

ÅRSREDOVISNING 2018

HSB SÖDERMANLAND



HSB – där möjligheterna bor

HSB Södermanlands län ek för
Org nr 716402-0567

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	7
- balansräkning	8
- kassaflödesanalyser	10
- noter	11

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 2018-01-01 - 2018-12-31, föreningens 32:a verksamhetsår som länstäckande HSB-förening.

Koncernredovisningen omfattar moderföreningen och det helägda dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB, dess dotterbolag Sörmlandsbostäder Utvecklings AB och Ox Höjden 24 Fastighetsbolaget 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 med dotterbolaget Trumtorp Mark 1 AB.

Verksamhetsinriktning

HSB Södermanland är en av landets 27 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 (2 565) hyreslägenheter inkl omsorgslägenheter.

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av medlemmarna som vid årets slut uppgick till 12 996 (11 396) fysiska resp juridiska personer.

Resultatutveckling och förändring av den finansiella ställningen

Redovisat resultat för moderbolaget före bokslutsdispositioner uppgick till -33 010 tkr (-19 399 tkr).

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner uppgick till 12 122 tkr (34 606 tkr). I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningar mm.

Att resultatet är väsentligt högre under år 2017 beror på att föreningen sålde en kontorsfastighet i Eskilstuna och erhöll utdelning från intressebolag samt högre ränteintäkter på placeringar.

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.

h

Föreningens investeringar under 2018 uppgick till 1 101 tkr (1 170 tkr) avseende maskiner och inventarier. Investeringarna i fastigheter uppgick till tkr 1 579 (4 287 tkr).

Flerårsjämförelse koncern

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, Mkr	250,9	281,9	253,9	235,9	217,1
Resultat efter finansiella poster, Mkr	12,1	34,6	34,5	24,5	21,5
Balansomslutning exkl inlåning förvaltade företag, Mkr	1 376,7	1 310,3	1 280,6	1 209,3	1 128,0
Eget kapital, Mkr	221,1	214,2	188,0	163,2	146,1
Avkastning på eget kapital, %	5,6	17,2	19,6	15,9	15,4
Avräkningslikviditet, %	87,3	107,5	103,9	103,5	106,1
Soliditet exkl avräkning brf, %	16,1	16,4	14,7	13,5	13,0
Justerad soliditet enl HSBs kod, %	45,9	41,6	42,1	42,4	40,5
Medeltalet anställda, st	102	101	89	86	78

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.

Föreningens förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar växer stadigt och vi har haft stabila marginaler och tillströmning av nya avtal under året. Inom området Ekonomisk förvaltning pågår kraftig digital utveckling som kräver stora förändringar av verksamheten och det kommer att påverka marginalen negativt de kommande tre åren. Därefter ser vi en klar uppsida med en helt digitaliserad leverans.

Nyproduktion av bostadsrätter har saktat ner kraftigt under 2018 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 Sjöparken i Strängnäs med 92 lägenheter och är framme vid säljstart efter årsskiftet på Odlaren i Eskilstuna, där vi planerar för tre etapper med ca 60 lägenheter i varje etapp.

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.



HSB Sörmlandsbostäder AB har förvärvat 132 hyreslägenheter i Oxelösund med tillträde i mitten av december. Bolaget har startat ett stort ROT projekt i hyreslägenheter på Finningevägen i Strängnäs. Det är sammanlagt 196 lägenheter som ska få nya kök, badrum och fönster.

~

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.

Omorganisation av verksamheten beslutades under året och verkställdes den 1 januari 2019. Omorganisationen är förberedelse inför den digitalisering som hela HSB ska genomgå de närmaste 3-5 åren. I den nya organisationen är nu hela bostadsrättsaffären samlat under AO Förvaltning och under AO Fastighetsutveckling ligger nu förvaltningen av HSB Sörmlandsbostäder AB och våra byggkonsulter samt nyproduktionen. Vi har även de nya funktionerna Marknad och Medlem samt Kvalitet och miljö.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens ekonomi utvecklas tillfredsställande inom de flesta rörelsegrenar, undantaget är nyproduktionens vinstavräkning som sjönk och förväntas vara låg under 2019 och 2020. De förändringar som är identifierade i 3 års perspektiv är först och främst den digitaliseringsresa som hela HSB ska göra. Detta kommer att leda till att koncernen förväntas visa lägre vinster under perioden, då stora investeringar och anpassningar måste göras i verksamhetssystem och medarbetarutveckling.

