

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

Räkenskapsåret
2022

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södermanlands län ek för avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022, vilket är föreningens 36: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 2 602 (2 697) hyreslägenheter inkl omsorgslägenheter.

Koncernredovisningen omfattar moderföreningen och de helägda dotterbolagen HSB Sörmlandsbostäder AB, HSB Södermanland Holding 1 AB och HSB Södermanland Entreprenad 1 AB, dotterdotterbolagen Sörmlandsbostäder Utvecklings AB och Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB samt intressebolagen HSB Produktion i Södermanland HB, Trosalundsberget Holding AB samt Trumtorp Holding AB.

Resultatutveckling och förändring av den finansiella ställningen

Redovisat resultat för moderbolaget före bokslutsdispositioner uppgick till -27 747 tkr (-25 208 tkr).

Koncernens resultat före bokslutsdispositioner uppgick till 14 942 tkr (9 031 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 2022 uppgick till 284 tkr (384 tkr) avseende maskiner och inventarier. Investeringarna i fastigheter uppgick till 0 tkr (761 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.

Vår kulturella resa fortsätter med ledar- och medarbetarskapsutveckling där fokus blir mer och mer på självledarskap och team. För oss är detta viktiga nycklar till en mer kundorienterad och snabbfotad organisation som bättre kan anpassa sig till den skiftande värld vi lever i.

BRF-affären utvecklas från en förvaltande affär till mervärdesskapande och utvecklande affär. Vårt fokus blir mer och mer på de mervärdesskapande tjänster som vi kan leverera till våra kunder och vi ser potentialen i det fastighetsutvecklande perspektivet. Den gemensamma utvecklingen inom HSB är grunden till detta avstamp. Vi har skrivit 37 nya kundavtal under året. 14 inom ekonomisk förvaltning, 10 fastighetsskötsel och 6 lokalvårdsavtal samt 5 avtal för tekniska förvaltare. Vi har dessutom fått in fyra nya helkunder, det är föreningar som köper samtliga avtal av oss. Med andra ord ett bra år trots ökad konkurrens på marknaden.

Medlemsverksamheten erbjuder våra medlemmar stöd och utbildning. Vi har under året passerat 15 000 medlemmar och placerar oss som så ofta tidigare i toppen inom HSB i procentuell ökning av medlemmar. Vår utbildningsverksamhet blir mer och mer digital vilket gör att vi kan erbjuda våra medlemmar en mer flexibel utbildningsplan. Här är vi bara i början på en helt ny utbildningsresa.

Vi bedriver vår nyproduktion av bostadsrätter i ett gemensamt handelsbolag med HSB Projektpartner AB. Vi har inga projekt som färdigställdes under året. Pågående projekt under året är HSB brf Odlaren 2 i Eskilstuna och HSB brf Stenvik i Oxelösund. Beräknad inflyttning i bägge projekten är under 2023. Försäljningen har gått väldigt bra. Vi har en bra markportfölj och flera projekt i tidiga skeden som vi kommer att utveckla de kommande åren. Hur ränte- och materialpriser kommer att påverka vår nyproduktion är svårt att sja om.

HSB 4.0, vår gemensamma utvecklingsresa inom HSB levererar både digitala tjänster och stöd till våra brf:er och till oss i vår administration. Det gemensamma tjänsteutbudet i HSB Bas är en riktig milstolpe i den gemensamma affärsutvecklingen och vi planerar att leverera enligt den modellen från och med 2023 och successivt konvertera befintliga avtal till den modellen.

HSB Sörmlandsbostäder AB har fortsatt sin resa med tunga ROT-projekt under året med fokus på 70 lägenheter i Trosa och färdigställande av nya hyresrätter i Oxelösund.

HSB Södermanland agerar nu som ombud åt HSB Finansstöd AB som i sin tur har tillståndet för betaltjänster hos Finansinspektionen. HSB Södermanland har kvar inlåningsverksamheten i egen regi.

Förväntad framtida utveckling

Koncernens ekonomiska resultat fortsätter att vara blygsamt på grund av vår omställning till det nya moderna HSB samt ökade räntekostnader. Vi ser behov av ökat tempo i vår affärs- och tjänsteutveckling för att möta marknaden och den tuffa konkurrensen.

Risker

Den främsta risken och osäkerhetsfaktorn som koncernen står inför är den stora förändringen på räntesidan och den kommer att påverka framför allt HSB Sörmlandsbostäder men även resultat för koncernen.

Styrelse

Ordinarie föreningsstämma hölls den 28 mars 2022.

