



HSB SÖDERMANLAND ÅRSREDOVISNING 2016



HSB – där möjligheterna bor

HSB Södermanlands län ek för
Org nr 716402-0567

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

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

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

Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södermanlands län ekonomisk förening (nedan kallad HSB Södermanland), organisationsnummer 716402-0567, avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-12-31, föreningens 30:e verksamhetsår som länstäckande HSB-förening.

Koncernredovisningen omfattar moderföreningen och de helägda dotterbolagen Fastighetsbolaget Magasinet i Strängnäs AB och HSB Sörmlandsbostäder AB, dess dotterbolag Sörmlandsbostäder Utvecklings AB samt intressebolagen HSB Produktion i Södermanland HB och Trosalundsberget Holding AB med dotterbolagen Fastighets AB Sidöstrand och Skutskepparen Mark AB.

Verksamhetsinriktning

HSB Södermanland är en av landets 29 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 medlemsservice. Föreningen med dotterbolag äger och förvaltar vid årsskiftet 2 601 (2 593) hyreslägenheter inkl omsorgslägenheter.

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av medlemmarna som vid årets slut uppgick till 10 550 (9 543) fysiska resp juridiska personer.

Resultatutveckling och förändring av den finansiella ställningen

Redovisat resultat för moderbolaget före bokslutsdispositioner uppgick till -15 040 tkr (2 470 tkr).

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner uppgick till 34 492 tkr (24 518 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 2016 uppgick till 1 613 tkr (128 tkr) avseende maskiner och inventarier. Investeringarna i fastigheter uppgick till 9 833 tkr (522 tkr).

Flerårsjämförelse koncern

	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Nettoomsättning, Mkr	253,9	235,9	217,1	219,7	211,0
Resultat efter finansiella poster, Mkr	34,5	24,5	21,5	30,5	15,5
Balansomslutning exkl inlåning förvaltade företag, Mkr	1 280,6	1 209,3	1 128,0	1 047,2	1 034,6
Eget kapital, Mkr	188,0	163,2	146,1	132,5	107,3
Avkastning på eget kapital, %	19,6	15,9	15,4	25,4	15,6
Avräkningslikviditet, %	103,9	103,5	106,1	121,3	116,4
Soliditet exkl avräkning brf, %	14,7	13,5	13,0	12,6	10,4
Justerad soliditet enl HSBs kod, %	42,1	42,4	40,5	41,6	38,7
Medeltalet anställda, st	89	86	79	78	77

Jämförelsetalen för 2013 är omräknade enligt BFNAR 2012:1 (K3). Tidigare år beräknade enligt tidigare redovisningsregler.

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

Den löpande affärsverksamheten liksom medlemsverksamheten har utvecklats i enlighet med föreningens verksamhetsplan.

HSB Södermanland är godkänt som betalningsinstitut av Finansinspektionen. Under året har fortsatta anpassningar gjorts av rutiner mm för att föreningen skall leva upp till de krav som ställs på ett betalningsinstitut.

Omorganisationen av verksamhet och personal för affärsområde Boservice har genomförts under året och ligger nu under HSB Södermanland. Detta har medfört en ökning av nettoomsättningen samt kostnaden för sålda varor i moderföreningen.

A41, vårt IT projekt som vi driver med 10 andra HSB föreningar, är nu inne i sin mest intensiva fas. Nu är samtliga program utvecklade vilket betyder att HSB Södermanland till våren 2017 helt och hållet går in i en HSB gemensam lösning avseende våra affärssystem. Samtliga HSB-gemensamma system förvaltas av HSB Affärstöd AB och syftet är att ha gemensam IT plattform för att utveckla framtidens e-tjänster och därmed förstärka HSBs konkurrenskraft på kort och lång sikt. Systembytet innebär att vi under våren utbildar samtliga våra brf-styrelser och våra egna medarbetare.

Under året förvärvade HSB Södermanland dotterbolaget Fastighetsbolaget Magasinet i Strängnäs AB innehållande lokaler till vårt nya kontor i Strängnäs.

