)	(1 140)	(6 600)
Summa	3 127	76 466	2 997	73 389
Dotterbolag				
Löner och ersättningar	125	0	125	
Sociala kostnader	17	0	20	
(varav pensionskostnader)				
enligt avtal)	(0)	(0)	(7)	(8)
Summa	142		145	

Koncernen				
Löner och ersättningar	2 275	53 641	2 236	49 784
Sociala kostnader	994	22 825	906	23 605
(varav pensionskostnader enligt avtal)	(1 544)	(4 455)	(1 147)	(6 608)
Summa	3 269	76 466	3 142	73 389

Förmåner till ledande befattningshavare

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 räkenskåpåret slut uppgick Vd:s ålder till 54 år.

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ränteintäkter	3 153	5 356	3 153	5 356
Realisationsresultat vid försäljningar	-2 163	1 013	-2 163	1 013
Summa	990	6 369	990	6 369

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ränteintäkter	232	58	91	20
Föreningsavgäld	138	257	138	257
Summa	370	315	229	277

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räntekostnader koncernföretag	-	-	-	156
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	18 112	16 952	2 406	2 150
Summa	18 112	16 952	2 406	2 306

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	3 965	6 644	-	-
Uppskjuten skatt	8 736	-564	390	386
Skatt på årets resultat	<u>12 701</u>	<u>6 080</u>	<u>390</u>	<u>386</u>
Redovisat resultat före skatt	15 909	9 645	868	-18 009
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4%	3 408	6 087	-	-
Skatteeffekt ej bokförda avdragsgilla kostnader	-313	-358	-394	-401
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	854	996	871	979
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-4 815	-726	-4 815	-726
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-34	-13	-	-
Effekt av skattemässigt underskott	4 865	658	4 338	148
Redovisad skattekostnad	<u>3 965</u>	<u>6 644</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 13 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 257 494	1 230 035	171 213	168 098
Överfört från pågående arbete	17 306	18 864	326	3 115
Inköp	-	11 676	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-12 515	-3 081	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 262 285</u>	<u>1 257 494</u>	<u>171 539</u>	<u>171 213</u>
Ingående avskrivningar	-349 481	-326 752	-82 830	-79 820
-Försäljningar och utrangeringar	10 084	1 842	-	-
Årets avskrivningar	-25 162	-24 571	-3 085	-3 010
Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-364 559</u>	<u>-349 481</u>	<u>-85 915</u>	<u>-82 830</u>

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Ingående uppskrivningar/övervärden	222 305	147 922	2 269	2 306
Årets förändringar	-	76 312	-	-
Genom fusion	8	-	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-3 367	-1 929	-37	-37
Utrangering	-47	-	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	218 899	222 305	2 232	2 269
Utgående restvärde enligt plan	1 116 625	1 130 318	87 856	90 652
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	147 970	145 076	5 216	5 216
Inköp	-	2 894	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 970	147 970	5 216	5 216
Markanläggning				
Ingående markanläggning	5 810	4 466	1 112	665
Överfört från pågående arbete	61	1 627	61	505
Årets anskaffningar	510	-	-	-
Årets avskrivningar	-339	-283	-64	-58
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 042	5 810	1 109	1 112
Summa byggnader och mark	1 270 637	1 284 098	94 181	96 980
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	1 148 921	1 013 176	32 507	31 411
Taxeringsvärden mark i Sverige	435 230	361 624	11 744	9 300
Summa taxeringsvärden	1 584 151	1 374 800	44 251	40 711
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	2 406 798	2 406 798	212 998	212 998
Enligt extern utförd värdering	2018	2015/2016	2018	2015

Not 14 Inventarier

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	17 640	9 403	6 270	6 524
Årets förändringar				
-Inköp	1 131	9 609	717	1 101
-Försäljningar och utrangeringar	-892	-1 372	-892	-1 355
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 879	17 640	6 095	6 270
Ingående avskrivningar	-7 263	-5 772	-3 926	-4 454
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	892	1 352	892	1 335
-Avskrivningar	-3 104	-2 843	-947	-807
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 475	-7 263	-3 981	-3 926
Utgående restvärde enligt plan	8 404	10 377	2 114	2 344

Not 15 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärde	40 257	11 406	387	2 428
Under året genomförda omklassificeringar	-19 008	-20 492	-1 104	-3 620
Under året nedlagda utgifter	125 379	49 343	980	1 579
Utgående nedlagda kostnader	146 628	40 257	263	387

Not 16 Aktier, andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
	HSB Sörmlandsbostäder AB	556526-7852	Nyköping		
	<u>Kapital</u>	<u>Resultat</u>	<u>Bokfört värde</u>		
	<u>andel %</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>efter skatt</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>19-12-31</u>
HSB Sörmlandsbostäder AB	100	206 154	2 744	16 580	19 419