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 Schulze, 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 (har avgått under 2022)

Styrelsen bestod efter årets stämma av åtta ordinarie ledamöter och två arbetstagarledamöter. Under hösten avgick en av de fackliga representanterna som ledamot. Styrelsen följer verksamheten såväl genom det ordinarie styrelsearbetet som genom den löpande kontakten mellan styrelsemötena. Under 2022 har styrelsen haft 6 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	220301	220328	220516	220926	221012	221221
Erik Zetterlund	x	x	x	x	x	x
Ann-Sofie Wågström	x	x	x	x	x	x
Göran Norberg	x	x	x	x	x	x
Kent Schulze	x	x	x	x	x	x
Geerth Gustavsson	x	x	x	x	x	x
Dot Gade Kulovuori	x	x	x	x	x	x
Kärstin Egier Bergqvist	x	x	x	x	x	x
Christine Edenborg	x	x	x	x	x	x
Niklas Rehnström	x	x	x	x	x	x
Erik Pörn	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 Lundgren, HSB ledamot, invald som föreningsgranskare 2019

Inge Hjalmarsson, invald som föreningsgranskare 2019

Ägarförhållanden

Föreningen ägs av medlemmarna som vid årets slut uppgick till 15 186 (14 965) fysiska resp juridiska personer.

Flerårsöversikt (Mkr)

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	275,0	276,0	275,0	267,3	250,9
Resultat efter finansiella poster	15,0	9,0	9,4	5,9	12,1
Balansomslutning exkl inlåning förvaltade företag	2 151,0	1 969,7	1 604,5	1 508,6	1 376,7
Eget kapital	254,8	233,6	238,5	239,4	221,1
Avkastning på eget kap. (%)	6,1	3,8	3,9	2,6	5,6
Avräkningslikviditet (%)	91,45	72,50	71,80	92,80	87,30
Soliditet exkl avräkning brf, (%)	11,85	11,90	14,90	15,90	16,10
Justerad soliditet enl HSBs kod (%)	43,67	45,00	42,60	44,70	45,90
Medelantal anställda (st)	109	112	113	108	102

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.

Förändringar i eget kapital

Koncernen	Andels- kapital	Övrigt tillskjutet kapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 238	7 343	218 016	233 597
Förändring andelskapital	110			110
Omvärdering andelar i intresseföretag			6 238	6 238
Årets resultat			14 874	14 874
Belopp vid årets utgång	8 348	7 343	239 128	254 819

Moderföreningen	Andels- kapital	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	8 238	7 343	12 633	4 403	32 617
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Balanseras i ny räkning			4 403	-4 403	0
Förändring andelskapital	110				110
Årets resultat				10 590	10 590
Belopp vid årets utgång	8 348	7 343	17 036	10 590	43 317

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	17 036 415
årets vinst	10 589 647
	27 626 062

disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 626 062
	27 626 062

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3	274 555	275 815
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6	-248 744	-223 882
Bruttoresultat		25 811	51 933
Försäljningskostnader	4, 5	-9 513	-13 109
Administrationskostnader	4, 5, 7	-21 648	-27 885
Resultat från försäljning av andelar i koncernföretag		39 083	0
Rörelseresultat		33 733	10 939
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	346	11 139
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	3 251	5 919
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 400	153
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-23 788	-19 119
Summa resultat från finansiella poster		-18 791	-1 908
Resultat efter finansiella poster		14 942	9 031
Resultat före skatt		14 942	9 031
Skatt på årets resultat	12	-68	909
Årets resultat		14 874	9 940

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not **2022-12-31** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjanderätt	13	6 854	4 586
Förskott nyttjanderätt	14	0	5 742
		6 854	10 328

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	1 514 084	1 490 657
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 715	4 110
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	454 956	343 360
		1 970 755	1 838 127

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	19 432	28 492
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	246 481	245 299
Andra långfristiga fordringar	21	100 987	101 597
		366 900	375 388

Summa anläggningstillgångar **2 344 509** **2 223 843**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		23 768	34 734
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		2 475	259
Aktuella skattefordringar		2 669	2 253
Övriga fordringar		5 620	22 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 792	4 443
		39 324	63 912

Kassa och bank 151 698 113 019

Summa omsättningstillgångar **191 022** **176 931**

SUMMA TILLGÅNGAR **2 535 531** **2 400 774**

Koncernens
Balansräkning
Tkr

Not **2022-12-31** **2021-12-31**

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Eget kapital hänförligt till moderföreningen

