



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB SÖDERMANLAND



HSB – där möjligheterna bor

Årsredovisning
och
Koncernredovisning
för
HSB Södermanlands län ek för
716402-0567
Räkenskapsåret
2020

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södermanlands län ek för avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020, vilket är föreningens 34: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 HSB Stenvik Mark 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 -37 920 tkr (-22 132 tkr).

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner uppgick till 9 371 tkr (5 941 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 2020 uppgick till 1 580 tkr (717 tkr) avseende maskiner och inventarier. Investeringarna i fastigheter uppgick till 0 tkr (263 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.

HSB i sin helhet är på århundradets förändringsresa. Vi gör en gemensam resa mot digitalisering, automatisering och robotisering av våra verksamheter. Våra arbetssätt och våra gränssnitt mot våra medlemmar och kunder ändras i rask takt när vi skapar det nya moderna HSB. I HSB Södermanland jobbar vi hårt med detta och det är ett krävande arbete för oss medarbetare med alla anpassningar och förändringar som vi måste hantera, men det är också krävande gentemot våra medlemmar och kunder som måste hänga med i det nya HSB. Här har vi stora utmaningar och året 2020 har visat oss flera fallgropar på vägen både internt och ut mot medlem och kund.

Ledningen har i samverkan med styrelsen under året fördjupat den långsiktiga målbilden. Vi har skapat fem strategiområden som kommer att vara vårt fokus de närmaste åren. Vårt huvudfokus kommer att vara att utveckla vårt medarbetarskap och ledarskap samt kundrelationen. Detta innebär en stor kulturförändring och kommer att ställa höga krav på oss alla som medarbetare och ledare. Utmaningen är antagen!

Föreningens förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar växer stadigt och vi har fortfarande stabila marginaler och tillströmning av nya avtal samtidigt som vi möter hårdare konkurrens. Vi ser en 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.

Nyproduktion av bostadsrätter har påverkats av pandemin och våra pågående projekt fick en tydlig säljdipp under våren, men försäljningen tog fart igen under hösten och året blev bra i sin helhet. Vår markportfölj fortsätter att utvecklas och vi har tillgång till många projekt de närmaste åren. Vi har påbörjat försäljning av vårt projekt i Oxelösund. Det är första gången som HSB Södermanland bedriver ett nyproduktionsprojekt i egen regi. Vi kommer även att bygga drygt 60 hyresrätter i samma projekt, vilket också är premiär för oss. Vi har även förvärvat ett bolag som innehåller närmare 100 hyresrätter på Arnö i Nyköping. Produktion av dessa förväntas starta under 2021.

Föreningens medlemsverksamhet går riktigt bra och vi har haft mycket bra närvaro på våra kurser. Vi har fått in nya medlemsföreningar under året och har flera förfrågningar.

Vi har byggt klart vår solcellspark och driftstartade den i september. Invigningen genomfördes under pompa och ståt med vår landshövding som talare. Parken, som är Sveriges största, producerar och levererar el till våra medlemmar och våra egna fastigheter.

HSB Sörmlandsbostäder AB har genomfört flera tunga ROT-projekt under året. Vi färdigställde 30 lägenheter i Stallarholmen och 37 lägenheter i Oxelösund och påbörjade ett större ROT-projekt på 140 lägenheter i Trosa. Vi har utmaningar med tomhyror i våra Oxelösundsfastigheter.

HSB Södermanland agerar 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 vår omställning till det nya moderna HSB. Koncernen förväntas dock lämna positiva resultat inom de flesta rörelsegrenar. Vi ser behoven av att utveckla våra erbjudanden till våra kunder och att kvalitetssäkra våra leveranser.

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 så är ränterisken alltid viktig att hantera då koncernen har lån på drygt en miljard.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 8 juni 2020.

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 2020 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	03-mar	27-maj	28-maj	08-jun	15-sep	05-okt	21-dec
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
<u>Kärstin Egjer Bergqvist</u>	X	X	X	X	X	X	X
Christine Edenberg			X	X	X	X	X
Niklas Rehnström	X	X	X	X	X	X	X
Erik Pörn	X	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 14 389 (13 205) fysiska resp juridiska personer.