Vår nyproduktion växer successivt. Vi har etablerat kommunkontakter i Trosa, Nyköping, Eskilstuna och Strängnäs och har konstruktiv dialog i dessa kommuner. I vårt gemensamma handelsbolag med Projektpartner har vi nu en pågående produktion på drygt 300 lägenheter. Det är 72 lägenheter i Trosa och 30 i Nyköping. Till hösten har vi förväntad säljstart på drygt 70 lägenheter i Sidö Park i Strängnäs och under 2018 räknar vi med att dra igång projekt på Odlar-området i Eskilstuna. Det är projekt i flera etapper med upptill 150 lägenheter.

Dotterbolaget HSB Sörmlandsbostäder AB har under året förvärvat en fastighet om 20 lägenheter i Eskilstuna med tillträde den 1 november 2016 samt sålt del av tomt från fastigheten Trosalundsberget i Trosa till Trosalundsberget Mark AB.

Förväntad framtida utveckling

Föreningens ekonomi utvecklas väldigt bra och budgeten uppvisar fortsatt lönsamhet. Ekonomisk och teknisk förvaltning och konsultation samt fastighetsskötsel är föreningens kärnverksamheter, där tjänste- och affärsutvecklingen kommer att få fortsatt stort fokus framöver.

Det egna fastighetsbeståndet ger en bredare bas för nämnda verksamheter samtidigt som det ekonomiskt bidrar till föreningens resultat. Målet är att expandera genom förvärv och nyproduktion av bostäder.

Medlemsverksamheten kommer även fortsättningsvis att bedrivas aktivt både vad gäller utbildnings- och informationsverksamhet och på sikt ska verksamheten breddas och omfatta mer aktiviteter mot de enskilda medlemmarna.

Risker

Den främsta risken och osäkerhetsfaktorn som koncernen står inför är ränterisken. Med lån på 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	5 479	6 975	38 224	6 875	57 553
Vinstdisposition enl stämmobeslut	-	344	6 531	-6 875	-
Förändring andelskapital	505	-	-	-	505
Årets resultat	-	-	-	-5 677	-5 677
Utgående balans	5 984	7 319	44 755	-5 677	52 381

<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	5 479	6 975	133 796	16 987	163 237
Vinstdisposition	-	344	16 643	-16 987	-
Förändring andelskapital	505	-	-	-	505
Årets resultat	-	-	-	24 285	24 285
Utgående balans	5 984	7 319	150 439	24 285	188 027

Förslag till disposition av årets resultat

Koncernens fria egna kapital enligt upprättad koncernbalansräkning uppgår till 174 724 375 kr varav årets resultat är 24 284 623 kr.

Moderföreningens fria egna kapital uppgår till:

Balanserade vinstmedel	44 755 413 kr
Årets resultat	- 5 677 440 kr
Summa	39 077 973 kr

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att i ny räkning överförs 39 077 973 kr.

Resultaträkning	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	2, 3, 6	253 901	235 886	91 003	49 078
Kostnad för sålda varor och tjänster	3, 4, 5, 6, 8	-192 045	-181 848	-97 918	-37 392
Bruttoresultat		<u>61 856</u>	<u>54 038</u>	<u>-6 915</u>	<u>11 686</u>
Rörelsens kostnader					
Försäljningskostnader	8	-3 314	-5 575	-2 546	-2 540
Administrativa kostnader	7, 8	-10 483	-7 989	-9 253	-5 044
Övriga rörelseintäkter		-	5 314	-	-
Summa rörelsens kostnader		<u>-13 797</u>	<u>-8 250</u>	<u>-11 799</u>	<u>-7 584</u>
Rörelseresultat		<u>48 059</u>	<u>45 788</u>	<u>-18 714</u>	<u>4 102</u>
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag		-100	51	-100	51
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	5 291	512	5 291	512
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	639	1 423	564	1 366
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-19 397	-23 256	-2 081	-3 561
Summa resultat från finansiella poster		<u>-13 567</u>	<u>-21 270</u>	<u>3 674</u>	<u>-1 632</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>34 492</u>	<u>24 518</u>	<u>-15 040</u>	<u>2 470</u>
Bokslutsdispositioner					
Mottaget koncernbidrag		-	-	10 000	5 000
Skatt på årets resultat	12, 13	-10 207	-7 531	-637	-595
Årets resultat		<u>24 285</u>	<u>16 987</u>	<u>-5 677</u>	<u>6 875</u>