Risker

Den främsta risken och osäkerhetsfaktorn som koncernen står inför är ränterisken. Med lån på drygt en miljard kronor är vi sårbara inför räntehöjningar. I vår Finanspolicy finns tydliga riktlinjer för att minimera risken.

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	6 419	7 319	39 061	-5 026	47 773
Vinstdisposition enl stämmobeslut	-	-	-5 026	5 026	-
Förändring andelskapital	833	-	-	-	833
Årets resultat	-	-	-	-18 396	-18 396
Utgående balans	7 252	7 319	34 035	-18 396	30 210

<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	6 419	7 319	174 707	25 797	214 242
Vinstdisposition	-	-	25 797	-25 797	-
Förändring andelskapital	833	-	-	-	833
Årets resultat	-	-	-	6 042	6 042
Utgående balans	7 252	7 319	200 504	6 042	221 117

4

Förslag till disposition av årets resultat

Koncernens fria egna kapital enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår till 206 545 875 kr varav årets resultat är 6 041 682 kr.

Moderföreningens fria egna kapital uppgår till:

Balanserade vinstmedel	34 034 723 kr
Årets resultat	-18 395 670 kr
Summa	15 639 053 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att
i ny räkning överförs 15 639 053kr.

h

Resultaträkning	Not	Koncernen 2018	2017	Moderföreningen 2018	2017
Nettoomsättning	2, 3, 4	250 909	267 180	88 443	98 966
Försäljning fastigheter		-	14 733	-	-
Kostnad för sålda varor och tjänster	3, 4, 5, 8	-199 822	-220 725	-101 756	-117 937
Bruttoresultat		51 087	61 188	-13 313	-18 971
Rörelsens kostnader					
Försäljningskostnader	8	-6 556	-6 237	-5 800	-5 563
Summa rörelsens kostnader		-6 556	-6 237	-5 800	-5 563
-Administrativa kostnader	7, 8	-20 595	-12 030	-16 690	-11 072
Rörelseresultat		23 936	42 921	-35 803	-35 606
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-	-	5 027
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag		-1 546	-570	-1 547	5 330
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	6 369	8 657	6 369	7 550
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	315	360	277	293
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-16 952	-16 762	-2 306	-1 993
Summa resultat från finansiella poster		-11 814	-8 315	2 793	16 207
Resultat efter finansiella poster		12 122	34 606	-33 010	-19 399
Bokslutsdispositioner					
Mottaget koncernbidrag		-	-	15 000	15 000
Resultat före skatt		12 122	34 606	-18 010	-4 399
Skatt på årets resultat	6, 12	-6 080	-8 809	-386	-627
Årets resultat		6 042	25 797	-18 396	-5 026

W

Balansräkning	Not	Koncernen 2018	2017	Moderföreningen 2018	2017
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 284 098	1 200 747	96 980	96 465
Inventarier, verktyg och installationer	15	10 377	3 631	2 344	2 070
Pågående nyanläggningar avseende materiella anläggningstillgångar	16	40 257	11 406	387	2 428
		<u>1 334 732</u>	<u>1 215 784</u>	<u>99 711</u>	<u>100 963</u>
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	19 419	19 419
Andelar i intresseföretag	18	20 926	1 748	27 334	7 631
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	232 505	224 420	232 505	224 420
Andra långfristiga fordringar	19	257	388	256	330
		<u>253 688</u>	<u>226 556</u>	<u>279 514</u>	<u>251 800</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 588 420</u>	<u>1 442 340</u>	<u>379 225</u>	<u>352 763</u>
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses och kundfordringar		8 502	7 783	8 083	6 336
Fordringar hos koncernföretag	4	-	-	16 220	16 411
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		590	10 209	36	65
Aktuella skattefordringar		3 303	-	-	-
Övriga fordringar		616	7 060	355	302
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		12 652	-	-	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	3 622	4 021	2 748	3 452
Summa kortfristiga fordringar		<u>29 285</u>	<u>29 073</u>	<u>27 442</u>	<u>26 566</u>
Kassa och bank	22	<u>138 579</u>	<u>184 360</u>	<u>135 036</u>	<u>184 359</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>167 864</u>	<u>213 433</u>	<u>162 478</u>	<u>210 925</u>
Summa tillgångar		<u>1 756 284</u>	<u>1 655 773</u>	<u>541 703</u>	<u>563 688</u>