Flerårsöversikt (Mkr)

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	275,0	267,3	250,9	281,9	253,9
Resultat efter finansiella poster	9,4	5,9	12,1	34,6	34,5
Balansomslutning exkl inlåning förvaltade företag	1 604,5	1 508,6	1 376,7	1 310,3	1 280,6
Eget kapital	238,5	239,4	221,1	214,2	188,0
Avkastning på eget kap. (%)	3,9	2,6	5,6	17,2	19,6
Avräkningslikviditet (%)	71,8	92,8	87,3	107,5	103,9
Soliditet exkl avräkning brf, (%)	14,9	15,9	16,1	16,4	14,7
Justerad soliditet enl HSBs kod (%)	42,6	44,7	45,9	41,6	42,1
Medelantal anställda (st)	113	108	102	101	89

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	Andels- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 357	7 319	224 752	239 428
Förändring andelskapital	581			581
Avsättning till reservfond		24	-24	0
Omvärdering andelar i intresseföretag			-7 585	-7 585
Årets resultat			6 095	6 095
Belopp vid årets utgång	7 938	7 343	223 238	238 519

Moderföreningen	Andels- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 357	7 319	15 639	478	30 793
Förändring andelskapital	581				581
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		24	454	-478	0
Årets resultat				-3 460	-3 460
Belopp vid årets utgång	7 938	7 343	16 093	-3 460	27 914

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	16 093 195
årets förlust	-3 459 539
	12 633 656

disponeras så att i ny räkning överföres	12 633 656
---	------------

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

**Koncernens
Resultaträkning**
Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2, 3	275 044	267 296
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6	-213 899	-215 532
Bruttoresultat		61 145	51 764
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader	4, 5	-8 821	-6 129
Administrationskostnader	4, 5, 7	-24 177	-22 650
Summa rörelsens kostnader		-32 998	-28 779
Rörelseresultat		28 147	22 985
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	-205	-292
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	1 808	990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	250	370
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-20 629	-18 112
Summa resultat från finansiella poster		-18 776	-17 044
Resultat efter finansiella poster		9 371	5 941
Resultat före skatt		9 371	5 941
Skatt på årets resultat	12	-3 276	-12 701
Årets resultat		6 095	-6 760

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Förskott nyttjanderätt	13	11 475	5 742
		11 475	5 742

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	1 441 321	1 270 637
Inventarier, verktyg och installationer	15	6 755	8 404
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	96 282	146 628
		1 544 358	1 425 669

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	21 010	26 352
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	240 969	234 060
Andra långfristiga fordringar	20	113 846	157
		375 825	260 569

Summa anläggningstillgångar **1 931 658** **1 691 980**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		9 568	8 676
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		17 876	4 892
Aktuella skattefordringar		1 009	2 587
Övriga fordringar		2 838	20 350
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	2 613	3 470
		33 904	39 975

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	225
		0	225

Kassa och bank **226 656** **179 376**

Summa omsättningstillgångar **260 560** **219 576**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 192 218** **1 911 556**

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

**Eget kapital hänförligt till moderföretagets
aktieägare**

Medlemskapital/insatser		7 938	7 357
Övrigt tillskjutet kapital		7 343	7 319
Annat eget kapital inklusive årets resultat		223 238	224 752
Eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare		238 519	239 428

Summa eget kapital **238 519** **239 428**

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	22	29 680	29 663
		29 680	29 663

Långfristiga skulder

	23, 24		
Skulder till kreditinstitut	25	556 015	560 733
Övriga skulder		3 049	3 049
		559 064	563 782

Kortfristiga skulder

	24		
Skulder till kreditinstitut		680 240	587 435
Förskott från kunder		14 701	10 749
Leverantörsskulder		38 986	45 249
Skulder till förvaltade företag		587 684	402 962
Övriga skulder		11 695	12 118
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	31 649	20 170
		1 364 955	1 078 683

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **2 192 218** **1 911 556**

Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

Not 2020-01-01 2019-01-01
 -2020-12-31 -2019-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster		9 371	5 941
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	27	36 224	31 970
Betald skatt		-1 681	-3 965

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

43 914 33 946

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av rörelsefordringar		4 493	-10 690
Förändring av rörelseskulder		8 745	18 820

Kassaflöde från den löpande verksamheten

57 152 42 076

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-5 733	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-155 107	-131 129
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		195	2 478
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-122 842	18 085

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-283 487 -110 566

Finansieringsverksamheten

Låneskulder från kreditinstitut		163 160	86 000
Lån från förvaltade kunder		184 722	23 407
Amortering av lån kreditinstitut		-75 073	0
Förändring andelskapital		581	105

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

273 390 109 512

Årets kassaflöde

47 055 41 022

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början 179 601 138 579

Likvida medel vid årets slut

226 656 179 601

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

Moderföreningens Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 28	88 234	92 586
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6, 28	-105 048	-107 902
Bruttoresultat		-16 814	-15 316
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader	4, 5	-8 109	-5 509
Administrationskostnader	4, 5, 7	-19 986	-18 827
Summa rörelsens kostnader		-28 095	-24 336
Rörelseresultat	28	-44 909	-39 652
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	7 345	18 707
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	1 808	990
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	153	229
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 317	-2 406
Summa resultat från finansiella poster		6 989	17 520
Resultat efter finansiella poster		-37 920	-22 132
Bokslutsdispositioner	29	34 850	23 000
Resultat före skatt		-3 070	868
Skatt på årets resultat	12	-390	-390
Årets resultat		-3 460	478

Moderföreningens
Balansräkning
Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Förskott nyttjanderätt	13	11 475	5 742
		11 475	5 742

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	14	90 995	94 181
Inventarier, verktyg och installationer	15	2 457	2 114
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	158	263
		93 610	96 558

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	30, 31	19 470	19 420
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17	19 146	11 692
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	234 813	234 060
Andra långfristiga fordringar	20	113 846	157
		387 275	265 329

Summa anläggningstillgångar		492 360	367 629
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		9 007	8 114
Fordringar hos koncernföretag		65 626	26 250
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		229	75
Aktuella skattefordringar		120	248
Övriga fordringar		665	18 260
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 351	2 564
		76 998	55 511

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		0	225
		0	225

Kassa och bank		226 636	177 996
-----------------------	--	----------------	----------------

Summa omsättningstillgångar		303 634	233 732
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		795 994	601 361
-------------------------	--	----------------	----------------

Moderföreningens
Balansräkning
Tkr

Not 2020-12-31 2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital	32		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemskapital/insatser		7 938	7 357
Reservfond		7 343	7 319
		15 281	14 676
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst		16 093	15 639
Årets resultat		-3 460	478
		12 633	16 117
Summa eget kapital		27 914	30 793
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	5 321	4 930
Summa avsättningar		5 321	4 930
Långfristiga skulder	23, 24		
Skulder till kreditinstitut		0	23 160
Summa långfristiga skulder		0	23 160
Kortfristiga skulder	24		
Skulder till kreditinstitut		126 000	51 913
Leverantörsskulder		11 968	28 278
Skulder till koncernföretag		14 733	39 468
Skulder till förvaltade företag		587 684	402 962
Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag		0	2 300
Övriga skulder		4 519	1 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	17 855	15 831
Summa kortfristiga skulder		762 759	542 478
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		795 994	601 361

Moderföreningens
Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-37 920	-22 132
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	27	4 229	4 132
Betald skatt		128	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-33 563	-18 000
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av rörelsefordringar		13 236	-28 069
Förändring av rörelseskulder		-38 526	18 818
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-58 853	-27 251
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-5 733	0
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-1 476	-6 722
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		194	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar		-121 947	14 186
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-128 962	7 464
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån från förvaldade kunder		184 722	23 407
Upptagna lån kreditinstitut		126 000	0
Amortering av lån hos kreditinstitut		-75 073	0
Erhållna koncernbidrag		0	23 000
Lån från koncernföretag		0	16 460
Förändring andelskapital		581	105
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		236 230	62 972
Årets kassaflöde		48 415	43 185
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		178 221	135 036
Likvida medel vid årets slut		226 636	178 221

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.

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.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader, moderföreningen	1,8%
Byggnader, koncernen	1,9%
Inventarier, verktyg och installationer	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.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Finansiella instrument

Finansiella instrument värderas utifrån anskaffningsvärdet. Instrumentet redovisas i balansräkningen när koncernen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten. Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Andelar i dotterföretag

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Kortfristiga placeringar

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

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 prövas 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 netto redovisas 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

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	23 177	20 971
Boservice	23 448	26 003
Konsult	2 052	1 699
Egna fastigheter	207 824	204 295
Nyproduktion	12 871	9 022
Övrigt	5 672	5 306
	275 044	267 296

All omsättning sker inom Sverige.

Moderföreningen

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	19 964	19 533
Boservice	42 253	46 761
Konsult	2 628	2 648
Egna fastigheter	16 934	16 769
Nyproduktion	3	49
Övrigt	6 452	6 826
	88 234	92 586

All omsättning sker inom Sverige.

Not 3 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 24 504 tkr (23 697).

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

	2020	2019
Inom ett år	20 851	18 709
Senare än ett år men inom fem år	18 741	31 351
Senare än fem år	738	211
	40 330	50 271

Moderföreningen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 16 565 tkr (16 016).

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

	2020	2019
Inom ett år	13 995	12 185
Senare än ett år men inom fem år	11 326	22 198
Senare än fem år	0	0
	25 321	34 383

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	60	57
Män	53	51
	113	108

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 350	2 275
Övriga anställda	54 998	53 641
	57 348	55 916

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	842	1 242
Pensionskostnader för övriga anställda	5 107	3 587
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 965	18 989
	24 914	23 818

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

82 262 79 734

Antal tjänster under år 2020 har varit 128 fördelat på tjänstemän med 71 och arbetare med 57.

Moderföreningen

2020 2019

Medelantalet anställda

Kvinnor	60	57
Män	53	51
	113	108

Löner och andra ersättningar

Styrelse och verkställande direktör	2 350	2 150
Övriga anställda	54 998	53 641
	57 348	55 791

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	842	1 242
Pensionskostnader för övriga anställda	5 107	3 587
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 965	18 972
	24 914	23 801

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

82 262 79 592

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 55 år.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

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

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

**Not 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar
Koncernen**

	2020	2019
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader	32 071	28 867
Maskiner och inventarier	3 417	3 103
	35 488	31 970
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	35 334	31 970
Försäljningskostnader	49	0
Administrationskostnader	105	0
	35 488	31 970

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Moderföreningen

	2020	2019
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader	3 186	3 186
Maskiner och inventarier	1 237	946
	4 423	4 132
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	4 269	4 022
Försäljningskostnader	49	26
Administrativa kostnader	105	84
	4 423	4 132

Inga nedskrivningar har gjorts under året.

Not 6 Leasing, leasagaren

Koncernen och Moderföreningen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 346 tkr (1 441).

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

	2020	2019
Inom ett år	1 671	683
Senare än ett år men inom fem år	2 940	414
	4 611	1 097

Not 7 Arvode till revisorer

Koncernen

	2020	2019
PwC		
Revisionsuppdrag	315	283
Övriga tjänster	95	95
	410	378

Herrlander Revision AB

Revisionsuppdrag	0	10
	0	10

Moderföreningen

	2020	2019
PwC		
Revisionsuppdrag	145	139
Övriga tjänster	82	37
	227	176

Herrlander Revision AB

Revisionsuppdrag	0	10
	0	10

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsen och verkställande direktörs förvaltning samt övriga arbetsuppdrag 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**

	2020	2019
Resultat vid avyttringar	40	0
Resultatandel handelsbolag	-245	-292
	-205	-292

Moderföreningen

	2020	2019
Erhållna utdelningar	7 550	19 000
Resultat vid avyttringar	40	0
Resultatandel handelsbolag	-245	-293
	7 345	18 707