Balansräkning	Not	Koncernen 2016	2015	Moderföreningen 2016	2015
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
Materiella					
anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	14	1 199 016	1 163 837	87 351	89 039
Inventarier, verktyg och installationer	15	1 676	1 241	1 507	274
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	16	36 329	5 642	9 596	-
		<u>1 237 021</u>	<u>1 170 720</u>	<u>98 454</u>	<u>89 313</u>
Finansiella					
anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	17	-	-	21 776	19 420
Andelar i intresseföretag	18	12 509	5 826	12 501	5 850
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	183 283	42 814	183 283	42 814
Andra långfristiga fordringar	20	730	487	607	208
		<u>196 522</u>	<u>49 127</u>	<u>218 167</u>	<u>68 292</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>1 433 543</u>	<u>1 219 847</u>	<u>316 621</u>	<u>157 605</u>
Omsättningstillgångar					
Kortfristiga fordringar					
Hyses och kundfordringar		10 037	17 745	9 689	15 617
Fordringar hos koncernföretag		-	-	4 506	25 930
Fordringar hos intresseföretag		1 758	75	75	75
Övriga fordringar		808	1 304	317	448
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	4 048	1 649	3 290	845
		<u>16 651</u>	<u>20 773</u>	<u>17 877</u>	<u>42 915</u>
Summa kortfristiga fordringar		<u>16 651</u>	<u>20 773</u>	<u>17 877</u>	<u>42 915</u>
Kortfristiga placeringar					
Övriga kortfristiga placeringar		1 000	87 070	1 000	87 070
		-	-	-	-
Kassa och bank	22	<u>106 194</u>	<u>130 736</u>	<u>105 870</u>	<u>130 730</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>123 845</u>	<u>238 579</u>	<u>124 747</u>	<u>260 715</u>
Summa tillgångar		<u>1 557 388</u>	<u>1 458 426</u>	<u>441 368</u>	<u>418 320</u>

Balansräkning	Not	Koncernen 2016	2015	Moderföreningen 2016	2015
Eget kapital och skulder					
Bundet eget kapital					
Medlemskapital/insatser		5 984	5 479	5 984	5 479
Reservfond		7 319	6 975	7 319	6 975
Summa bundet eget kapital		13 303	12 454	13 303	12 454
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst		150 439	133 796	44 755	38 224
Årets resultat		24 285	16 987	-5 677	6 875
Summa fritt eget kapital		174 724	150 783	39 078	45 099
Summa eget kapital		188 027	163 237	52 381	57 553
Avsättningar					
Uppskjutna skatter	13	21 313	20 868	3 526	2 889
Summa avsättningar		21 313	20 868	3 526	2 889
Långfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23, 24	1 007 167	964 167	75 073	75 073
Övriga skulder		3 049	2 958	-	-
Summa långfristiga skulder		1 010 216	967 125	75 073	75 073
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	23, 24	-	849	-	207
Leverantörsskulder		15 097	12 750	5 707	3 150
Skulder till koncernföretag		-	-	7 516	18 601
Skulder till förvaltade företag		276 551	249 157	276 551	249 157
Skulder till intresseföretag		-	525	-	525
Aktuella skatteskulder		5 288	407	718	111
Övriga skulder		6 227	9 870	5 476	1 271
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	34 669	33 638	14 420	9 783
Summa kortfristiga skulder		337 832	307 196	310 388	282 805
Summa eget kapital och skulder		1 557 388	1 458 426	441 368	418 320

Kassaflödesanalyser	Koncernen		Moderföreningen	
	2016	2015	2016	2015
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	34 492	24 518	-15 040	2 470
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm				
Avskrivningar och nedskrivningar	25 104	23 215	2 304	2 102
Övrigt	-	2 246	-	-750
Aktuell skatt på årets resultat	-9 761	-4 158	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	49 835	45 821	-12 736	3 822
Ökning/minskning rörelsefordringar	4 122	-9 000	25 038	-25 813
Ökning/minskning rörelseskulder	4 616	2 942	12 006	3 846
Kassaflöde från den löpande verksamheten	58 573	39 763	24 308	-18 145
Investeringsverksamheten				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-94 259	-102 666	-11 445	-227
Avyttring materiella anläggningstillgångar	2 853	5 152	-	-
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-147 395	-282	-149 875	-2 895
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-238 801	-97 796	-161 320	-3 122
Finansieringsverksamheten				
Låneskulder från kreditinstitut	42 242	54 983	-207	-826
Lån från förvaltade kunder	27 394	32 998	27 394	32 998
Erhållet koncernbidrag	-	-	10 000	5 000
Lån från koncernföretag	-525	525	-11 610	15 160
Förändring andelskapital	505	229	505	229
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	69 616	88 735	26 082	52 561
Årets kassaflöde	-110 612	30 702	-110 930	31 294
Likvida medel vid årets början *	217 806	187 104	217 800	186 506
Likvida medel vid årets slut *	107 194	217 806	106 870	217 800