Medlemskapital/insatser		8 348	8 238
Övrigt tillskjutet kapital		7 343	7 343
Annat eget kapital inklusive årets resultat		239 128	218 016
Eget kapital hänförligt till moderföreningen		254 819	233 597

Summa eget kapital		254 819	233 597
---------------------------	--	----------------	----------------

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld	23	27 082	27 014
		27 082	27 014

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	24, 25 26	891 032	878 593
Övriga skulder		2 573	2 958
		893 605	881 551

Kortfristiga skulder

Checkräkningskredit	25	9 538	0
Skulder till kreditinstitut		784 723	676 484
Förskott från kunder		15 752	15 508
Leverantörsskulder		52 994	54 063
Skulder till förvaltade företag		384 956	431 053
Övriga skulder		88 074	47 376
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	23 988	34 128
		1 360 025	1 258 612

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 535 531	2 400 774
---------------------------------------	--	------------------	------------------

Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		14 942	9 031
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	28	11 045	31 092
Betald skatt		-416	-3 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		25 571	37 122
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		27 248	-43 848
Förändring av rörelseskulder		29 733	47 210
Kassaflöde från den löpande verksamheten		82 552	40 484
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-284 409	-316 899
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		330	238
Förvärvat dotterföretag		0	-11 592
Sålda dotterföretag		143 149	0
Förändring finansiella anläggningstillgångar		12 828	11 641
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-128 102	-316 612
Finansieringsverksamheten			
Förändring låneskulder från kreditinstitut		120 678	318 822
Förändring checkräkningskredit		9 538	0
Förändring lån från förvaltade kunder		-46 097	-156 631
Förändring andelskapital		110	300
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		84 229	162 491
Årets kassaflöde		38 679	-113 637
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		113 019	226 656
Likvida medel vid årets slut		151 698	113 019

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

Moderföreningens
Resultaträkning
Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2, 3, 29	101 486	94 215
Kostnad för sålda varor och tjänster	4, 5, 6, 29	-117 675	-96 663
Bruttoresultat		-16 189	-2 448
Rörelsens kostnader			
Försäljningskostnader	4, 5	-6 241	-10 644
Administrationskostnader	4, 5, 7	-19 950	-26 974
Summa rörelsens kostnader		-26 191	-37 618
Rörelseresultat	29	-42 380	-40 066
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	8	13 458	11 139
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	3 251	5 919
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 348	79
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-3 424	-2 279
Summa resultat från finansiella poster		14 633	14 858
Resultat efter finansiella poster		-27 747	-25 208
Bokslutsdispositioner	30	38 521	29 981
Resultat före skatt		10 774	4 773
Skatt på årets resultat	12	-184	-370
Årets resultat		10 590	4 403

Moderföreningens
Balansräkning
Tkr

Not **2022-12-31** **2021-12-31**

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Nyttjanderätt	13	6 854	4 586
Förskott nyttjanderätt	14	0	5 742
		6 854	10 328

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	85 369	88 569
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 458	1 991
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	371	936
		87 198	91 496

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	31, 32	19 470	19 470
Fordringar hos koncernföretag	33	274	543
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	18	26 634	26 575
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	239 886	239 143
Andra långfristiga fordringar	21	100 718	101 481
		386 982	387 212

Summa anläggningstillgångar **481 034** **489 036**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses- och kundfordringar		8 626	4 946
Fordringar hos koncernföretag		91 865	90 986
Fordringar hos intresseföretag och gemensamt styrda företag		81	259
Aktuella skattefordringar		0	632
Övriga fordringar		565	694
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	2 002	1 426
		103 139	98 943

Kassa och bank 151 698 113 000

Summa omsättningstillgångar **254 837** **211 943**

SUMMA TILLGÅNGAR **735 871** **700 979**

Moderföreningens
Balansräkning
Tkr

Not

2022-12-31

2021-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

34

Bundet eget kapital

Medlemskapital/insatser

8 348

8 238

Reservfond

7 343

7 343

15 691

15 581

Fritt eget kapital

Balanserad vinst

17 036

12 634

Årets resultat

10 590

4 403

27 626

17 037

Summa eget kapital

43 317

32 618

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

23

5 875

5 691

Summa avsättningar

5 875

5 691

Kortfristiga skulder

25

Skulder till kreditinstitut

126 000

126 000

Leverantörsskulder

11 043

6 700

Skulder till koncernföretag

143 868

75 021

Skulder till förvaltade företag

381 632

431 053

Aktuella skatteskulder

401

0

Övriga skulder

7 495

6 978

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

27

16 240

16 918

Summa kortfristiga skulder

686 679

662 670

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

735 871

700 979

Moderföreningens
Kassaflödesanalys
Tkr

Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
-----	---------------------------	---------------------------

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster	-27 747	-25 208
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	28 7 920	-6 617
Betald skatt	1 032	-512

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-18 795	-32 337
---	----------------	----------------

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av rörelsefordringar	-4 859	8 548
Förändring av rörelseskulder	81 600	56 542

Kassaflöde från den löpande verksamheten	57 946	32 753
---	---------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-14 127	-2 081
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	14 739	238
Förändring finansiella anläggningstillgångar	-530	11 785

Kassaflöde från investeringsverksamheten	82	9 942
---	-----------	--------------

Finansieringsverksamheten

Förändring lån från förvaltade kunder	-49 421	-156 631
Utbetalda koncernbidrag	29 981	0
Förändring andelskapital	110	300

Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-19 330	-156 331
--	----------------	-----------------

Årets kassaflöde	38 698	-113 636
-------------------------	---------------	-----------------

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	113 000	226 636
--------------------------------	---------	---------

Likvida medel vid årets slut	151 698	113 000
-------------------------------------	----------------	----------------

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

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen och koncernredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag i den period som bidraget avser.

Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker.

Tidigare år har utredning gjorts som syftat till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB Ekonomisk Förening ska konsolidera bostadsrättsföreningar i samband med bostadsutveckling. Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB Ekonomisk Förening inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Ekonomisk Förening inte erhåller en huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen. Vår bedömning är därför att rådande regelverk inte föranleder att konsolidering behöver ske. Utifrån detta redovisar HSB Ekonomisk Förening intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning.

Nyproduktion sker till fast pris och vinstavräkning sker i takt med produktionen i koncernredovisningen.

Koncernredovisning

Konsolideringsmetod

Koncernredovisningen har upprättats enligt förvärvsmetoden. Det innebär att det bokförda värdet på aktier och andelar i dotterföretagen elimineras mot det egna kapitalet i dotterföretagen vid förvärvstidpunkten. Skillnaden mellan anskaffningsvärdet och förvärvat eget kapital har som övervärde tillförts fastigheterna.

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar, förutom moderföreningen, samtliga företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt har mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt innehar det bestämmande inflytandet och därmed har en rätt att utforma företagets finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget.

Intresseföretag

Som intresseföretag räknas sådana företag där koncernen har ett betydande men inte bestämmande inflytande. Ett betydande inflytande anses normalt föreligga när koncernen äger minst 20 % men inte mer än 50 % av rösterna i ett annat företag.

Redovisning av intresseföretag

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

Anläggningstillgångar

Materiella och immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnader sker en 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 och immateriella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde.

Avskrivningarna ingår i resultaträkningens poster Kostnad för sålda varor, Försäljningskostnader och Administrationskostnader. Koncernens mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyresfastigheter	
Stommar	100 år
Tak	30-60 år
Fasad	50-80 år
Fönster	50 år
Balkong	50 år
VS	50 år
El	50 år
Ytskikt badrum	30 år
Kökssnickeri	40 år
Hiss	30 år
Ventilation	30 år
Solceller	25 år
Övrigt	10-50 år
Markanläggningar	20 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år
Nyttjanderätt	5 år

Nedskrivning av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåerna där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om en återföring bör göras.

I resultaträkningen redovisas nedskrivningar och återföringar av nedskrivningar i den funktion där tillgången nyttjas.

Låneutgifter

Inga låneutgifter aktiveras vid tillverkning/utveckling av anläggningstillgångar.

Finansiella instrument

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

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasingtagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernens uthyrning av kontorslokaler klassificeras som operationell leasing. Leasingintäkterna redovisas linjärt under leasingperioden.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald frånvaro, bonus och ersättning efter avslutad anställning (pension).

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning

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

Kassaflödesanalys

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

Som likvida medel klassificerar koncernen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. Spärrade medel klassificeras inte som likvida medel. Förändringar i spärrade medel redovisas i investeringsverksamheten.

Not 2 Nettoomsättningens fördelning Koncernen

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	23 808	24 021
Boservice	30 017	28 265
Konsult	3 040	2 425
Egna fastigheter	213 951	211 593
Nyproduktion	-2 090	4 364
Övrigt	5 829	5 147
	274 555	275 815

All omsättning sker inom Sverige.

Moderföreningen

	2022	2021
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Förvaltning	18 923	18 512
Boservice	52 674	49 629
Konsult	4 461	3 498
Egna fastigheter	18 375	17 018
Nyproduktion	1 066	400
Övrigt	5 987	5 158
	101 486	94 215

All omsättning sker inom Sverige.

Not 3 Leasing, leasinggivaren Koncernen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 24 152 tkr (24 215).

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

	2022	2021
Inom ett år	24 904	22 680
Senare än ett år men inom fem år	72 855	27 497
Senare än fem år	971	1 220
	98 730	51 397

Moderföreningen

Under perioden erhållna variabla leasingavgifter uppgår till 16 294 tkr (16 147).

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

	2022	2021
Inom ett år	18 539	16 475
Senare än ett år men inom fem år	65 797	18 477
Senare än fem år	0	113
	84 336	35 065

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

Not 4 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	57	60
Män	52	52
	109	112
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 703	2 516
Övriga anställda	56 505	57 756
	59 208	60 272
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	914	948
Pensionskostnader för övriga anställda	7 172	3 355
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	20 398	20 021
	28 484	24 324
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	87 692	84 596

Antal tjänster under år 2022 har varit 120 fördelat på tjänstemän med 63 och arbetare med 57.

Moderföreningen

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	51	55
Män	47	48
	98	103
Löner och andra ersättningar		
Styrelse och verkställande direktör	2 703	2 516
Övriga anställda	51 028	51 940
	53 731	54 456
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	914	948
Pensionskostnader för övriga anställda	7 032	3 274
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	18 582	18 137
	26 528	22 359
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	80 259	76 815

Anställningsvillkoren för moderföreningens VD omfattar fast månadslön samt bilförmån. VD har prestationsbaserad bonus på en (1) månadslön. Villkoren omfattar 6 månaders ömsesidig uppsägningstid samt rätt till uppsägningslön, 12 gånger den månadslön som gäller vid uppsägningstillfället. VD tillförsäkras tjänstepensionsrätt enligt KTP-planen. Vid räkenskåpåret slut uppgick VD:s ålder till 57 år.

Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	44 %	44 %
Andel män i styrelsen	56 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	33 %	60 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	67 %	40 %

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

Not 5 Avskrivningar och nedskrivningar på immateriella och materiella anläggningstillgångar
Koncernen

	2022	2021
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	2 295	1 147
Byggnader	37 534	36 597
Maskiner och inventarier	2 664	3 153
	42 493	40 897
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	42 434	40 811
Försäljningskostnader	26	37
Administrationskostnader	33	49
	42 493	40 897
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	1 179	0
Byggnader	4 072	0
	5 251	0
Nedskrivningar fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	5 251	0
	5 251	0

Moderföreningen

	2022	2021
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	2 295	1 147
Byggnader	3 200	3 187
Maskiner och inventarier	802	944
	6 297	5 278
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	6 238	5 192
Försäljningskostnader	26	37
Administrativa kostnader	33	49
	6 297	5 278
Nedskrivningar fördelade per tillgång		
Nyttjanderätt	1 179	0
	1 179	0
Nedskrivningar fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor och tjänster	1 179	0
	1 179	0

Not 6 Leasing, leasagaren

Koncernen och Moderföreningen

Årets leasingkostnader avseende leasingavtal, uppgår till 1 790 tkr (2 231).

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

	2022	2021
Inom ett år	1 679	1 844
Senare än ett år men inom fem år	1 924	2 035
Senare än fem år	0	0
	3 603	3 879

**Not 7 Arvode till revisorer
Koncernen**

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	425	405
Övriga tjänster	115	55
	540	460

Moderföreningen

	2022	2021
PwC		
Revisionsuppdrag	180	160
Övriga tjänster	109	40
	289	200

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

**Not 8 Resultat från andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag
Koncernen**

	2022	2021
Resultat vid avyttringar	0	-40
Andel i intresseföretags resultat	838	0
Resultatandel handelsbolag	-492	11 179
	346	11 139

Moderföreningen

	2022	2021
Erhållna utdelningar	13 950	0
Resultat vid avyttringar	0	-40
Resultatandel handelsbolag	-492	11 179
	13 458	11 139

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

	2022	2021
Räntor	5 052	4 118
Resultat vid avyttringar	-1 801	1 801
	3 251	5 919

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

	2022	2021
Ränteintäkter	1 324	77
Föreningsavgäld	76	76
	1 400	153

Moderföreningen

	2022	2021
Ränteintäkter	1 272	3
Föreningsavgäld	76	76
	1 348	79

**Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter
Koncernen**

	2022	2021
Övriga räntekostnader	23 788	19 119
	23 788	19 119

Moderföreningen

	2022	2021
Övriga räntekostnader	3 424	2 279
	3 424	2 279

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

Koncernen

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	-1 757
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-68	2 666
Totalt redovisad skatt	-68	909
	2022	2021
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	14 942	9 031
Skatt enligt gällande skattesats	-3 078	-1 860
Ej bokförda avdragsgilla kostnader	519	848
Ej avdragsgilla kostnader	-4 654	-4 881
Ej skattepliktiga intäkter	1 000	4 951
Ej skattepliktig reavinst	7 435	0
Schablonintäkt investeringsfonder	-100	-95
Effekt av skattemässigt underskott	-699	167
Effekt av ändrad skattesats	0	1 110
Övrigt	-491	669
Redovisad skattekostnad	-68	909

Moderföreningen

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	0	0
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-184	-370
Totalt redovisad skatt	-184	-370
	2022	2021
	Procent	Procent
	Belopp	Belopp
Redovisat resultat före skatt	10 774	4 773
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	20,60
Ej bokförda avdragsgilla kostnader	233	454
Ej avdragsgilla kostnader	-1 313	-861
Ej skattepliktiga intäkter	827	936
Ej skattepliktig utdelning	2 874	0
Schablonintäkt investeringsfonder	-100	-95
Effekt av skattemässigt underskott	-673	177
Effekt av ändrad skattesats	0	199
Övrigt	189	-196
Redovisad skattekostnad	-184	-370

Not 13 Nyttjanderätt

Koncernen och Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 733	0
Omklassificeringar	5 742	5 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 475	5 733
Ingående avskrivningar	-1 147	0
Årets avskrivningar	-2 295	-1 147
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 442	-1 147
Årets nedskrivningar	-1 179	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-1 179	0
Utgående redovisat värde	6 854	4 586

Not 14 Förskott nyttjanderätt

Koncernen och Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 742	11 475
Omklassificeringar	-5 742	-5 733
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	5 742
Utgående redovisat värde	0	5 742

Not 15 Byggnader och mark

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	1 523 218	1 451 035
Inköp	166	373
Försäljningar/utrangeringar	-90 821	-3 142
Överfört från pågående nyanläggning	163 117	68 383
Genom förvärv av dotterföretag	0	6 569
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	1 595 680	1 523 218
Ingående avskrivningar byggnader	-419 421	-389 499
Försäljningar/utrangeringar	14 700	1 641
Årets avskrivningar	-32 329	-31 563
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-437 050	-419 421
Årets nedskrivningar	-4 072	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar byggnader	-4 072	0

Ingående uppskrivningar/övervärden	220 387	214 830
Försäljningar/utrangeringar	-76	-1 859
Genom förvärv av dotterföretag	0	11 431
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-4 011	-4 015
Omklassificeringar	-212	0
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	216 088	220 387
Ingående värde mark och markanläggning	166 473	164 955
Försäljningar/utrangeringar	-26 842	0
Överfört från pågående nyanläggning	5 000	2 566
Årets avskrivningar markanläggningar	-1 193	-1 048
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	143 438	166 473
Utgående redovisat värde	1 514 084	1 490 657
Taxeringsvärden byggnader	1 548 791	1 166 705
Taxeringsvärden mark	567 731	443 510
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	3 053 250	3 125 950
	3 053 250	3 125 950

Marknadsvärde enligt extern utförd värdering 2022 (2021).

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnader	172 300	171 539
Överfört från pågående nyanläggningar	0	761
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	172 300	172 300
Ingående avskrivningar byggnader	-92 086	-89 000
Årets avskrivningar byggnader	-3 095	-3 086
Utgående ackumulerade avskrivningar byggnader	-95 181	-92 086
Ingående uppskrivningar/övervärden	2 159	2 195
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-36	-36
Utgående ackumulerade uppskrivningar/övervärden	2 123	2 159
Ingående värde mark och markanläggning	6 196	6 261
Årets avskrivningar markanläggning	-69	-65
Utgående ackumulerat värde mark och markanläggning	6 127	6 196
Utgående redovisat värde	85 369	88 569
Taxeringsvärden byggnader	40 241	32 507
Taxeringsvärden mark	13 590	11 744
Summa taxeringsvärden	53 831	44 251
Fastigheternas sammanlagda marknadsvärde	251 400	196 500

Marknadsvärde enligt extern utförd värdering 2022 (2021).

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 660	18 284
Inköp	284	384
Försäljningar/utrangeringar	-64	-136
Överfört från pågående nyanläggning	0	128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 880	18 660
Ingående avskrivningar	-14 550	-11 529
Försäljningar/utrangeringar	49	103
Årets avskrivningar	-2 664	-3 124
Utgående ackumulerade avskrivningar	-17 165	-14 550
Utgående redovisat värde	1 715	4 110

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	7 375	7 000
Inköp	284	384
Försäljningar/utrangeringar	-64	-137
Överfört från pågående nyanläggning	0	128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 595	7 375
Ingående avskrivningar	-5 384	-4 543
Försäljningar/utrangeringar	48	103
Årets avskrivningar	-801	-944
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 137	-5 384
Utgående redovisat värde	1 458	1 991

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	343 360	96 282
Under året nedlagda kostnader	283 958	316 142
Under året genomförda omfördelningar	-168 116	-71 108
Genom förvärv av dotterföretag	0	2 379
Försäljningar/utrangeringar	-1 157	-335
Reservering för förväntat negativt resultat	-3 089	0
Utgående nedlagda kostnader	454 956	343 360
Utgående redovisat värde	454 956	343 360

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	936	158
Under året nedlagda kostnader	13 843	1 697
Under året genomförda omfördelningar	0	-919
Försäljningar/utrangeringar	-14 408	0
Utgående nedlagda kostnader	371	936
Utgående redovisat värde	371	936

Not 18 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	2 238
HSB Produktion i Södermanland HB	50		8 683
Trumptorp Holding AB	50	500	8 511
			19 432

Moderföreningen

Namn	Kapital- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Trosalundsberget Holding AB	50	1 000	9 500
HSB Produktion i Södermanland HB	50		8 684
Trumptorp Holding AB	50	500	8 450
			26 634

	Org.nr	Säte
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping
Trumptorp Holding AB	559120-3970	Nyköping

Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	245 299	240 969
Inköp	182 122	79 279
Försäljningar	-180 940	-74 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	246 481	245 299
Utgående redovisat värde	246 481	245 299

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	239 143	234 813
Inköp	181 683	79 279
Försäljningar	-180 940	-74 949
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	239 886	239 143
Utgående redovisat värde	239 886	239 143

Not 20 Specifikation andra långfristiga värdepappersinnehav

Koncernen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
HSB Sjövattenförening	1
Placering HSBs Solpark ekonomisk förening	6 594
Portfölj Söderberg & Partner	200 335
	246 481

Moderföreningen

Namn	Bokfört värde
HSB Riksförbund	39 551
Portfölj Söderberg & Partner	200 335
	239 886

Not 21 Andra långfristiga fordringar

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Räntefordran på Brf Stenvik	270	116
Fordran HSBs Solpark ek för	99 465	100 209
Övriga långfristiga fordringar	1 252	1 272
	100 987	101 597

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Fordran HSBs Solpark ek för	99 466	100 209
Övriga långfristiga fordringar	1 252	1 272
	100 718	101 481

Not 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	4 104	2 670
Upplupna intäkter	688	1 773
	4 792	4 443

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda kostnader	1 876	1 145
Upplupna intäkter	126	281
	2 002	1 426

Not 23 Uppskjuten skatteskuld Koncernen

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

	2022-12-31	2021-12-31
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	27 082	27 014
Belopp vid årets utgång	27 082	27 014

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

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

	2022-12-31	2021-12-31
uppskjuten skatteskuld hänförlig till skattemässigt ej avdragsgilla avskrivningar på uppskrivet värde på fastigheter	5 875	5 691
Belopp vid årets utgång	5 875	5 691

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

Not 24 Långfristiga skulder Koncernen

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

Not 25 Skulder som avser flera poster Koncernen

Koncernens banklån om 1 675 755 tkr (1 555 077 tkr) redovisas under följande poster i balansräkningen.

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	891 032	878 593
	891 032	878 593
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	784 723	676 484
	784 723	676 484

Moderföreningen

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

	2022-12-31	2021-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	0	0
	0	0
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	126 000	126 000
	126 000	126 000

Not 26 Räntor Koncernen

Koncernens upplåning är exponerad för ränteomförhandlingar och förfallodagar enligt följande:

	Mindre än 1 år	1-5 år	Mer än 5 år	Totalt
Per 2022-12-31				
Total upplåning	784 723	891 032	0	1 675 755
Effekt av ränteswappar	-310 000	310 000	0	0
	474 723	1 201 032	0	1 675 755
Marknadsvärde ränteswappar	9 940			
	9 940			

Not 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	1 896	2 048
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	11 077	11 421
Förutbetalda intäkter hyror	4 860	3 292
Övriga poster	6 155	17 367
	23 988	34 128

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	162	607
Upplupna semesterlöner inkl sociala avgifter	10 072	10 315
Förutbetalda intäkter hyror	4 860	3 292
Övriga poster	1 146	2 704
	16 240	16 918

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

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	50 832	40 897
Resultat vid försäljning av anläggningstillgångar	-185	1 435
Resultat vid försäljning av andelar i dotterföretag	-39 083	0
Resultatandel intresseföretag	-346	-11 179
Övrigt	-173	-61
	11 045	31 092

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Avskrivningar och nedskrivningar	7 476	5 277
Vinst vid försäljning av anläggningstillgångar	-315	-203
Resultatandel intresseföretag	492	-11 179
Kapitaliserad ränta	267	-543
Övrigt	0	31
	7 920	-6 617

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

Moderföreningens försäljning till dotterbolag uppgick till 22 558 tkr (22 644 tkr)
Dotterbolagets försäljning till moderföreningen uppgick till 856 tkr (847 tkr)

**Not 30 Bokslutsdispositioner
Moderföreningen**

	2022	2021
Mottagna koncernbidrag	38 552	30 000
Lämnade koncernbidrag	-31	-19
	38 521	29 981

**Not 31 Andelar i koncernföretag
Moderföreningen**

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 470	19 470
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 470	19 470
Utgående redovisat värde	19 470	19 470

**Not 32 Specifikation andelar i koncernföretag
Koncernen**

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar
HSB Sörmlandsbostäder AB	100	100	16 580
-Sörmlandsbostäder Utvecklings AB	100	100	50 000
-Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB	100	100	1 000
HSB Södermanland Holding 1 AB	100	100	250
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	100	100	250

	Org.nr	Säte
HSB Sörmlandsbostäder AB	556526-7852	Nyköping
-Sörmlandsbostäder Utvecklings AB	556944-2915	Nyköping
-Fastighetsbolaget Arnö i Nyköping AB	559240-9279	Nyköping
HSB Södermanland Holding 1 AB	559238-7921	Nyköping
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	559238-7897	Nyköping

Moderföreningen

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
HSB Sörmlandsbostäder AB	100	100	16 580	19 420
HSB Södermanland Holding 1 AB	100	100	250	25
HSB Södermanland Entreprenad 1 AB	100	100	250	25
				19 470

Not 33 Fordringar hos koncernföretag

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	543	0
Tillkommande fordringar	784	543
Avgående fordringar	-1 053	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	274	543
Utgående redovisat värde	274	543

Not 34 Disposition av vinst eller förlust

Moderföreningen

	2022-12-31
Förslag till vinstdisposition	
Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):	
balanserad vinst	17 036 415
årets vinst	10 589 647
	27 626 062
disponeras så att	
i ny räkning överföres	27 626 062
	27 626 062

Not 35 Ställda säkerheter

Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna fastighetsinteckningar	1 694 639	1 655 124
Eget förvar	-39 854	-65 136
	1 654 785	1 589 988

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Uttagna fastighetsinteckningar	157 151	157 151
Eget förvar	-14 445	-14 445
	142 706	142 706

Not 36 Eventualförpliktelser
Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen krediter i bostadsrättsförening	6 827	6 971
Övriga borgensförbindelser	6 600	2 800
Skulder i HB	9 278	15 503
Ansvarsförbindelser i Fastigo	1 049	1 018
	23 754	26 292

Moderföreningen

	2022-12-31	2021-12-31
Borgen krediter i bostadsrättsförening	6 827	6 971
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	219 000	0
Övriga borgensförbindelser	6 600	2 800
Skulder i HB	9 278	15 503
Ansvarsförbindelser i Fastigo	1 049	1 018
	242 754	26 292

Avtal har träffats med bostadsrättsföreningarna Slottsvakten och Skepparen i Nyköping, Trosalundsberget i Trosa, Rademacher, Odlaren 1 och Odlaren 2 i Eskilstuna och Sjöparken i Strängnäs att överta ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år från färdigställandet. Ansvaret delas med HSB Projektpartner AB.

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättas i enlighet med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av moderföreningens och koncernens ställning och resultat. Förvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står för.

Den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Erik Zetterlund
Ordförande

Christine Edenberg

Kärstin Egier Bergqvist

Dot Gade Kulovuori

Geerth Gustavsson

Göran Norberg

Niklas Renström

Kent Schulze

Ann-Sofie Wågström

Jon Leo Rikhardsson
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Kristian Lyngenberg
Auktoriserad revisor