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

	2020	2019
Räntor	2 680	3 153
Resultat vid avyttringar	-872	-2 163
	1 808	990

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

	2020	2019
Ränteintäkter	174	232
Föreningsavgäld	76	138
	250	370

Moderföreningen

	2020	2019
Ränteintäkter	77	91
Föreningsavgäld	76	138
	153	229

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2020	2019
Övriga räntekostnader	20 629	18 112
	20 629	18 112

Moderföreningen

	2020	2019
Övriga räntekostnader	2 317	2 406
	2 317	2 406

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	-3 259	-3 965
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-17	-8 736
Totalt redovisad skatt	-3 276	-12 701

	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		9 371		15 909
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-2 005	21,40	-3 408
Ej bokförda avdragsgilla kostnader		104		313
Ej avdragsgilla kostnader		-1 511		-854
Ej skattepliktiga intäkter		3 519		4 815
Ej skattepliktig reavinst		9		0
Skatt hänförlig till tidigare år		0		34
Effekt av skattemässigt underskott		-2 709		-4 865
Övrigt		-682		0
Redovisad skattekostnad		-3 276		-3 965

Moderföreningen

	2020	2019
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-390	-390
Totalt redovisad skatt	-390	-390

		2020		2019
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 069		868
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	657	21,40	-186
Ej bokförda avdragsgilla kostnader		104		0
Ej avdragsgilla kostnader		-840		-870
Ej skattepliktiga intäkter		766		749
Ej skattepliktig utdelning		1 616		4 066
Ej skattepliktig reavinst		9		0
Effekt av skattemässigt underskott		-2 697		-4 144
Övrigt		-4		-5
Redovisad skattekostnad		-390		-390

Not 13 Förskott nyttjanderätt

Koncernen och Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 742	0
Inköp	5 733	5 742
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 475	5 742
Utgående redovisat värde	11 475	5 742

**Not 14 Byggnader och mark
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	1 262 285	1 257 494
Försäljningar/utrangeringar	-3 410	-12 515
Överfört från pågående nyanläggning	192 160	17 306
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 451 035	1 262 285
Ingående avskrivningar byggnader	-364 559	-349 481
Försäljningar/utrangeringar	2 480	10 084
Årets avskrivningar	-27 420	-25 162
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-389 499	-364 559
Ingående uppskrivningar/övervärden	218 899	222 305
Försäljningar/utrangeringar	0	-47
Genom fusion	0	8
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 069	-3 367
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	214 830	218 899
Ingående värde mark och markanläggning	154 012	153 780
Överfört från pågående nyanläggning	11 524	61
Årets anskaffningar	0	510
Årets avskrivningar markanläggningar	-581	-339
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	164 955	154 012
Utgående redovisat värde	1 441 321	1 270 637
Taxeringsvärden byggnader	1 148 921	1 148 921
Taxeringsvärden mark	435 230	435 230
	1 584 151	1 584 151
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	2 775 500	2 406 798
	2 775 500	2 406 798
Extern marknadsvärdering utförd 2020 (2018).		

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	171 539	171 213
Överfört från pågående nyanläggning	0	326
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	171 539	171 539
Ingående avskrivningar byggnader	-85 915	-82 830
Årets avskrivningar byggnader	-3 085	-3 085
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-89 000	-85 915
Ingående uppskrivningar/övervärden	2 232	2 269
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-37	-37
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	2 195	2 232
Ingående värde mark och markanläggning	6 325	6 328
Överfört från pågående nyanläggning	0	61
Årets avskrivningar markanläggningar	-64	-64
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	6 261	6 325
Utgående redovisat värde	90 995	94 181
Taxeringsvärden byggnader	32 507	32 507
Taxeringsvärden mark	11 744	11 744
	44 251	44 251
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	225 300	212 998
	225 300	212 998

Extern marknadsvärdering utförd 2020 (2018).

Not 15 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 879	17 640
Inköp	1 769	1 131
Försäljningar/utrangeringar	-1 364	-892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 284	17 879
Ingående avskrivningar	-9 475	-7 263
Försäljningar/utrangeringar	1 363	892
Årets avskrivningar	-3 417	-3 104
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 529	-9 475
Utgående redovisat värde	6 755	8 404

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	6 095	6 270
Inköp	1 580	717
Försäljningar/utrangeringar	-675	-892
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 000	6 095
Ingående avskrivningar	-3 981	-3 926
Försäljningar/utrangeringar	675	892
Årets avskrivningar	-1 237	-947
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 543	-3 981
Utgående redovisat värde	2 457	2 114

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	146 628	40 257
Under året nedlagda kostnader	153 790	125 379
Under året genomförda omfördelningar	-204 136	-19 008
Utgående nedlagda kostnader	96 282	146 628
Utgående redovisat värde	96 282	146 628

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	263	387
Under året nedlagda kostnader	158	980
Under året genomförda omfördelningar	-263	-1 104
Utgående nedlagda kostnader	158	263
Utgående redovisat värde	158	263

Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	10 527
HSB Produktion i Södermanland HB	50		7 996
Trumptorp Holding AB	50	500	2 487
			21 010

Moderföreningen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	8 700
HSB Produktion i Södermanland HB	50		7 996
Trumptorp Holding AB	50	500	2 450
			19 146

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	21 053	-3
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	15 993	-490
Trumptorp Holding AB	559120-3970	Stockholm	4 974	80

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 120	233 507
Inköp	745 117	209 731
Försäljningar	-741 269	-206 118
Omklassificeringar	1	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	240 969	237 120
Ingående nedskrivningar	-3 060	-1 002
Försäljningar	3 060	0
Årets nedskrivningar	0	-2 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-3 060
Utgående redovisat värde	240 969	234 060

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	237 120	233 507
Inköp	738 962	209 731
Försäljningar	-741 269	-206 118
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	234 813	237 120
Ingående nedskrivningar	-3 060	-1 002
Försäljningar	3 060	0
Årets nedskrivningar	0	-2 058
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-3 060
Utgående redovisat värde	234 813	234 060

Not 19 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav Koncernen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
HSB Sjövännenförening	1
HSB Solcellspark ekonomisk förening	6 155
Portfölj Söderberg & Partner	195 256
Övriga andelar	6
	240 969

Moderföreningen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
Portfölj Söderberg & Partner	195 256
Övriga andelar	6
	234 813

Not 20 Andra långfristiga fordringar

Koncernen och Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Billån anställda	0	87
Fordran HSB Solcellspark ek för	113 775	0
Övriga långfristiga fordringar	71	70
	113 846	157

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	700
Förutbetalda kostnader	2 466	2 498
Upplupna intäkter	147	272
	2 613	3 470

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna ränteintäkter	0	700
Förutbetalda kostnader	1 204	1 592
Upplupna intäkter	147	272
	1 351	2 564

Not 22 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

	2020-12-31	2019-12-31
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	29 680	29 663
Belopp vid årets utgång	29 680	29 663

Beräknad utifrån skattesats 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

	2020-12-31	2019-12-31
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	5 321	4 930
Belopp vid årets utgång	5 321	4 930

Beräknad utifrån skattesats 21,4%.

Not 23 Långfristiga skulder

Koncernen och Moderföreningen

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

Not 24 Skulder som avser flera poster

Koncernen

Koncernens banklån om 1 236 255 tkr (1 148 168 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	556 015	560 733
	556 015	560 733
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	680 240	587 435
	680 240	587 435

Moderföreningen

Föreningens banklån om 126 000 tkr (75 073 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	0	23 160
	0	23 160
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	126 000	51 913
	126 000	51 913

Not 25 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 2020-12-31				
Total upplåning	680 240	556 015	0	1 236 255
Effekt av ränteswappar	-240 000	240 000	0	0
	440 240	796 015	0	1 236 255
Marknadsvärde ränteswappar	10 103			
	10 103			

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	1 568	1 591
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	10 614	9 481
Förutbetalda intäkter hyror	4 112	3 758
Övriga poster	15 355	5 340
	31 649	20 170

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	207	338
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	10 614	9 481
Förutbetalda intäkter hyror	4 112	3 758
Övriga poster	2 921	2 254
	17 854	15 831

**Not 27 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet
Koncernen**

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	35 488	31 970
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	736	0
	36 224	31 970

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Avskrivningar	4 423	4 132
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-194	0
	4 229	4 132

**Not 28 Inköp och försäljningar mellan koncernföretag
Moderföreningen**

Moderföreningens försäljning till dotterbolag uppgick till 21 721 tkr (24 821 tkr)
Dotterbolagets försäljning till moderföreningen uppgick till 838 tkr (835 tkr)

**Not 29 Bokslutsdispositioner
Moderföreningen**

	2020	2019
Mottagna koncernbidrag	34 850	23 000
	34 850	23 000

**Not 30 Andelar i koncernföretag
Moderföreningen**

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 420	19 420
Inköp	50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 470	19 420
Utgående redovisat värde	19 470	19 420

Not 31 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
HSB Södermanland Holding AB	100	100	250
-HSB Stenvik Mark AB	100	100	250
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	100	100	250

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
HSB Sörmlandsbostäder AB	556526-7852	Nyköping	210 447	4 293
-Sörmlandsbostäder Utvecklings AB	556944-2915	Nyköping	146	-26
HSB Södermanland Holding AB	559238-7921	Nyköping	15	-10
-HSB Stenvik Mark AB	559238-7905	Nyköping	15	-10
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	559238-7897	Nyköping	15	-10

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 32 Disposition av vinst eller förlust

Moderföreningen

2020-12-31

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel
(kronor):

balanserad vinst	16 093 195
årets förlust	-3 459 539
	12 633 656

disponeras så att i ny räkning överföres	12 633 656
---	------------

Not 33 Ställda säkerheter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna fastighetsinteckningar	1 331 626	1 327 781
Eget förvar	-26 286	-73 387
	1 305 340	1 254 394
 Generell säkerhet för valutaexponering	0	87 700
	0	87 700

Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna fastighetsinteckningar	157 151	157 151
Eget förvar	-14 445	-60 846
	142 706	96 305
 Generell säkerhet för valutaexponering	0	87 700
	0	87 700

Not 34 Eventualförpliktelser

Koncernen och Moderföreningen

	2020-12-31	2019-12-31
Borgen krediter i bostadsrättsförening	6 974	7 048
Övriga borgensförbindelser	200 768	2 050
Skulder i HB	12 068	18 592
Ansvarsförbindelser i Fastigo	990	975
	220 800	28 665

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

Kärstin Egier Bergqvist

Dot Gade Kulovuori

Gert 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 signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KRISTIAN LYNGENBERG

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor
kristian.lyngenberg@pwc.com
19740420-1910

2021-03-23 09:16:15 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

HSB SÖDERMANLAND LÄN EK FÖR 716402-0567 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Harald Zetterlund

Erik Zetterlund
ehz@bahnhof.se

2021-03-19 11:06:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: ANN-SOFIE WÅGSTRÖM

Ann-Sofie Wågström
annsofie_wag@yahoo.com

2021-03-18 14:46:01 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GERT GUSTAVSSON

Geerth Gustavsson
geerthg@gmail.com

2021-03-18 16:52:49 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: GÖRAN NORBERG

Göran Norberg
gran.no@telia.com

2021-03-18 15:12:03 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: KENT VIBERG

Kent Viberg
kent.wibergh@gmail.com

2021-03-18 17:56:52 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: DOT GADE KULOVUORI

Dot Gade Kulovuori
Dot@dotconsulting.se**2021-03-18 15:26:04 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Kerstin Elisabet Egier Bergqvist

Kärstin Egier Bergqvist
egier.bergqvist@gmail.com**2021-03-18 15:08:13 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: CHRISTINE EDENBORG

Christine Edenberg
christine@edenborgs.se**2021-03-18 16:47:36 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Erik Pörn

Erik Pörn
erik.porn@hsb.se**2021-03-18 15:24:07 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Sune Kaner Niklas Renström

Niklas Rehnström
Niklas.Rehnstrom@hsb.se**2021-03-18 16:13:13 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Jon Leo Rikhardsson

Jon Leo Rikhardsson
Jon.Leo.Rikhardsson@hsb.se**2021-03-18 16:01:03 UTC**

Datum

Leveranskanal: E-post