h

Balansräkning	Not	Koncernen 2018	2017	Moderföreningen 2018	2017
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital					
Medlemskapital/insatser		7 252	6 419	7 252	6 419
Reservfond		7 319	7 319	7 319	7 319
Summa bundet eget kapital		<u>14 571</u>	<u>13 738</u>	<u>14 571</u>	<u>13 738</u>
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		200 504	174 707	34 035	39 061
Årets resultat		6 042	25 797	-18 396	-5 026
Summa fritt eget kapital		<u>206 546</u>	<u>200 504</u>	<u>15 639</u>	<u>34 035</u>
Summa eget kapital		<u>221 117</u>	<u>214 242</u>	<u>30 210</u>	<u>47 773</u>
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	6	20 927	21 491	4 539	4 154
Summa avsättningar		<u>20 927</u>	<u>21 491</u>	<u>4 539</u>	<u>4 154</u>
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23, 24	388 190	260 940	31 273	8 113
Övriga skulder		3 049	3 049	-	-
Summa långfristiga skulder		<u>391 239</u>	<u>263 989</u>	<u>31 273</u>	<u>8 113</u>
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23, 24	673 978	746 227	43 800	66 960
Förskott från kunder		12 380	-	-	-
Leverantörsskulder		20 143	20 160	6 381	8 749
Skulder till koncernföretag	4	-	-	25 308	59 823
Skulder till förvaltade företag		379 557	345 447	379 557	345 446
Aktuella skatteskulder		514	4 277	389	813
Övriga skulder		16 822	6 788	5 424	6 279
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	19 607	33 152	14 822	15 578
Summa kortfristiga skulder		<u>1 123 001</u>	<u>1 156 051</u>	<u>475 681</u>	<u>503 648</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 756 284</u>	<u>1 655 773</u>	<u>541 703</u>	<u>563 688</u>

h

Kassaflödesanalyser	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	12 122	34 606	-33 009	-19 399
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm				
Avskrivningar och nedskrivningar	30 168	28 584	3 912	3 599
Aktuell skatt på årets resultat	-6 644	-8 631	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	35 646	54 559	-29 097	-15 800
Ökning/minskning rörelsefordringar	-212	-12 422	-876	-8 689
Ökning/minskning rörelseskulder	5 089	3 096	-4 404	5 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten	40 523	45 233	-34 377	-19 391
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-147 481	-27 756	-2 680	-12 512
Avyttring materiella anläggningstillgångar	-1 635	20 392	20	6 388
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-27 132	-30 034	-27 714	-33 633
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-176 248	-37 398	-30 374	-39 757
Finansieringsverksamheten				
Låneskulder från kreditinstitut	55 001	-	-	-
Lån från förvaltade kunder	34 110	68 896	34 110	68 895
Erhållet koncernbidrag	-	-	15 000	15 000
Lån från koncernföretag	-	-	-34 515	52 307
Förändring andelskapital	833	435	833	435
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	89 944	69 331	15 428	136 637
Årets kassaflöde	-45 781	77 166	-49 323	77 489
Likvida medel vid årets början *	184 360	107 194	184 359	106 870
Likvida medel vid årets slut *	138 579	184 360	135 036	184 359

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

L

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.