Not 17 Aktier, andelar i intresseföretag moderförening

	Org nr	Säte			
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping			
Nöthagen Utveckling AB	559115-3316	Stockholm			
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping			
Mark i Ånneröd AB	559084-9948	Gävle			
Trumtorp Holding AB	559120-3970	Stockholm			
					Bokfört värde
	Kapital- andel %	Eget kapital	Resultat efter skatt	Antal aktier	19-12-31
Trosalundsberget Holding AB	50	21 756	54	1 000	3 450
Org.nr: 559000-6622					
Nöthagen Utveckling AB	25	53	-99	50 000	
Org.nr: 559115-3316					
HSB Produktion i Södermanland HB	50	16 483	-585		8 242
Org.nr: 969773-8392					
Mark i Ånneröd AB	50	45	9	500	
Org nr: 559084-9948					
Trumtorp Holdning AB	50	14 394	9 504	500	
Org nr: 559120-3970					
Summa					11 692
Aktier, andelar i intresseföretag koncern					
Trosalundsberget Holdning AB	50	21 756	54	1 000	10 878
Org.nr 559000-6622					
Nöthagen Utveckling AB	25	53	-99	50 000	13
Org.nr: 559115-3316					
HSB Produktion i Södermanland HB	50	16 483	-585		8 242
Org.nr:969773-8392					
Mark i Ånneröd AB	50	45	9	500	22
Org.nr:559084-9948					
Trumtorp Holdning AB	50	14 394	9 504	500	7 197
Org.nr:559120-3970					
Summa					26 352

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	233 507	225 422	233 507	225 422
Årets förändringar				
-Tillkommande värdepapper	209 731	168 903	209 731	168 903
-Avyttringar	-206 118	-160 818	-206 118	-160 818
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	237 120	233 507	237 120	233 507
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-1 002	-1 002	-1 002	-1 002
Årets förändringar				
Nedskrivningar	-2 058	-	-2 058	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-3 060	-1 002	-3 060	-1 002
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde, totalt	234 060	232 505	234 060	232 505
Varav noterade aktier				
Specifikation av innehav vid årets slut:				
Andelar HSB Riksförbund	39 551	39 551	39 551	39 551
Portfölj Swedbank	194 503	192 948	194 503	192 948
Övriga andelar	6	6	6	6
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	234 060	232 505	234 060	232 505

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Billån anställda	87	196	87	196
Övriga långfristiga fordringar	70	61	70	60
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa	157	257	157	256

Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupa ränteintäkter	700	977	700	977
Förutbetalda kostnader	2 498	2 279	1 592	1 447
Upplupna intäkter	272	366	272	324
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
	3 470	3 622	2 564	2 748

Not 21 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räntebärande skulder				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	560 733	388 190	23 160	31 273
Summa	560 733	388 190	23 160	31 273
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	587 435	673 978	51 913	43 800
Summa	587 435	673 978	51 913	43 800
Summa räntebärande skulder	1 148 168	1 062 168	75 073	75 073
Förfallotider				
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>				
Summa	0	0	0	0

Räntor

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfalldagar enligt följande:

	<u>Mindre än 1 år</u>	<u>1-5 år</u>	<u>Mer än 5 år</u>	Totalt
Per 2019-12-31				
Total upplåning	587 435	560 734		1 148 168
Effekt av ränteswappar	-384 000	284 000	100 000	0
Marknadsvärde ränteswappar				9 882

Not 22 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
Uttagna fastighetsinteckningar	1 327 781	1 193 086	157 151	157 151
Eget förvar	-73 387	-62 474	-60 846	-31 085
Summa ställda säkerheter	1 342 094	1 210 773	184 005	206 227

Not 23 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Upplupna räntekostnader	1 591	1 542	338	268
Upplupna semesterlöner	9 481	8 991	9 481	8 991
Övriga poster	5 340	5 298	2 254	1 787
Förutbetalda intäkter hyror	3 758	3 776	3 758	3 776
Summa	20 170	19 607	15 831	14 822

Not 24 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Borgen krediter i bostadsrättsförening	7 048	7 122	7 048	7 122
Övriga borgensförbindelser	2 050	1 300	2 050	1 300
Skulder i HB	18 592	32 395	18 592	32 395
Ansvarsförbindelser i Fastigo	975	765	975	765
Summa eventualförpliktelser	28 665	41 582	28 665	41 582

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarn Slottsvakten och Skepparen i Nyköping, Trosalundsberget i Trosa, Rademacher 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.

Not 25 Förslag till disposition av resultatet


	Moderföreningen	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	15 639	34 035
Årets vinst	478	-18 396
	16 117	15 639
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
till reservfond överförs	-24	-
i ny räkning överförs	-16 093	-15 639

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 2020-03-03


Jon Leo Rikhardsson
Verkställande direktör


Erik Zetterlund
Ordförande


Kent Viberg


Evalotta Lagsjö


Göran Norberg


Ann-Sofie Wågström


Erik Pörn

Dot Gade Kulovuori


Gert Gustavsson


Kerstin Egier Bergqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats _____.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

HSB Södermanland
Box 304
611 26 Nyköping

BESÖKSADRESS
Västra Storgatan 1, Nyköping
Tel: 010-442 55 00



HSB – där möjligheterna bor