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

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Redovisning av intäkter

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

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag i den period som bidraget avser. Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

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.

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	1,2 %
Koncernen	1,5 %
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.

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>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättningens fördelning på verksamhetsgrenar och geografiska marknader				
Förvaltning	14 438	35 166	14 454	13 699
Boservice	24 643	-	41 568	-
Ombyggnadsverksamhet	1 581	1 194	2 293	2 374
Egna fastigheter	190 366	182 806	15 895	16 285
Nyproduktion	8 483	10 350	6 800	10 350
Övrigt	14 390	6 370	9 993	6 370
Summa	<u>253 901</u>	<u>235 886</u>	<u>91 003</u>	<u>49 078</u>

All omsättning sker inom Sverige.

Not 3 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	1 178	1 164	1 057	165
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 584	1 639	1 392	168
	<u>2 762</u>	<u>2 803</u>	<u>2 449</u>	<u>333</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	1 689	1 283	1 596	134

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	20 767	22 196	15 123	15 505
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	21 593	65 881	12 621	60 850
Förfaller till betalning senare än fem år	1 014	2 203	-	1 274
	<u>43 374</u>	<u>90 280</u>	<u>27 744</u>	<u>77 629</u>
Under perioden erhållna variabla leasingavgifter	19 653	22 196	15 123	15 505

Not 4 Övriga rörelseintäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Försäljning av fastigheter	-	5 314	-	-
	<u>-</u>	<u>5 314</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
Totalt	<u>0</u>	<u>5 314</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 5 Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Fördelning på tillgångstyp</u>				
Byggnader	24 636	22 407	1 925	1 918
Maskiner och inventarier	468	808	380	185
Summa	<u>25 104</u>	<u>23 215</u>	<u>2 305</u>	<u>2 103</u>
<u>Fördelning per funktion</u>				
Kostnad sålda varor och tjänster	25 045	23 046	2 246	2 009
Försäljningskostnader	14	49	14	11
Administrativa kostnader	45	120	45	83
Summa	<u>25 104</u>	<u>23 215</u>	<u>2 305</u>	<u>2 103</u>

Inga nedskrivningar har gjorts under året

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Moderföreningens försäljning till dotterbolag uppgick till 18 423 tkr (2 915 tkr)
Dotterbolagets försäljning till moderföreningen uppgick till 1 535 tkr (2 575 tkr)
Dotterbolagets försäljning till dotterbolag uppgick till 0 kr (0 kr)

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>BoRevision i Sverige AB</u>				
Revisionsuppdrag	32	46	32	46
<u>Herrlander Revision AB</u>				
Revisionsuppdrag	97	101	97	101
<u>Öhrlings PWC AB</u>				
Revisionsuppdrag	170	253	-	-
Summa	<u>299</u>	<u>400</u>	<u>129</u>	<u>147</u>

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

Not 8 Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Ersättning till anställda - pensioner

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

Medeltal anställda							
		2016			2015		
		totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Moderföreningen		82	44	38	24	9	15
Dotterbolag		7	3	4	62	39	23
Koncern totalt		89	47	42	86	48	38
Könsfördelning företagsledning							
		2016			2015		
		totalt	män	kvinnor	totalt	män	kvinnor
Styrelsen		9	4	5	9	4	5
Övr ledande befattningshavare		7	3	4	7	3	4

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

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader				
	2016		2015	
	Styrelse, VD	Övriga	Styrelse, VD	Övriga
Moderföreningen				
Löner och ersättningar	1 887	41 168	1 647	13 269
Sociala kostnader	784	16 346	547	5 586
(varav pensionskostnader enligt avtal)	(943)	(2 570)	(152)	(1 629)
Summa	2 671	57 514	2 194	18 855
Dotterbolag				
Löner och ersättningar	55	1 234	118	24 783
Sociala kostnader	9	1 581	0	10 447
(varav pensionskostnader enligt avtal)	(0)	(355)	(0)	(2 976)
Summa	64	2 815	118	35 230