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 netto redovisas 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.

h

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, uträknas 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	2,0 %
Inventarier	20-33 %

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.

h

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>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader				
Förvaltning	21 002	17 382	19 598	15 755
Boservice	25 791	26 264	45 435	43 361
Ombyggnadsverksamhet	-	1 389	-	1 754
Egna fastigheter	195 947	195 282	16 369	16 490
Övrigt	5 254	18 036	7 013	21 323
Nyproduktion	2 915	8 827	28	283
Summa	<u>250 909</u>	<u>267 180</u>	<u>88 443</u>	<u>98 966</u>

All omsättning sker inom Sverige.

lv

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen <u>2018</u>	<u>2017</u>	Moderföreningen <u>2018</u>	<u>2017</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	1 064	909	1 064	789
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 191	856	1 191	805
	<u>2 255</u>	<u>1 765</u>	<u>2 255</u>	<u>1 594</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 392	1 584	1 332	1 445

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	20 856	21 877	14 716	15 463
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	39 658	14 778	33 091	6 047
Förfaller till betalning senare än fem år	968	837	-	-
	<u>61 482</u>	<u>37 492</u>	<u>47 807</u>	<u>21 510</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	22 963	21 843	15 416	15 463

Not 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderföreningens försäljning till dotterbolag uppgick till 23 000tkr (20 958 tkr)
Dotterbolagets försäljning till moderföreningen uppgick till 882 tkr (1 248 tkr)
Dotterbolagets försäljning till dotterbolag uppgick till 0 kr (0 kr)

Not 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncernen <u>2018</u>	<u>2017</u>	Moderföreningen <u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Fördelning på tillgångstyp</u>				
Byggnader	27 229	27 582	3 104	2 992

lv

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Maskiner och inventarier	2 939	1 002	808	607
Summa	<u>30 168</u>	<u>28 584</u>	<u>3 912</u>	<u>3 599</u>
<u>Fördelning per funktion</u>				
Kostnad sålda varor och tjänster	30 063	28 500	3 912	3 515
Försäljningskostnader	23	25	23	25
Administrativa kostnader	82	59	82	59
Summa	<u>30 168</u>	<u>28 584</u>	<u>4 017</u>	<u>3 599</u>

Inga nedskrivningar har gjorts under året

Not 6 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</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	20 927	21 491	4 539	4 154
	<u>20 927</u>	<u>21 491</u>	<u>4 539</u>	<u>4 154</u>
Beräknad utifrån skattesatsen 21,4%	—	—	—	—

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>BoRevision i Sverige AB</u>				
Revisionsuppdrag	40	43	40	43
<u>Herrlander Revision AB</u>				
Revisionsuppdrag	199	110	199	110

h

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Öhrlings PWC AB</u>				
Revisionsuppdrag	182	166	-	-4
Summa	<u>421</u>	<u>319</u>	<u>239</u>	<u>149</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.

h

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		2018			2017		
		totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Moderföreningen		102	49	53	95	48	47
Dotterbolag		0	0	0	6	3	3
Koncern totalt		102	49	53	101	51	50
Könsfördelning företagsledning		2018			2017		
		totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Styrelsen		9	6	3	9	5	4
Övr ledande befattningshavare		8	3	5	8	3	5

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		2018		2017	
		Styrelse, VD	Övriga	Styrelse, VD	Övriga
Moderföreningen					
Löner och ersättningar		2 111	49 784	1 928	41 054
Sociala kostnader		886	23 605	814	20 855
(varav pensionskostnader enligt avtal)		(1 140)	(6 600)	(989)	(4 311)
Summa		2 997	73 389	2 742	61 909
Dotterbolag					
Löner och ersättningar		125		118	2 810
Sociala kostnader		20		19	1 660
(varav pensionskostnader enligt avtal)		(7)	(8)	(0)	(479)

Summa	145		137	4 470
Koncernen				
Löner och ersättningar	2 236	49 784	2 046	43 864
Sociala kostnader	906	23 605	833	22 515
(varav pensionskostnader enligt avtal)	(1 147)	(6 608)	(989)	(4 790)
Summa	3 142	73 389	2 879	66 379

Förmåner till ledande befattningshavare

Anställningsvillkoren för moderföreningens VD omfattar fast månadslön samt bilförmån. Inga rörliga lönedelar utges. 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 53 år.