Koncernen					
Löner och ersättningar	1 942	42 402		1 765	38 052
Sociala kostnader	793	17 927		547	16 033
(varav pensionskostnader enligt avtal)	(943)	(2 925)		(152)	(4 605)
Summa	2 735	60 329		2 312	54 085

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, 6 gånger den månadslön som gäller vid uppsägningstillfället eller efter 55 års ålder 12 gånger, vid uppsägning från företagets sida. VD tillförsäkras tjänstepensionsrätt enligt KTP-planen.

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utdelningar	152	124	152	124
Ränteintäkter	3 882	388	3 882	388
Realisationsresultat vid försäljningar	1 257	-	1 257	-
Summa	<u>5 291</u>	<u>512</u>	<u>5 291</u>	<u>512</u>

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ränteintäkter	351	1 105	276	1 048
Föreningsavgäld	288	318	288	318
Summa	<u>639</u>	<u>1 423</u>	<u>564</u>	<u>1 366</u>

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntekostnader koncernföretag	-	-	38	66
Övriga räntekostnader och liknande resultatposter	<u>19 397</u>	<u>23 256</u>	<u>2 043</u>	<u>3 495</u>
Summa	<u>19 397</u>	<u>23 256</u>	<u>2 081</u>	<u>3 561</u>

Not 12 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Aktuell skatt	9 761	4 158	-	-
Uppskjuten skatt	<u>446</u>	<u>3 373</u>	<u>637</u>	<u>595</u>
Skatt på årets resultat	<u>10 207</u>	<u>7 531</u>	<u>637</u>	<u>595</u>
 Redovisat resultat före skatt	 32 808	 24 518	 -5 040	 7 470
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 22%	7 218	5 394	-	1 643
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	1 155	717	632	350
Skatteeffekt ej bokförda avdragsgilla kostnader	-702	-788	-692	-788
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-606	-527	-536	-527
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	16	-	-
Effekt av ej bokfört underskottsavdrag	2 696	-654	596	-678
Redovisad skattekostnad	<u>9 761</u>	<u>4 158</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 13 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</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	21 313	20 868	3 526	2 889
	21 313	20 868	3 526	2 889
Beräknad utifrån skattesatsen 22%	—	—	—	—

Not 14 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	1 165 228	1 043 302	161 407	161 407
Nyanskaffningar	37 941	98 278	-	-
Överfört från pågående arbete	8 576	-	-	-
Försäljningar och uttrangeringar	-576	-6 587	-	-
Genom fusion	-	30 235	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 211 169	1 165 228	161 407	161 407
Ingående avskrivningar	-291 738	-270 506	-77 953	-76 060
Försäljningar och uttrangeringar	256	2 198	-	-
Genom fusion	-	-3 586	-	-
Årets avskrivningar	-22 076	-19 844	-1 892	-1 892
Utgående ackumulerade avskrivningar	-313 558	-291 738	-79 845	-77 952
Ingående uppskrivningar/övervärden	151 115	112 888	-	-
Årets förändringar	-	-	-	-
Försäljningar och uttrangeringar	-781	-	-	-
Genom fusion	390	12 970	-	-
Årets uppskrivningar	2 307	27 711	-	-
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-2 789	-2 454	-	-
Utgående ackumulerade uppskrivningar	150 242	151 115	0	0

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Årets anskaffningar	12 142	15 218	-	-
Utgående ackumulerade nedskrivningar	12 142	15 218	0	0
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 059 995</u>	<u>1 039 823</u>	<u>81 562</u>	<u>83 455</u>
Mark				
Ingående anskaffningsvärden	135 694	115 088	5 088	5 088
Avyttrat under året	-546	-621	-	-
Genom fusion	-	6 009	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>147 290</u>	<u>135 694</u>	<u>5 088</u>	<u>5 088</u>
Markanläggning				
Ingående markanläggning	3 538	1 180	496	-
Överfört från pågående arbete	540	522	237	522
Årets anskaffningar	-	2 085	-	-
Försäljningar och utrangeringar	-	-141	-	-
Årets avskrivningar	-205	-108	-32	-26
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 873</u>	<u>3 538</u>	<u>701</u>	<u>496</u>
Summa byggnader och mark	1 199 016	1 163 837	87 351	89 039
Taxeringsvärden byggnader i Sverige	992 409	946 093	31 213	30 042
Taxeringsvärden mark i Sverige	357 232	304 509	9 308	8 696
Summa taxeringsvärden	<u>1 349 641</u>	<u>1 250 602</u>	<u>40 521</u>	<u>38 738</u>
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	1 997 198	1 946 300	209 100	209 100
Enligt extern utförd värdering	2015/2016	2015	2015	2015