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utdelningar	-	1 679	-	573
Ränteintäkter	5 356	6 205	5 356	6 204
Realisationsresultat vid försäljningar	1 013	1 775	1 013	1 775
Nedskrivningar	-	-1 002	-	-1 002
Summa	<u>6 369</u>	<u>8 657</u>	<u>6 369</u>	<u>7 550</u>

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter	58	72	20	5
Föreningsavgäld	257	288	257	288
Summa	<u>315</u>	<u>360</u>	<u>277</u>	<u>293</u>

W

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntekostnader koncernföretag	-	-	156	87
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	16 952	16 762	2 150	1 906
Summa	<u>16 952</u>	<u>16 762</u>	<u>2 306</u>	<u>1 993</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aktuell skatt	6 644	8 631	-	-
Uppskjuten skatt	-564	178	386	627
Skatt på årets resultat	<u>6 080</u>	<u>8 809</u>	<u>386</u>	<u>627</u>
Redovisat resultat före skatt	9 645	31 961	-18 009	-4 399
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 22%	6 087	7 031	-	-
Skatteeffekt ej bokförda avdragsgilla kostnader	-358	-1 079	-401	-467
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	996	776	979	772
Skatteeffekt ej bokförda skattepliktiga intäkter	-	9	-	9
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-726	-3 052	-726	-3 052
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-13	14	-	-
Effekt av ej bokfört underskottsavdrag	658	4 932	148	2 738
Redovisad skattekostnad	<u>6 644</u>	<u>8 631</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

h

Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	225 422	183 283	225 422	183 283
Årets förändringar				
-Tillkommande värdepapper	168 903	222 006	168 903	222 006
-Avyttringar	-160 818	-179 867	-160 818	-179 867
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	233 507	225 422	233 507	225 422
Ingående uppskrivningar/nedskrivningar	-1 002	-	-1 002	-
Årets förändringar				
Nedskrivningar	-	-1 002	-	-1 002
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	-1 002	-1 002	-1 002	-1 002
Utgående redovisat värde, totalt	<u>232 505</u>	<u>224 420</u>	<u>232 505</u>	<u>224 420</u>
Varav noterade aktier				
Specifikation av innehav vid årets slut:				
Andelar HSB Riksförbund	39 551	37 316	39 551	37 316
Portfölj Swedbank	192 948	187 098	192 948	187 098
Övriga andelar	6	6	6	6
Summa	<u>232 505</u>	<u>224 420</u>	<u>232 505</u>	<u>224 420</u>

Not 14 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 230 035	1 205 981	168 098	161 407
Överfört från pågående arbete	18 864	48 500	3 115	11 455
Inköp	11 676	-	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-3 081	-24 446	-	-8 693
Genom fusion	-	-	-	3 929
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 257 494	1 230 035	171 213	168 098
Ingående avskrivningar	-326 752	-308 370	-79 820	-79 845
-Försäljningar och utrangeringar	1 842	6 268	-	2 982
Årets avskrivningar	-24 571	-24 650	-3 010	-2 944
Omräkningsdifferenser	-	-	-	-13
Utgående ackumulerade avskrivningar	-349 481	-326 752	-82 830	-79 820

h

	Koncernen		Moderföreningen	
	2018	2017	2018	2017
Ingående uppskrivningar/övervärden	147 922	150 242	2 306	-
Årets förändringar	76 312	-	-	-
Genom fusion	-	394	-	2 318
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-1 929	-2 714	-37	-12
Utgående ackumulerade uppskrivningar	222 305	147 922	2 269	2 306
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående restvärde enligt plan	1 130 318	1 051 205	90 652	90 584
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	145 076	147 290	5 216	5 088
Inköp	2 894	-	-	-
Avyttrat under året	-	-2 214	-	-677
Genom fusion	-	-	-	805
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	147 970	145 076	5 216	5 216
Markanläggning				
Ingående markanläggning	4 466	3 873	665	701
Överfört från pågående arbete	1 627	811	505	-
Årets avskrivningar	-283	-218	-58	-36
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	5 810	4 466	1 112	665
Summa byggnader och mark	1 284 098	1 200 747	96 980	96 465
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	1 013 176	981 136	31 411	31 411
Taxeringsvärden mark i Sverige	361 624	354 610	9 300	9 300
Summa taxeringsvärden	1 374 800	1 335 746	40 711	40 711
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	2 406 798	1 969 998	212 998	207 098
Enligt extern utförd värdering	2018	2015/2016	2018	2015

h

Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärden	9 403	6 446	6 524	5 354
Årets förändringar				
-Inköp	9 609	2 957	1 101	1 170
-Försäljningar och utrangeringar	-1 372	-	-1 355	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 640	9 403	6 270	6 524
Ingående avskrivningar	-5 772	-4 770	-4 454	-3 847
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	1 352	-	1 335	-
-Avskrivningar	-2 843	-1 002	-807	-607
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 263	-5 772	-3 926	-4 454
Utgående restvärde enligt plan	<u>10 377</u>	<u>3 631</u>	<u>2 344</u>	<u>2 070</u>

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingående anskaffningsvärde	11 406	36 329	2 428	9 596
Under året överfört till byggnad	-20 492	-49 311	-3 620	-11 455
Under året nedlagda utgifter	49 343	24 388	1 579	4 287
Utgående nedlagda kostnader	<u>40 257</u>	<u>11 406</u>	<u>387</u>	<u>2 428</u>

Not 17 Aktier, andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
HSB Sörmlandsbostäder AB	556525-7852	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>18-12-31</u>
HSB Sörmlandsbostäder AB	100	203 410	21 564	16 580	<u>19 419</u>

6

Kapital andel %	Eget kapital	Resultat efter skatt	Antal aktier	Bokfört värde 18-12-31
--------------------	--------------	-------------------------	--------------	---------------------------

Not 18 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			
Trumtorp Mark 1 AB	559193-0335	Nyköping			
	Kapital- andel %	Eget kapital	Resultat efter skatt	Antal aktier	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	26 020	33 683	1 000	6 250
Org.nr: 559000-6622					
Nöthagen Utveckling AB	25	41	-99	50 000	
Org.nr: 559115-3316					
HSB Produktion i Södermanland HB	50	42 069	-3 092		21 034
Org.nr: 969773-8392					
Mark i Ånneröd AB	50	36	-4	500	
Org nr: 559084-9948					
Trumtorp Holdning AB	50	90	-10	500	50
Org nr: 559120-3970					
Trumtorp Mark 1 AB	50	40	-10	500	
Org nr: 559183-0335					
Summa					27 334
Aktier, andelar i intresseföretag koncern					
Trosalundsberget Holdning AB	50	26 020	33 683	1 000	-148
Org.nr 559000-6622					
Nöthagen Utveckling AB	25	41	-99	50 000	
Org.nr: 559115-3316					
HSB Produktion i Södermanland HB	50	42 069	-3 092		21 034
Org.nr:969773-8392					
Mark i Ånneröd AB	50	36	-47	500	
Org.nr:559084-9948					
Trumtorp Holdning AB	50	90	-10	500	40
Org.nr:559120-3970					
Trumtorp Mark 1 AB	50	40	-10	500	
Org.nr:559183-0335					
Summa					20 926

h

Not 19 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Billån anställda	196	329	196	271
Övriga långfristiga fordringar	61	59	60	59
Summa	<u>257</u>	<u>388</u>	<u>256</u>	<u>330</u>