Not 15 Inventarier

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	10 928	10 479	3 798	3 719
Årets förändringar				
-Inköp	1 613	516	1 613	129
-Försäljningar och utrangeringar	-6 095	-66	-57	-50
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	6 446	10 929	5 354	3 798
Ingående avskrivningar	-9 688	-8 944	-3 524	-3 389
Årets förändringar				
-Försäljningar och utrangeringar	5 386	63	57	50
-Avskrivningar	-468	-807	-380	-185
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 770	-9 688	-3 847	-3 524
Utgående restvärde enligt plan	<u>1 676</u>	<u>1 241</u>	<u>1 507</u>	<u>274</u>

Not 16 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärde	5 642	19 595	-	423
Under året genomförda omfördelningar	-9 116	-46 514	-237	-522
Under året nedlagda kostnader	40 299	32 561	9 833	99
Försäljning	-496	-	-	-
Utgående nedlagda kostnader	<u>36 329</u>	<u>5 642</u>	<u>9 596</u>	<u>0</u>

Not 17 Aktier, andelar i koncernföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
HSB Sörmlandsbostäder AB	556525-7852	Nyköping			
Fastighetsbolaget Magasinet i Strängnäs AB	559058-3182	Strängnäs			
	<u>Kapital andel %</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat efter skatt</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 16-12-31</u>
HSB Sörmlandsbostäder AB	100	153 828	32 177	16 580	19 420
Fastighetsbolaget Magasinet i Strängnäs AB	100	39	-11	1 000	2 356
Summa					21 776

Not 18 Aktier, andelar i intresseföretag

	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>			
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping			
Skutskepparen Mark AB	559021-7435	Nyköping			
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping			
Fastighets AB Sidöstrand	559025-1822	Stockholm			
	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Eget kapital</u>	<u>Resultat efter skatt</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde</u>
Trosalundsberget Holding AB	50	38 265	17 181	1 000	10 551
Org.nr: 559000-6622					
Skutskepparen Mark AB	50	7 532	-1	500	
Org.nr: 559021-7435					
HSB Produktion i Södermanland HB	50	3 698	-200		1 951
Org.nr: 969773-8392					
Fastighets AB Sidöstrand	50	50	-205	500	
Org.nr: 559025-1822					
Summa					12 502

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ingående anskaffningsvärden	42 814	45 828	42 814	45 828
Årets förändringar				
-Tillkommande värdepapper	222 478	-	222 478	-
-Avyttringar	-82 009	-3 014	-82 009	-3 014
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	183 283	42 814	183 283	42 814
Årets förändringar				
Utgående ackumulerade uppskrivningar/nedskrivningar	0	0	0	0
Utgående redovisat värde, totalt	<u>183 283</u>	<u>42 814</u>	<u>183 283</u>	<u>42 814</u>
Varav noterade aktier				
Specifikation av innehav vid årets slut:				
Aktier HSB ProjektPartner AB	1 204	1 204	1 204	1 204
Andelar HSB Riksförbund	1 520	1 520	1 520	1 520
Portfölj Swedbank	180 553	40 084	180 553	40 084
Övriga andelar	6	6	6	6
Summa	<u>183 283</u>	<u>42 814</u>	<u>183 283</u>	<u>42 814</u>

Not 20 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Billån anställda	674	406	552	158
Övriga långfristiga fordringar	56	81	55	50
Summa	<u>730</u>	<u>487</u>	<u>607</u>	<u>208</u>

Not 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupa ränteintäkter	2 441	113	2 441	98
Upplupna intäkter	119	29	65	29
Förutbetalda kostnader	1 488	1 507	784	718
	<u>4 048</u>	<u>1 649</u>	<u>3 290</u>	<u>845</u>

Not 22 Kassa och bank

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Kassamedel	10	11	6	7
Banktillgodohavanden	106 184	130 725	105 864	130 723
Likvida medel i kassaflödesanalysen	<u>106 194</u>	<u>130 736</u>	<u>105 870</u>	<u>130 730</u>

Not 23 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Räntebärande skulder				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 007 167	964 167	75 073	75 073
Summa	1 007 167	964 167	75 073	75 073
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	-	849	-	207
Summa	0	849	0	207
Summa räntebärande skulder	<u>1 007 167</u>	<u>965 016</u>	<u>75 073</u>	<u>75 280</u>
Förfallotider				
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>				
Skulder till kreditinstitut	1 007 167	960 771	75 073	74 245
Summa	<u>1 007 167</u>	<u>960 771</u>	<u>75 073</u>	<u>74 245</u>

Räntor

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2016-12-31				
Total upplåning	969 993	37 174		1 007 167
Effekt av ränteswappar	-424 000	284 000	140 000	0
Marknadsvärde ränteswappar				11 537

Not 24 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Generell säkerhet för valuta exponering	176 958	-	176 958	-
Ställda säkerheter till kreditinstitut				
Uttagna fastighetsinteckningar	1 172 723	1 137 102	157 351	157 351
Eget förvar	-41 905	-47 905	-31 085	-31 085
Summa ställda säkerheter	<u>1 307 776</u>	<u>1 089 197</u>	<u>303 224</u>	<u>126 266</u>

Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Upplupna räntekostnader	1 703	2 161	155	374
Upplupna semesterlöner	8 009	7 484	7 143	3 184
Övriga poster	7 251	7 287	2 778	1 970
Förutbetalda intäkter hyror	17 706	16 706	4 344	4 255
Summa	<u>34 669</u>	<u>33 638</u>	<u>14 420</u>	<u>9 783</u>

Not 26 Eventualförpliktelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>	<u>2016-12-31</u>	<u>2015-12-31</u>
Borgen krediter i bostadsrättsförening	7 269	7 342	7 269	7 342
Övriga borgensförbindelser	1 950	5 000	1 950	5 000
Skulder i HB	19 146	917	19 146	917
Ansvarsförbindelser i Fastigo	754	672	267	211
Summa eventualförpliktelser	<u>29 119</u>	<u>13 931</u>	<u>28 632</u>	<u>13 470</u>

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna Galeasen, Forsen och Slottsvakten i Nyköping, Trosalundsberget i Trosa samt Rademacher i Eskilstuna, att överta ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år från färdigställandet. Ansvaret delas med HSB Projektpartner AB.

Not 27 Förslag till disposition av resultatet

	Moderföreningen <u>2016</u>	<u>2015</u>
Till årsstämman förfogande står följande vinstmedel:		
Balanserade vinstmedel	44 755	38 224
Årets vinst	-5 677	6 875
	<u>39 078</u>	<u>45 099</u>
Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att		
i ny räkning överförs	<u>-39 078</u>	<u>-45 099</u>
	0	0

Not 28 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

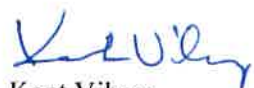
Företaget har efter balansdagen tecknat försäljningsavtal på kontorsfastigheten Nyckelringen 11 i Eskilstuna. Den beräknade reavinsten kommer att uppgå till c:a 5 miljoner kronor.

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 2017 - 03-21


Hans-Göran Lundgren
Ordförande


Geerth Gustavsson


Kent Viberg

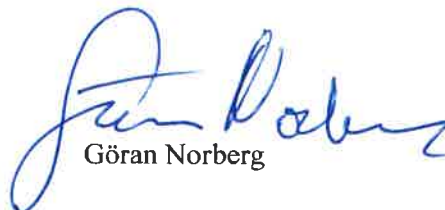

Madeleine Andersson


Ann-Sofie Wågström


Jon Leo Rikhardsson
Verkställande direktör


Dot Gade Kulovuori


Ann-Charlotte Hellstadius


Göran Norberg

Vår revisionsberättelse har lämnats _____.

Liselotte Herrlander
Auktoriserad revisor

Jörgen Götehed
Av HSB Riksförbund utsedd revisor