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna räntekostnader	1 542	1 565	268	238
Upplupna semesterlöner	8 991	8 780	8 991	8 780
Övriga poster	5 298	6 244	1 787	2 672
Förutbetalda intäkter hyror	3 776	16 563	3 776	3 888
Summa	<u>19 607</u>	<u>33 152</u>	<u>14 822</u>	<u>15 578</u>

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Upplupna ränteintäkter	977	1 933	977	1 933
Förutbetalda kostnader	2 279	1 773	1 447	1 204
Upplupna intäkter	366	315	324	315
	<u>3 622</u>	<u>4 021</u>	<u>2 748</u>	<u>3 452</u>

Not 22 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banktillgodohavanden	138 579	184 360	135 036	184 359
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>138 579</u>	<u>184 360</u>	<u>135 036</u>	<u>184 359</u>

h

Not 23 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen <u>2018</u>	<u>2017</u>	Moderföreningen <u>2018</u>	<u>2017</u>
Räntebärande skulder				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	388 190	260 940	31 273	8 113
Summa	388 190	260 940	31 273	8 113
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	673 978	746 227	43 800	66 960
Summa	673 978	746 227	43 800	66 960
Summa räntebärande skulder	<u>1 062 168</u>	<u>1 007 167</u>	<u>75 073</u>	<u>75 073</u>
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 förfallodagar enligt följande:

	Mindre <u>än 1 år</u>	1-5 <u>år</u>	Mer än <u>5 år</u>	Totalt
Per 2018-12-31				
Total upplåning	673 978	388 190		1 062 168
Effekt av ränteswappar	-384 000	244 000	140 000	0
Marknadsvärde ränteswappar				9 270

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen <u>2018</u>	<u>2017</u>	Moderföreningen <u>2018</u>	<u>2017</u>
Generell säkerhet för valuta exponering	80 161	124 629	80 161	124 629

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
Uttagna fastighetsinteckningar	1 193 086	1 173 087	157 151	157 151
Eget förvar	-62 474	-41 905	-31 085	-31 085
Summa ställda säkerheter	<u>1 210 773</u>	<u>1 255 811</u>	<u>206 227</u>	<u>250 695</u>

Not 25 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Borgen krediter i bostadsrättsförening	7 122	7 195	7 122	7 195
Övriga borgensförbindelser	1 300	4 373	1 300	4 373
Skulder i HB	32 395	22 129	32 395	22 129
Ansvarsförbindelser i Fastigo	765	780	765	780
Summa eventualförpliktelser	<u>41 582</u>	<u>34 477</u>	<u>41 582</u>	<u>34 477</u>

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarn Forsen, 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 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Arbete med att fusionera bolaget Ox Höjden 24 Fastighetsbolaget AB in i dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB är påbörjat och kommer slutföras under verksamhetsår 2019.

Not 27 Förslag till disposition av resultatet

	Moderföreningen	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	34 035	39 078
Fusionsresultat	-	-17
Årets vinst	-18 396	-5 026
	<u>15 639</u>	<u>34 035</u>

h

	Moderföreningen <u>2018</u>	<u>2017</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	-15 639	-34 035
	<u>0</u>	<u>0</u>
		h

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 2019 - 03 - 12


Hans-Göran Lundgren
Ordförande


Geerth Gustavsson


Kent Viberg

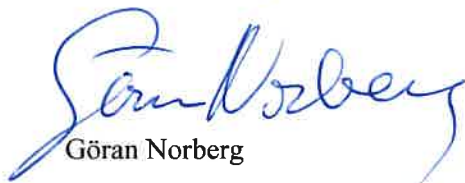

Evalotta Lagsjö


Ann-Sofie Wågström


Jon Leo Rikhardsson
Verkställande direktör


Erik Zetterlund


Ann-Charlotte Hellstadius


Göran Norberg


Erik Pörn

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 03 - 19.


Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor


Jörgen Götehed
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Södermanland ek för, org.nr. 716402-0567

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södermanland ek för år 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om

de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södermanland ek för för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Nyköping den

2019

Jörgen Götehed
BoRevision AB
Utsedd av HSB Riksförbund

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor