

2024

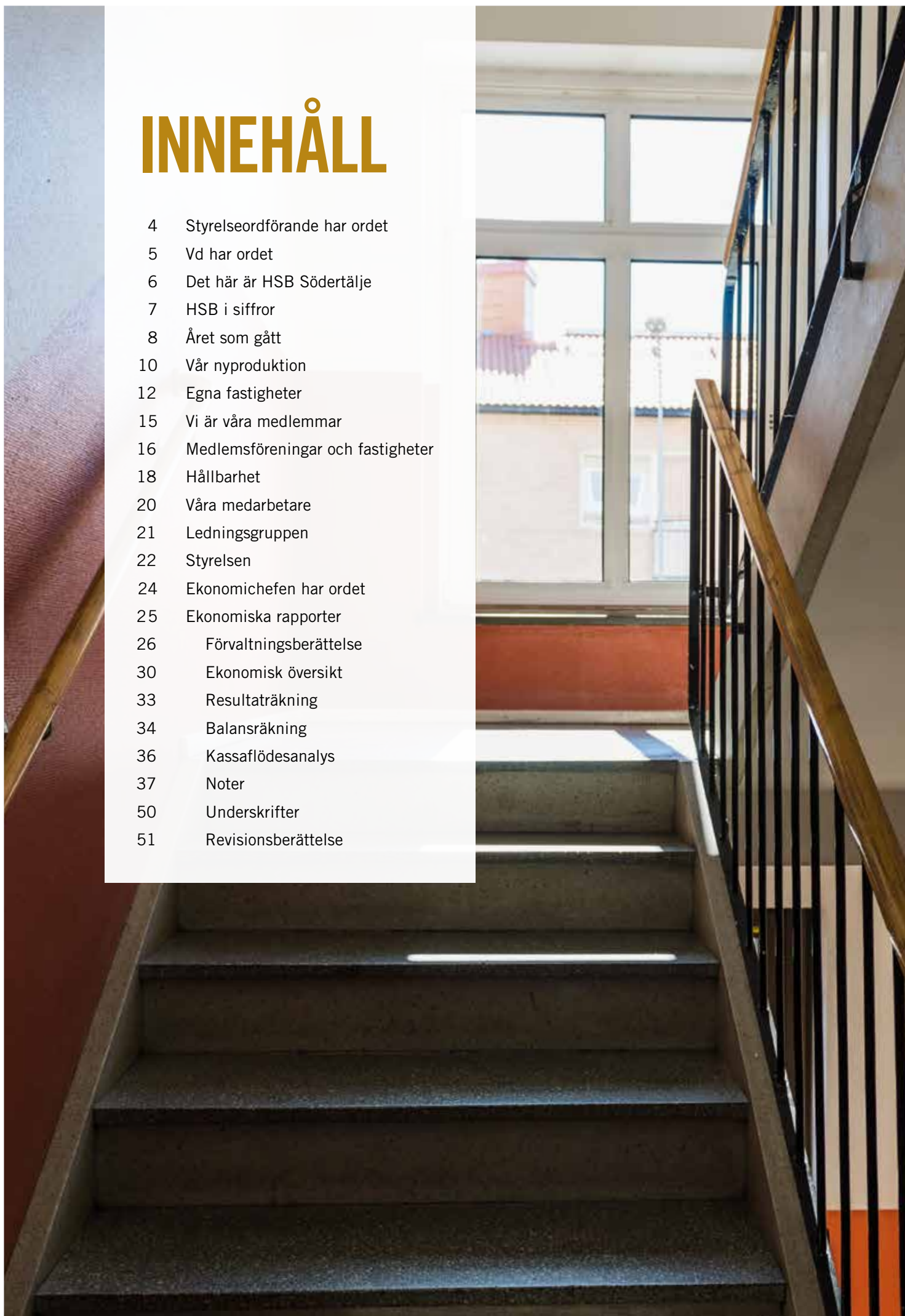
ÅRSREDOVISNING
HSB SÖDERTÄLJE



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

4	Styrelseordförande har ordet
5	Vd har ordet
6	Det här är HSB Södertälje
7	HSB i siffror
8	Året som gått
10	Vår nyproduktion
12	Egna fastigheter
15	Vi är våra medlemmar
16	Medlemsföreningar och fastigheter
18	Hållbarhet
20	Våra medarbetare
21	Ledningsgruppen
22	Styrelsen
24	Ekonomichefen har ordet
25	Ekonomiska rapporter
26	Förvaltningsberättelse
30	Ekonomisk översikt
33	Resultaträkning
34	Balansräkning
36	Kassaflödesanalys
37	Noter
50	Underskrifter
51	Revisionsberättelse





EN OTRYGG OMVÄRLD

När jag ska summera det gångna året är det ett ord jag direkt tänker på och det är trygghet eller bristen därav. Det hemska krig som Ryssland och Putin bedriver mot Ukraina och dess invånare, kriget i mellanöstern, allt detta bidrar till en otrygghet i hela världen även för oss i Södertälje. Det är nog inte bara jag som funderar på vad som händer om Putin vinner kriget i Ukraina.

DET HAR ÄVEN VARIT ett tufft år ekonomiskt, för oss liksom våra bostadsrättsföreningar. Höga räntor och ökade kostnader bidrar till ett ansträngt ekonomiskt resultat.

Men trots denna otrygga värld måste vi försöka möta framtiden, HSB Södertäljes investeringar i IT lösningar börjar ge ännu mera resultat och flera tjänster har sätts under året. Dessa bidrar till att underlätta arbetet i våra bostadsföreningar.

Jag kan ned glädje även detta år konstatera att många förtroendevalda deltar i våra utbildningar och seminarier. Jag upplever att den trygghet, närhet och lokalkännedom som HSB Södertälje erbjuder är något bostadsrättsföreningar efterfrågar och uppskattar. Vi är ett kooperativt bostadsföretag som finns på den lokala marknaden och det är viktigt för våra medlemmar.

HSB Södertälje vill även fortsättningsvis, genom nyproduktion, bidra till nya attraktiva bostäder och områden. I år färdigställdes HSB Brf Idrottsparken som består av 24 smakfulla radhus och 62 välplanerade lägenheter. Totalt 86 hållbara bostäder, alla i bostadsrättsform. Vi ser nu fram emot att utveckla ett nytt område i anslutning till Brunnäng som heter Hjälsätra. Det är viktigt för oss att även kunna erbjuda nya bostäder till våra bosparare, medlemmar och andra.

Avslutningsvis vill jag tacka våra förtroendevalda i bostadsrättsföreningarna för ett gott samarbete, ett stort tack också till våra anställda för era goda arbetsinsatser under det gångna året.

Erik Andersson
Styrelseordförande



FOKUS PÅ SÄKERHET OCH TRYGGHET

Trots att även detta år varit utmanande för både oss och er tycker jag att vi har kommit ur det värsta. Då tänker jag främst på inflationstakten och ränteläget.

SAMTIDIGT ÄR LÄGET i omvärlden än mer utmanande och säkerhetsläget är allt annat än önskvärt. Det är krig och oroligheter på flera platser och vi har i skrivande stund en ny president som håller på att ta plats i USA med allt vad det kan innebära. Vi kan nog anta att säkerhetsläget inte kommer att förbättras då tonläget är högt. Jag tror att frågor om säkerhet kommer att stå högt på vår agenda även framåt.

När jag blickar tillbaka kan jag konstatera att vi jobbat med olika säkerhetsfrågor under längre tid. Redan år 2022 renoverade vi våra skyddsrum och

tecknade ett ramavtal som ni redan har, och fortsatt kan nyttja. I år har vi bland annat erbjudit ett seminarium om skyddsrum, vi har tagit fram en krisplan som kan vara ett stöd för er i styrelsen och för era boende, vi har genomfört seminarium om ekonomisk- och systemhotande brottslighet. Vi har lanserat flera nya digitala tjänster vilket inte bara underlättar utan även ger tryggare och säkrare betalflöden, vi utvecklar våra gemensamma system för att öka vår digitala motståndskraft. Detta är något vi fortsatt kommer att jobba med och erbjuda er.

Jag vill nu lämna detta något dystra ämne och skriva några ord om det som vårt uppdrag handlar om, att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. Det är ett uppdrag vi tar oss an på olika sätt och det kan ibland vara svårt att se hur vi lyckas. Men ett tillfälle

då det blir tydligt för mig att vi är på god väg är när jag får förmånen att vara med på era bostadsrättsföreningsstämmor och träffa er förtroendevalda och medlemmar. Det otroligt roligt, givande och lärorikt och det är fantastiskt att se ert engagemang och alla fina föreningar. Var och en av er och vi tillsammans gör ett fantastiskt jobb.

När jag blickar framåt noterar jag att år 2025 är Kooperationens år. Det har FN beslutat och uppmanar samtidigt medlemsstaterna att främja kooperativt företagande och uppmärksamma denna globalt framgångsrika affärsmodell. Det måste väl betyda att 2025 blir vårt år.

Cecilia Högberg
Vd HSB Södertälje

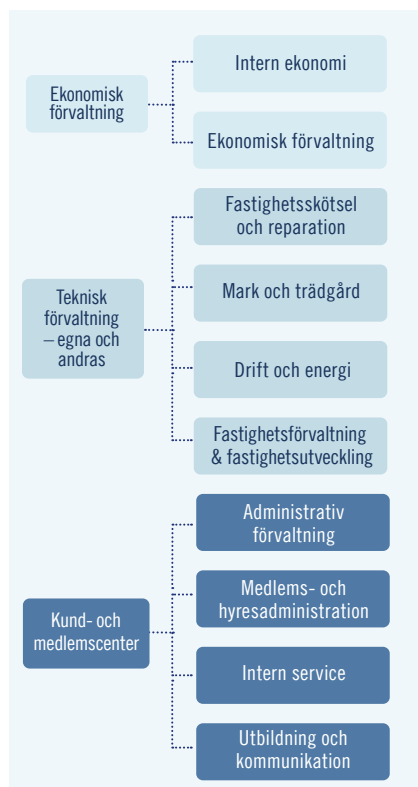
DET HÄR ÄR HSB SÖDERTÄLJE

HSB är en organisation som funnits i Sverige sedan 1923 och består av ca 25 regionala oberoende föreningar varav HSB Södertälje är en. Det innebär att vi under snart 100 år byggt upp en gedigen kunskap om fastighetsförvaltning och fastighetsutveckling. Det gör oss till en trygg, trovärdig och säker partner med en stabil organisation och ekonomi.

HSB Södertälje startade 1933 med HSB brf Eken och föreningen har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag ca 8200 medlemmar, 500 förtroendevalda och 59 bostadsrättsföreningar. HSB Södertäljes fastighetsbestånd omfattar 14 fastigheter som inrymmer 670 hyreslägenheter.

Genom samverkan drar vi nytta av HSBs storlek samtidigt som vi är unika genom vår lokala närvaro. Vårt kontor ligger i Moraberg i Södertälje som är vår utgångspunkt, men vi förvaltar även fastigheter i Nykvarn, Järna och Salem/Rönninge.

Hur vi organiserar våra tjänster



Vision och uppdrag

HSB är en värderingsdriven och lärande organisation som baserar sin verksamhet på de kooperativa principerna och våra grundläggande värderingar. Med detta som grund har HSB tagit fram en gemensam vision, samt uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal som underlättar för HSB-föreningarna att samverka och lära av varandras goda exempel.

VÅR VISION

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet. Våra kärnvärderingar Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

VÅRT UPPDRAG

Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boende.

De kooperativa principerna

De kooperativa principerna är riktlinjer för hur kooperativa företag ska omsätta sina värderingar i handling. HSB Södertälje verkar utifrån dessa.

- Frivilligt och öppet medlemskap
- Demokratisk medlemskontroll
- Medlemmarnas ekonomiska deltagande

- Självtändighet och oberoende
- Utbildning, praktik och information
- Samarbete mellan kooperativa föreningar
- Samhällshänsyn

ETHOS - vår värdegrund

I HSB genomsyras all verksamhet från ett antal grundläggande värderingar som rymts i begreppen engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS, som står för förtroende.

Våra värderingar är centrala i allt vi gör. Våra tjänster, vår verksamhet och vårt beteende, syftar till att tillfredsställa våra kunder och medlemmars behov.

HSB SÖDERTÄLJE I SIFFROR

Antal medlemsföreningar	57
Antal medlemmar	8 184
Antal Bosparare	1 171
Antal unika förvaltningskunder	122
Nöjd Kund index NKI	67,7
Antal unika förvaltade bostäder	6 600
Antal lägenheter i nyproduktion 2024	84
Antal inflyttade i nyproduktion 2024	84
Sålda lägenheter till bosparare i HSB Brf Idrottsparken	23
Antal egna fastigheter	16
Antal hyresrätter	670
Antal lokaler	21
Genomförda investeringar i kr	20 736 000
Inkommande samtal	12 102
Inkommande ärende via mail	4 561
Hanterade felanmälningar	6 965
Medarbetarindex, NMI	75,5



6 600
förvaltade
bostäder



57
HSB-föreningar



8 184
medlemmar



1 171
bosparare



84
nyproduktion



670
hyresrätter



ÅRET SOM GÅTT



Vår återkommande kundundersökning genomfördes. Parallellt med detta har vi kommit igång med strukturerad avtalsuppföljning med kunder och medlemmar. Underlaget från enkäten och avtalsuppföljningen kommer vara vägledande för vårt fortsatta kvalitets- och utvecklingsarbete.

Vi lanserar tjänsten digital hantering av utlägg. En tjänst som både underlättar och leder till säkrare betalflöden.



Inflytt i HSB Brf Idrottsparken inleds.

Radhusägarna avslutar inflytt i HSB Brf Idrottsparken.

Vi inleder HSB Södertäljes uppbyggnad av ett miljöledningssystem och vi utökar vår kompetens inom driftteknik.

Vi påbörjar resan från pappersavier. Det innebär att vi från och med marsaviseringen lägger till avisering via e-post som ett alternativ till E-faktura eller Kivra.

Ungefär hälften av våra avimottagare väljer redan idag Gröna avier, det vill säga e-faktura eller Kivra, och nu kan vi dessutom erbjuda e-postfaktura.

Vi gör detta framför allt för att värna om miljön. Vi kommer spara ungefär 100 000 utskrivna pappersark per år. Det innebär minskade transporter och att färre träd behöver fällas helt i linje med vår verksamhetsplan och våra miljömål om att minska koldioxidutsläppen. Dessutom har det en praktisk funktion där vi snabbar på och säkerställer leveranserna av digitala avier. De är enkla att hålla koll på och tappas inte bort så som pappersavier lätt gör.

+1

Vår HSB familj utökades med ytterligare en bostadsrättsförening.

I vår senast nyproduktion, HSB Brf Idrottsparken, genomfördes en inflyttningsstämma den 7/5 och föreningen togs formellt över av medlemmarna.

Den 23 maj arrangerade HSB Södertälje sin ordinarie föreningsstämma. Över 40 stycken fullmäktige närvarade. Stämman valde i enlighet med valberedningens förslag genom omval Pia Bergqvist, Sonya Celebioglu och Bengt Zetterberg för en period om 2 år. Håkan Svahn valdes om för en period om 1 år. Genom nyval för en period om 2 år valdes Annika Müller Wille ordförande i HSB Brf Sjöglimten, Rönninge och Nasif Kasarji, kommunalrådssekreterare Södertälje kommun.

JAN

FEB

MAR

APR

MAJ

JUN

Vi välkomnade tre nya kunder inom ekonomisk förvaltning.

Vi ingår i ett EU projekt som har till syfte att identifierat vilken kompetens som krävs för att klara klimatomställningen och våra miljömål. Kartläggningen kommer sedan användas för kompetensutveckling och vid rekrytering. **Samtidigt vinner HSB ännu en hållbarhetsutmärkelse.**

Sustainable Brand Index är Europas största undersökning av varumärken ur ett hållbarhetsperspektiv. I år har 29 000 svenska konsumenter tillfrågats om hur de uppfattar hållbarhetsaspekten hos 432 olika företag inom ett stort antal kategorier. I fastighetskategorin blev det en ny topplacering för HSB, som även i år uppfattas som mest hållbart av konsumenterna.



Vi genomför en mycket uppskattad styrelse- och ägarkonferens.

Utvärderingen visade att 100% tyckte konferensen motsvarade eller överträffade förväntningarna. Tema var ekonomiska nyckeltal samt tips på energiförbättringsåtgärder och värdeökande investeringar.

Fasad, fönster och balkongrenoveringen på våra hyresfastigheter Ollonborren 6 och 8 på Dalgatan inleds.



Vi blir fler – vi välkomnar HSB Brf Dagslåndan 3 som fullvärdiga medlemmar efter ett år som provmedlemmar.

Vi lanserar tjänsten digital hantering av arvoden. En tjänst som både underlättar och leder till säkrare betalflöden.

Vi övergår till månadsavisering

60 ÅR

HSB Brf Morkullan firade 60 år med pompa och ståt!

Detaljplanen för vårt kommande nyproduktionsområde, Hjälnsätra, i Brunnsäng blir äntligen antagen. Tyvärr överklagas planen så det kommer att dröja ytterligare någon månad innan planen blir gällande.

Vi deltar på Fastighetsmässan som går av stapeln på hotell Ad Astra

UNHCR



I december hade Ukrainarna upplevt mer än 1000 dagar av fullskaligt krig. Raketattacker mot civila har blivit vardag i Ukraina. Robotar avfyras mot städer och byar. Sjukhus, förskolor och bostadshus — alla är nu mål för ryska missiler. Kriget i Ukraina drabbar miljontals barn och familjer. Liv står på spel varje dag. **UNHCR** är på plats med akut nödhjälp som filter, sovsäckar och kläder. Med anledning av det valde vi återigen att donera årets julklapp till UNHCR och Hjälp Ukraina.

JUL

AUG

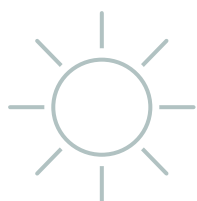
SEPT

OKT

NOV

DEC

Många av oss går på välbehövad semester



Arbetet med bostadsrättsföreningarnas budget sker sömlöst i Mitt HSB. Det innebär att vi slipper maila olika budgetversioner fram och åter och samma dokument blir tillgängligt för hela styrelsen i realtid.

Vi bjuder på webinarium om skyddsrum.

Vi går över till SUS som innebär personnummerbaserade utbetalningar.

Det innebär att våra arvodister inte längre behöver uppge sitt kontonummer för att få sitt arvode utbetalt.

Vi genomför ett seminarium om ekonomisk och systemhotande brottslighet som återigen var mycket uppskattat. Vi gästades av flera intressanta föredragshållare som hjälpte oss att få perspektiv och kunskap i ämnet. Inte minst för att öka skyddet av vår verksamhet och våra tillgångar men även för att få handfasta råd i hur vi kan bidra till att motverka ekonomisk brottslighet.

I samband med seminariet passade vi även på att dela ut en **akutplan** som vi tryckt upp och som uppskattats i föreningarna.





VÅR NYPRODUKTION

Vi bygger inte bara hus - vi bygger trygghet. HSB är en medlemsägd organisation och vår grundidé från 1923 är lika stark i dag som den var då – alla har rätt till ett tryggt och hållbart hem.

HSB BRF IDROTTPARKEN FLYTTAR IN

Den 29 oktober år 2021 samlades ett 80-tal bostadsköpare för att se det första spadtaget för HSB brf Idrottsparken i centrala Nykvarn. Cecilia Högberg, vd på HSB Södertälje, välkomnade alla och berättade om projektet. Det symboliska spadtaget grävdes med grävmaskin styrd av Erik Andersson, HSB Södertäljes styrelseordförande.

Mitt i omtäckta Nykvarn har vi skapat ett modernt och trivsamt bostadsområde omgivet av etablerade villaområden och gröna parker. Här har du gångavstånd till affärer, restauranger, service och allt annat du kan önska för ett behagligt vardagsliv. Dessutom är det nära till tåget som tar dig till Stockholm central på 25 minuter.

HSB brf Idrottsparken består av 86 välplanerade bostäder fördelade i både flerbostadshus och i radhus. Det är

62 lägenheter med allt från den bekväma tvåan till den större fyran i etage.

De 24 radhusen finns i två storlekar, mittenhusen på 125 kvm och gavelhus på 143,5 kvm.

I HSB brf Idrottsparken är det många hållbarhetssatsningar, bland annat solpaneler, laddstolpar för elbilar och sedumtak. Samtliga hus har byggts med högt ställda miljökrav för att uppnå certifieringen Miljöbyggnad Silver. Försäljningen startade den 23 maj 2021.

I januari 2025 var det dags att påbörja inflytt i flerbostadshusen och i mars flyttades det in i radhusen. Vid inflytt bjuder vi på en timmes hantverkshjälp vilket visade sig mycket uppskattat i detta projekt. Eftersom föreningen består av såväl radhus som flerbostadshus har vi fått en bra mix i området, här bor såväl barnfamiljer som pensionärer.

I maj 2024 genomfördes

inflyttningsstämma och föreningen togs formellt över av boendemedlemmar. I syfte att underlätta övertagandet och uppstarten för den nya styrelsen tillhandahåller vi två HSB resurser utöver HSB ledamoten under föreningens första år.



Ovan: Cecilia Högberg, vd på HSB Södertälje, välkomnade alla och berättade om projektet.

Till vänster: Det symboliska spadtaget grävdes med grävmaskin.

Läge och planlösning

Vi har fått möjlighet att intervjua Per Molin, styrelseordförande för HSB Brf Idrottsparken, för att höra hur han upplever sin första tid i sin nya bostad men även hur han ser på uppdraget som ordförande i en nybildad förening.

Hur har du upplevt ditt första år?

Vi sålde vår villa i god tid innan inflytt så vi hade ett "mellanboende" innan vi väl flyttade in. Vi trivs jättebra i lägenheten och i föreningen.

Du blev ju vald till styrelseordförande i samband med årsstämman. Hur har ditt första år som ordförande varit?

Ja, det har bitvis varit tufft även om jag tycker det är kul. Det är otroligt många frågor från alla medlemmar så här i början och många glömmar att vi som sitter i styrelsen också är nya. Sedan finns det ju frågor kopplat till "bygget". För oss har det t.ex. varit många turer kring vägen som kommunen var sena att anlägga, nu är den i alla fall på plats. Det har varit skönt att ha extrastöd från HSB Södertäljes representanter i styrelsen.

Var allt nytt eller hade du tidigare erfarenhet från förenings- och styrelsearbete?

Jag hade erfarenhet från tidigare, vilket underlättar.

Motsvarar bostaden dina förväntningar?

Absolut, vi är jättenöjda med flera saker. Planlösningen är väldigt välgenomtänkt och alla kvadrat nyttjas, vi har balkonger i två riktningar och vi har två badrum. Vi har valt att glasa in den ena balkongen vilket ger längre kvällar!

Att flytta in i ett sprillans nytt hem är en mycket speciell känsla. Särskilt om du själv fått vara med och bestämma hur ditt eget boende ska se ut. Gjorde ni några särskilda val?

Ja, det gjorde vi. Vi valde bland annat att sätta in badkar i ena badrummet, det kostade inget extra men ger oss ytterligare värde. Sedan valde vi "top of the line" tvättmaskin och torktumlare. Jag undrar om vi kanske valde något extra i köket....

Vad skulle du säga är det bästa med HSB Brf Idrottsparken?

Det centrala läget, här är nära till såväl



Per Molin, styrelseordförande HSB Brf Idrottsparken.

natur och bad som centrum med vårdcentral och apotek. Det är enkelt att ta sig vidare med tåg t.ex. till Stockholm.

Vår gård är väldigt trevlig och uppskattas särskilt av våra yngre boende sedan har vi ju ett föreningshus som är väldigt uppskattat.

Jag har vant mig vid att stå i garage så för personlig del är det också ett plus att det finns garage med laddplats för elbil.

Något du skulle vilja tipsa andra om?

Tänka på läget och planlösningen när du ska flytta!

Något du vill framföra till HSB?

Överväg om det går att anpassa inflytt närmare till färdigställandet.

EGNA FASTIGHETER



HSB Södertäljes fastighetsbestånd omfattar 13 hyresfastigheter varav 3 ligger i dotterbolag. HSB Södertälje har som mål att öka sitt fastighetsbestånd genom förvärv eller nybyggnation. Vi vill kunna erbjuda våra medlemmar såväl hyresrätter som bostadsrätter i så väl äldre tappning som genom nyproduktion. Vi arbetar långsiktigt med förvaltningen och utvecklingen av våra fastigheter och vår fastighetsportfölj. Nedan följer en kortare presentation våra fastigheter.

Lokalslag	Yta (m ²)	Fördelning (%)
Bostäder	41 187	86%
Kontor	2 402	5%
Butiker	1 779	4%
Lager	1 967	4%
Garage	442	1%
Summa	47 777	100%

Antal rum	Antal	Fördelning (%)
1	151	23%
2	233	35%
3	237	35%
4	35	5%
5	442	2%
Total	670	100%

Brunnsäng

Hermelinen 1 & 2 samt Sobeln 1 & 2

I bostadsområdet Brunnäng hittar ni merparten av våra hyreslägenheter. Vårt bestånd består av sex stycken punkthus på adresserna Brunnängsvägen 2 och 4 samt Okstigen 2, 4, 6 och 8 med totalt 453 lägenheter om ett till fem rum och kök. Husen byggdes 1959 och HSB Södertälje har ägt fastigheterna sedan 80-talet.

I varje hus finns 2 hissar och i nedre plan finns två bokningsbara tvättstugor samt en grovtvättstuga. Samtliga lägenheter har tillgång till ett eget förråd. Balkongerna på två av husen har byggts om och utrustats med inglasning.

I bashyran ingår internet med 100/100 Mbit/sek samt ett grundutbud kabel-tv. Standarden är god och hyresgästtillval erbjuds för den som vill anpassa eller modernisera sin bostad ytterligare.

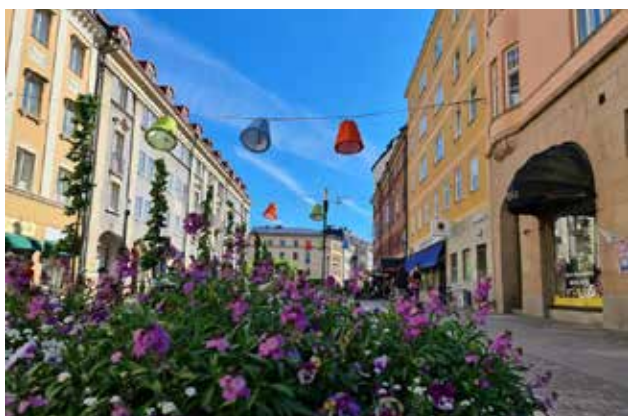


Södertälje centrum

Uranus 6

Här finns ett 10-tal lägenheter. Lägenheternas storlek varierar från ett rum och kök upp till fem rum och kök. Hiss finns på båda adresserna. På baksidan finns en mindre upphöjd innergård som kan nyttjas av hyresgästerna.

Det finns gemensam tvättstuga samt ett cykelförråd i källaren. Det finns inga P-platser att hyra, det finns dock allmänna parkeringsplatser i närheten. TV och internet ingår i hyra.



Ollonborren 6 & 8

På Dalgatan 12, 14 och 16 hittar vi en relativt nyförvärvad fastighet. Byggnaderna som är från 1938 ritades av arkitekten Tore E:son Lindhberg. Han är upphovsman till flera byggnader i Södertälje sedan 1910-talet och framåt. Husen representerar en tidstypisk 1930-talsarkitektur med funktionalistiska drag. Inom fastigheten finns en även en framtida möjlig byggrätt.

I fastigheten inryms 33 lägenheter med ett till två rum och kök. Under 2024 genomföres en total renovering av fasad, balkonger och fönster. Nästa steg blir en stamrenovering.

Tvättstuga samt förråd finns till samtliga lägenheter. Ett fåtal parkeringsplatser finns att hyra i anslutning till fastigheten.



Stämjärnet 6

Stämjärnet 6 ligger i korsningen Amerikagatan 44 / Täppgatan 33 och är en centralt belägen sekelskiftesfastighet med byggår ca 1904. Fastigheten har under årens lopp renoverats och standarden i lägenheterna är förhållandevis modern även om tidstypiska detaljer behållits.

I fastigheten finns 16 lägenheter på ett till tre rum och kök fördelat mellan de två huskropparna. Hiss saknas.

En ljus tvättstuga ligger i entréplan och förråd finns till samtliga lägenheter i källaren. På gården finns ett låsbart barnvagns- och cykelförråd. Parkeringsplatser finns att hyra i anslutning till fastigheten.

Tängen 7, 8, 9 och 12

Fastigheterna Tängen 7, 8, 9 och 12 är belägna på Holmfastvägen i centrala Södertälje. Tre av fastigheterna är bebyggda med bostadshus och den fjärde är en markfastighet som idag hyrs ut som parkeringsplatser. Omfattande renoveringar av byggnaderna har genomförts mellan 2012 och 2016. De tre byggnaderna uppfördes 1944 som en sammanhängande huslänga med totalt fem trapphus, samtliga utan hiss. Byggnaderna sträcker sig fyra våningar ovan mark och rymmer totalt 66 lägenheter, tre lokaler och tre lagerlokaler. Lägenheterna är på ett till fyra rum och kök med en genomsnittlig storlek om 50 kvm.



Löjan 7

På Brogatan ligger vår satsning på hyresbostäder riktade till unga. Vårt colivinghus består av 21 separata rum med egna badrum. Kök, matplats och vardagsrum finns på varje våningsplan. Fastigheten totalrenoverades under 2022/2023. Rummen är möblerade med sängstomme, garderob och skrivbord. De gemensamma ytorerna är fullt möblerade.



Västergård

Skogsviolen

I Västergård på Lundbygatan 36 och 38 ligger våra två punkt-hus med totalt 70. Lägenheternas storlek varierar från ett rum med kokvrå upp till fyra rum och kök. Fastigheterna har hiss och majoriteten av lägenheterna har stora inglasade balkonger. Varje hus har egen tvättstuga samt torkmöjligheter.

I anslutning till huset finns bil-, moped-, och cykelparkering att hyra. Därutöver finns besöksparkering inom området och vi erbjuder fastighetsnära sortering av avfall.

I bashyran ingår internet med 100/100 Mbit/sek samt ett grundutbud kabel-tv. Standarden är god och hyresgästtillval erbjuds för den som vill anpassa eller modernisera sin bostad ytterligare.

VI ÄR VÅRA MEDLEMMAR

Kooperativa företag tjänar sina medlemmars intressen och stärker den kooperativa rörelsen genom att samarbeta på lokal, nationell samt regional och internationell nivå.

Som medlem äger du HSB och kan påverka hela organisationen

Om du bor i en brf är det kanske viktigaste att du är med och påverkar hur ni tillsammans tar hand om och utvecklar er fastighet och boende. Men du kan också vara med och påverka hela HSB-organisationen så att den skapar den nytta du och andra medlemmar vill ha och behöver.

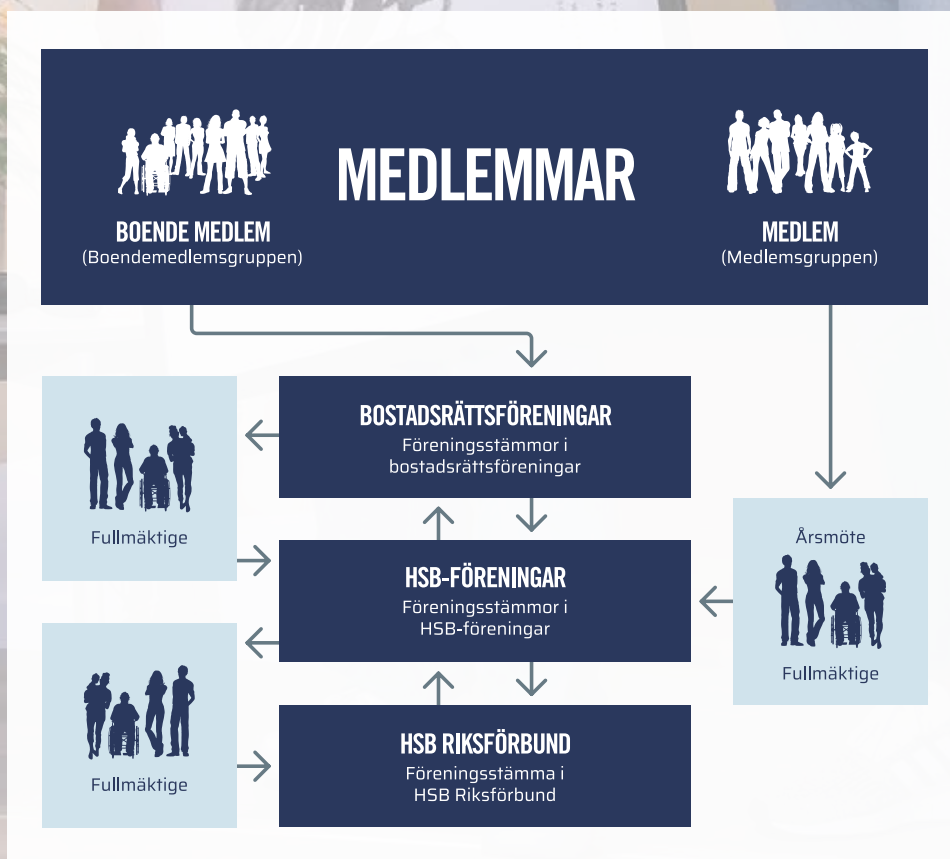
Ni som är medlemmar i er bostadsrättsförening äger tillsammans föreningen och fastigheten. Det är ett ansvar men också en stor möjlighet.

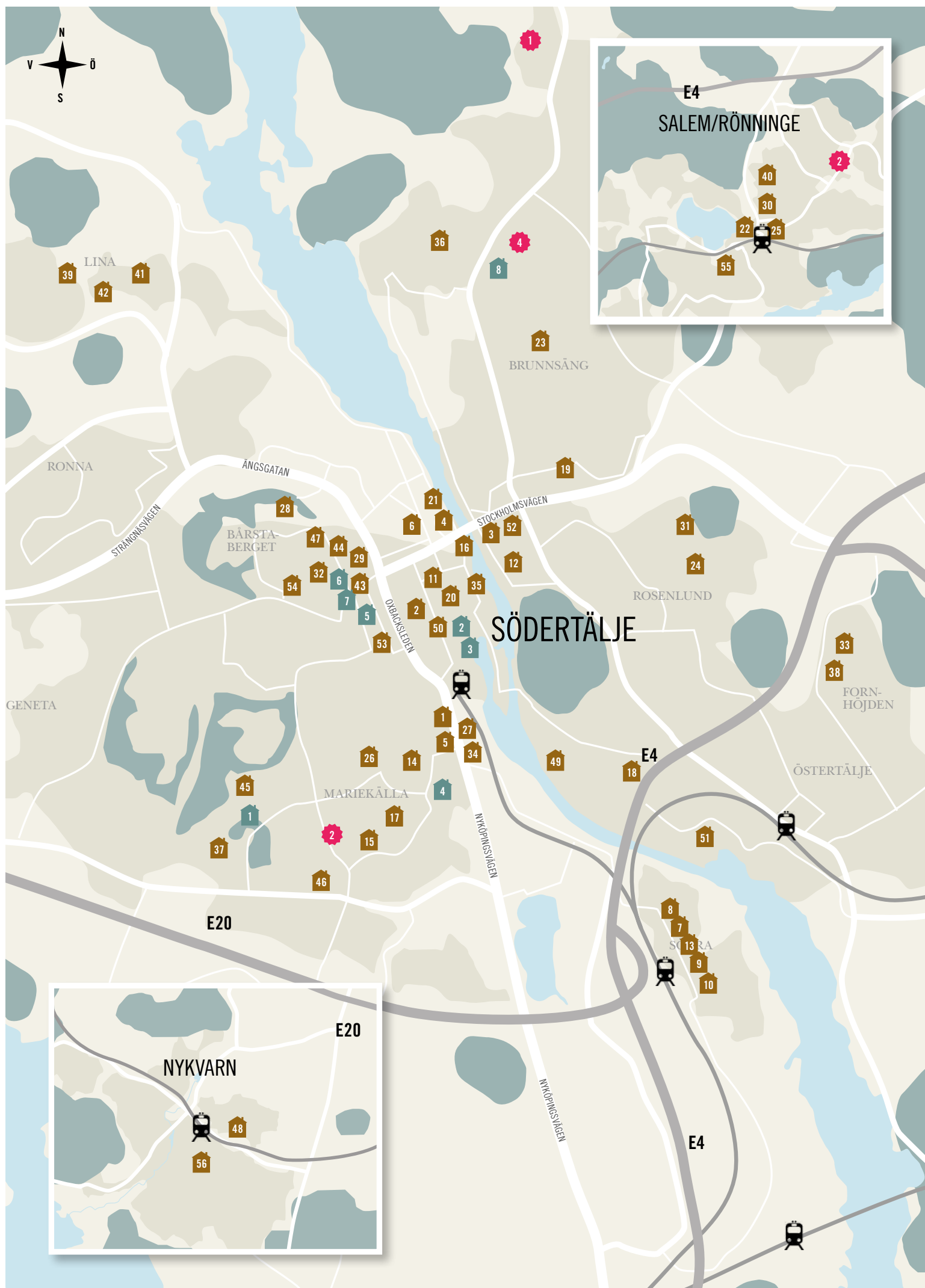
Genom att delta på årsstämmor, skriva motioner och delta i föreningsarbetet kan du påverka hur er fastighet och ert boende utvecklas. Som medlem i bostadsrättsföreningen har du möjlighet att lyfta en fråga till föreningsstämman genom att lämna in en motion till föreningsstämman.

Vår uppgift som regional HSB-förening är att på uppdrag av våra medlemmar erbjuda boende, tjänster och service som hjälper dem att skapa ett gott boende. Våra bostadsrättsföreningar utser representanter som blir fullmäktige och röstar på HSB Södertäljes årsstämma. Precis som i en bostadsrättsförening kan man motionera om frågor som man vill att HSB Södertälje ska behandla eller arbeta med.

Det finns också medlemmar i HSB som inte bor i en bostadsrättsförening. Det kan till exempel vara bosparare. Även de påverkar arbetet i HSB-föreningen. Medlemsgruppen utser på ett årsmöte också fullmäktigerepresentanter till HSB Södertäljes stämma och har också möjlighet att motionera till och påverka det arbete som görs.

HSB Riksförbund arbetar med de övergripande frågorna i HSB. Det är HSB Södertälje tillsammans med övriga regionala föreningarna som äger HSB Riksförbund.







Här är HSB Södertäljes medlemsföreningar

HSB Södertälje har för närvarande 56 medlemsföreningar. På kartan ser du var de ligger.

KARTNR	BRF	ADRESS	INFLYTTNING ÅR	ANTAL BOSTÄDER
1.	Eken	Campusgatan 32	1933–34	19
2.	Bromsen	Bellevuegatan 5	1934	23
3.	Melonen	Stockholmsvägen 2	1934	28
4.	Brotorn	Paradisgränd 3, 5, 6	1937–38	9
5.	Eken 4	Campusgatan 34	1939	20
6.	Bofinken	Dalbygatan 2, Forskargatan 1	1943	18
7.	Fregatten	Hertig Karls väg 35–37	1942	24
8.	Snipan	Hertig Karls väg 25–27	1943	27
9.	Fullriggaren	Hertig Karls väg 43–45	1944	36
10.	Hertigen	Hertig Karls väg 47	1945	18
11.	Tratten	Kaplansgatan 5	1946	25
12.	Strandgården	Lagmansvägen 5–7	1947	34
13.	Briggen	Hertig Karls väg 41, Hälsovägen 2	1947	25
14.	Jasminen	Åsvägen 10–16, Gröna Gatan 1	1949	99
15.	Solrosen	Mariekällgatan 32–46	1951–59	104
16.	Brogården	Mälargatan 12	1952	9
17.	Klitoria	Linnégatan 2–14	1954–55	68
18.	Ängsgården	Viksängsvägen 1	1956	32
19.	Östergården	Sveagatan 15–19	1956	72
20.	Mars	Storgatan 7, Garvaregatan 13	1959	27
21.	Gaffeln	Västra Mälarhamnen 3	1960	32
22.	Dammtorp	Stationsvägen 15–17, Dammtorpsbacken 1–3, Rönninge	1960–61	78
23.	Nysåtra	Nysåtravägen 13–19	1960	188
24.	Österåt	Hasselstigen 2–64	1961	32
25.	Pilen	Wilhelmsrovägen 1–7, Rönninge	1962	28
26.	Näckrosen	Syréngatan 5–19, Davidsgränd 4–14	1962	109
27.	Malinsbo	Bangatan 8–16	1963	111
28.	Morkullan	Karlsundsgatan 16–20	1964	225
29.	Tordyveln	Övre Villagatan 24–26	1966	31
30.	Fridhem	Stationsvägen 1–7, Rönninge	1967	36
31.	Fogdetorp	Rosenhöjdsvägen 20–30	1967–68	378
32.	Fjärilen	Dalgatan 28, Övre Villagatan 28	1971–72	68
33.	Opalen	Fornhöjdsvägen 46–64	1972	240
34.	Ekhamra	Bangatan 20–28	1972	118
35.	Polstjärnan	Västra Kanalgränd 3–7, Kanalgränd 1	1977	33
36.	Ragnhildsborg	Nydalavägen 1–156	1979–80	198
37.	Kaktusen	Högmovägen 2–65	1981	46
38.	Topasen	Fornhöjdsvägen 6–24	1982	248
39.	Viken	Terrakottastigen 1–15, 17–44, Lergodsstigen 1–10, 12–32, Mönsterstigen 1–7, Klinkervägen 2–8, 9–22, 23–33, Profilstigen 1–24, Helenelundsvägen 4–34	1984	217
40.	Högvreten	Bergsvägen 1, Salem	1988	49
41.	Lilltorpet	Elin Wägners stig 1–24	1988	30
42.	Kobben	Lodstigen 1 och 2, Tegelstigen 1–3, Vatt Annas väg 17–23, 27–29	1989–90	173
43.	Täppan	Dalgatan 25	1990	62
44.	Henriksberg	Fredsgatan 6–12, Karlundsgatan 1–3	1993	97
45.	Violen	Lundbygatan 40	1994	32
46.	Petunian	Stadsträdgårdsgatan 2–72	1996	36
47.	Pettersberg	Karlsundsgatan 5–23	2002	73
48.	Bruksporten	Bruksgränd 8, 11, Nykvarn	2002	78
49.	Manegen	Fågelviksgränd 1, 2–4, Östra Kanalgränd 10–12	2002	45
50.	Källan 10	Nedre Torekällgatan 10, Nygatan 12	2002 (byggt 1929)	13
51.	Viksängsstrand	Vikängsvägen 16–26	2007	89
52.	Körsbärsblomman	Polhemsgatan 2–8, 12–18	2011	77
53.	Gräshoppan	Dr Martinsgatan 1	2014	26
54.	Skogsläntan	Övre Villagatan 42, 46–48	2015	44
55.	Sjöglinten	Tallsåtravägen 15, Rönninge	2017–18	36
56.	Idrottsparken	Nykvarns centrum	2023	86



Här är våra hyresfastigheter

HSB Södertälje erbjuder också bostäder i hyresrätt i totalt 13 fastigheter. På kartan är de markerade.

KARTNR	OMRÅDE	ADRESS	ANTAL BOSTÄDER
1.	Västergård	Lundbygatan 36–38	70
2.	Centrum	Badhusgatan 1B	7
3		Järnagatan 6	4
4		Brogatan 5	21
5		S:t Ragnhildsgatan 38/Dalgatan 14	33
6		Amerikagatan 44/Täppgatan 33	16
7		Holmfastsvägen 1–5	66
8	Brunnsäng	Brunnsängsvägen 2–4, Okstigen 2–8	453



Här är vi på gång

HSB Södertäljehar som mål att fortsätta växa. Just nu arbetar vi med ett antal nyproduktionsprojekt som befinner sig i olika skeden av den långa processen från idé till inflyttning. På kartan kan du se var de planeras.

KARTNR	OMRÅDE	LÄGE	ANTAL BOSTÄDER
1.	Hjälmsätttra	Mellan Brunnsäng och Viksberg	Omkring 140 bostäder i friliggande villor, radhus, kedjehus och flerbostadshus.
2.	Gullpudran	Västergård, längst med Västergatan.	Omkring 70 bostäder i två flerbostadshus.
3.	Salem	Kompletteringsbebyggelse och förnyelse av Salems Centrum	Omkring 70 nya bostadsrättslägenheter.
4.	Brunnsäng	Förnyelse av stadsdelen.	Omkring 3–400 nya lägenheter både som hyresrätt och bostadsrätt.

HÅLLBAR TILLVÄXT

HSBs hållbarhetsarbete tar avstamp i strategin för hållbar tillväxt, som är en integrerad del av vår affär. Strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att HSB ska vara en viktig samhällsaktör.

Utgångspunkten i strategin är de globala utvecklingsmålen i Agenda 2030 där vi riktar in oss på mål som rör hållbar energi, klimat, hållbara städer, innovation, jämställdhet, hållbar konsumtion och produktion m.m. Dessa mål är mest relevanta för vår verksamhet och här kan vi tillsammans med våra medlemmar, kunder, medarbetare och leverantörer göra

mest positiv skillnad och minimera negativ påverkan. När det gäller de svenska miljökvalitetsmålen ligger vårt fokus på målen, God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan och Giftfri miljö.

STYRNING OCH ANSVARSFULLT FÖRETAGSAGERANDE

HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

HSBs DUBBLA VÄSENTLIGHETS-ANALYS



Klimat



Energi-användning



Resurseffektivitet och cirkularitet



Klimatanpassning och biologisk mångfald



Tryggt och rättvist boende



Ansvar i värdekedjan

VÄLMÅENDE OCH ENGAGERADE MEDARBETARE

HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE



Klimat

För att ställa om mot netto noll klimatpåverkan i den takt som krävs säkerställer HSB minskad klimatpåverkan både i den egna verksamheten och i hela värdekedjan. Målen är vetenskapligt baserade i enlighet med Science Based Targets initiative

2040

Netto noll klimatpåverkan

2025

25% minskad klimatpåverkan*

2030

50% minskad klimatpåverkan*

2035

75% minskad klimatpåverkan*

* (jmf. med basår 2020)



Energi-användning

Genom att fokusera på energi-användningen och typen av energi som används minimerar HSB sina egna och medlemmars/förvaltningskunders kostnader och banar vägen för omställningen till ett mer hållbart samhälle.

- Minskad energianvändning
- Sänkta effektoppar
- Ökad andel förnybar, återvunnen och egenproducerad energi
- Ökad omsättning från energirelaterade tjänster



Resurseffektivitet och cirkularitet

HSB arbetar mot effektivare resursanvändning och -hantering samt val av material och affärsmodeller för att säkerställa cirkulära flöden samt minskad användning av farliga ämnen.

- Materialval, planering och utformning för lägre klimatpåverkan
- Ökat återbruk och minskning av icke-förnybara jungfruliga material
- Ökad materialåtervinning
- Minskad avfall från nyproduktion och ROT



Klimatanpassning och biologisk mångfald

HSB säkerställer att egna fastigheter och brf:er är anpassade för att hantera klimatrelaterade risker och bevara den biologiska mångfalden.

- Klimatanpassning och -säkring av HSBs fastigheter
- Anpassningar och åtgärder för att bevara biologisk mångfald



Tryggt och rättvist boende

Med grund i medlemsdemokrati skapar och möjliggör HSB trygga och rättvisa boenden med fokus på social hållbarhet från nyproduktion till förvaltning där boende kan trivas och påverka sitt boende via den lokala demokratin.

- Ökad trygghet och delaktighet i HSBs bostäder
- Ge fler möjlighet till ett eget hem



Ansvar i värdekedjan

HSB tar eget ansvar för att vara en hållbar partner i alla dimensioner (klimat/miljö, socialt, affärsetik) och ställer krav på att leverantörer också tar ansvar för en hållbar värdekedja.

- Hållbarhetssäkrade leverantörer
- Nollvision för arbetsplatsolyckor

NETTO NOLL KLIMATPÅVERKAN 2040

HSBs klimatmål: Netto noll klimatpåverkan 2040

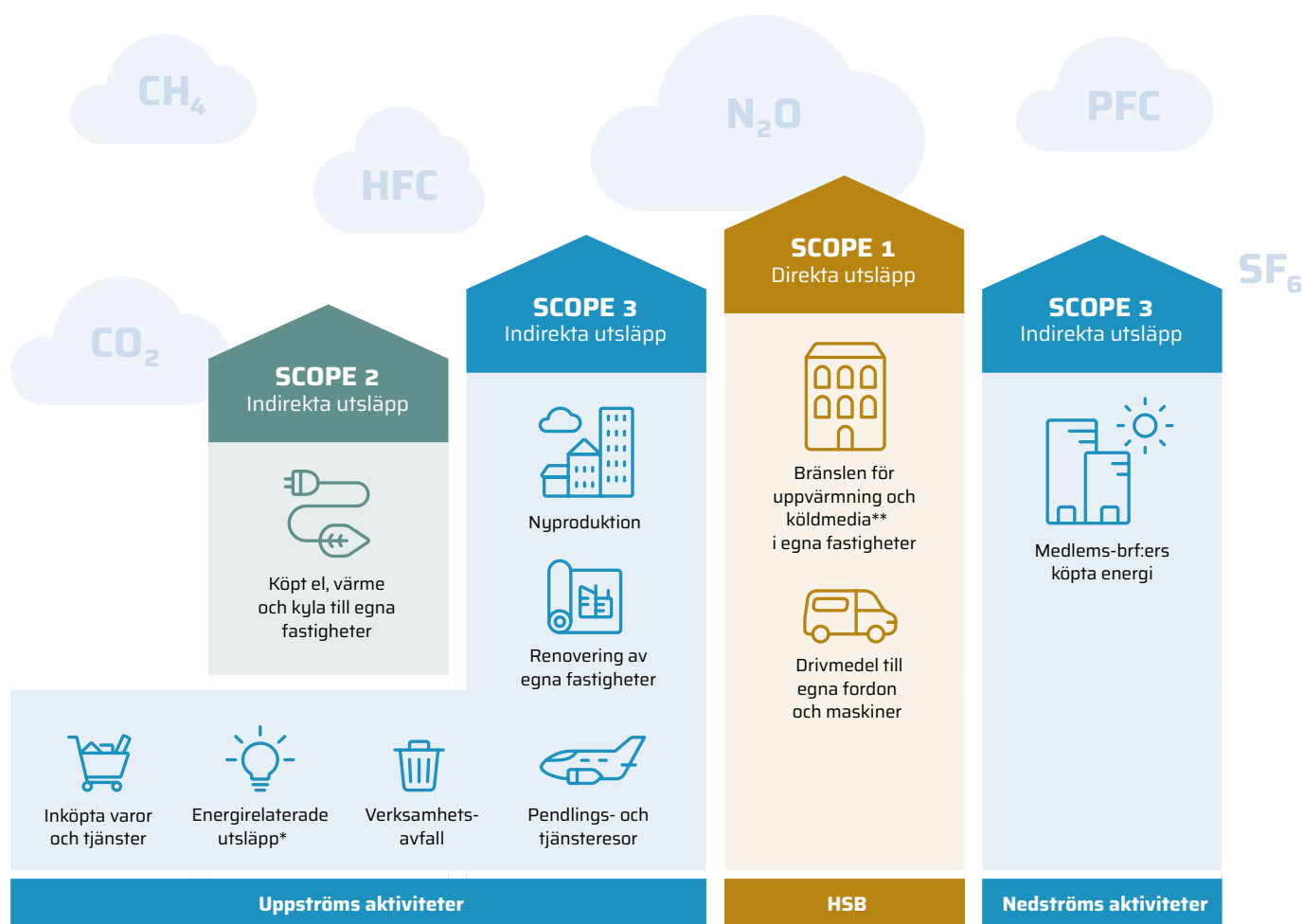
För att vara med och ställa om branschen mot netto noll klimatpåverkan säkerställer HSB minskad klimatpåverkan, både i den egna verksamheten och i hela värdekedjan.

För att säkerställa att HSB minskar klimatpåverkan i nödvändig takt har vetenskapligt baserade mål antagits i enlighet med Science Based Targets initiative.

Huvudsaklig
koppling SDG:



Förankrat i ESRS - främst E1-4 Mål, E1-6
Växthusgasutsläpp samt EU-direktiv



* Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.

** Används för komfortkyla samt värmepumpar.

VÅRA MEDABETARE

HSB Södertälje medarbetare

	2024	2023	2022
Antal anställda	40	38	40
Varav kvinnor	16	13	13
Varav män	24	25	27
Nyanställda under året	3	1	7
Medelålder	51	52	51
Personalomsättning	5	3	10
Medarb som omfattas av kollektivavtal (%)	100	100	100

Anställda per verksamhetsområde

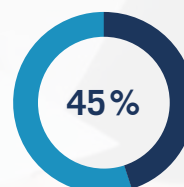
	2024	2023	2022
VD + ledning	4	4	4
Intern ekonomi	1	1	1
Ekonomisk förvaltning	3	4	4
Kund- och medlemscenter	8	7	7
Fastighetservice och reparation	8	8	8
Mark och trädgård	10	9	10
Fastighetsförvaltning	5	5	6

Sjukfrånvaro

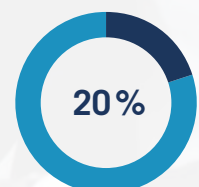
	2024	2023	2022
Total sjukfrånvaro	6,2 %	5,4 %	5,0 %
Varav långtidssjukfrånvaro	2,6 %	2,0 %	30,3 %
Kvinnor	7,1 %	5,8 %	7,6 %
Män	5,6 %	5,2 %	3,5 %
– 29 år	16,8 %	1,6 %	1,0 %
30–49 år	0,5 %	1,4 %	3,5 %
50 år –	3,3 %	7,8 %	6,4 %

Mångfaldsindex

Andel medarbetare med utländsk bakgrund



Alla medarbetare
HSB Södertälje



Ledning och styrelse
HSB Södertälje

Jämställdhetsindex

Andel män/kvinnor



60 %



40 %

Alla medarbetare
HSB Södertälje



64 %



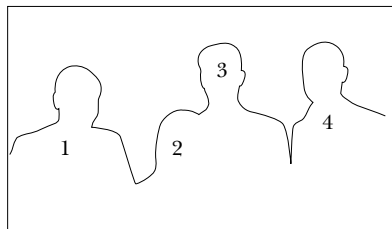
36 %

Ledning och styrelse
HSB Södertälje

VI ÄR LEDNINGSGRUPPEN

HSB Södertäljes ledningsgrupp består av Vd, ekonomichef, teknisk förvaltningschef samt chef för kund- och medlemscenter. Fördelen med att vara en liten ledningsgrupp är att vi kan vara väldigt effektiva och fatta snabba beslut när så krävs. Nackdelen är naturligtvis ett visst mått av sårbarhet.

Sammansättningen i ledningsgruppen är förhållandevis god med varierande åldrar, bakgrund och erfarenhet. Gruppens sammanlagda kunskap med lång erfarenhet både inom och utanför HSB är sannolikt ledningens främsta styrka.



1 Anders Niväng 2 Cecilia Högberg
3 Peter Lennartsson 4 Stefan Sand

Cecilia Högberg f. 1972
VD

Drivkraft i uppdraget:

Bredden i uppdraget som en kooperativ, medlemsägd och idédriven organisation medför. Vi ska erbjuda en hållbar helhetslösning som ger livskvalitet när det gäller boendet, både när det rör förvaltning av befintliga bostäder och nyproduktion.

Medlem i HSB sedan 2018

Anställd i HSB sedan 2018

Styrelseuppdrag: Ledamot i HSB Finansstöd.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Vd Trosabygdens bostäder AB, Produktionschef Trosa kommun, Konsult/Rådgivare PricewaterhouseCoopers, Ekonomichef.

Peter Lennartsson f. 1964
CHEF KUND- OCH MEDLEMSCENTER

Drivkraft i uppdraget:

Att till HSB Södertäljes kunder, medlemmar och hyresgäster ge service i världsklass via telefon, mail, reception och våra digitala kanaler.

Medlem i HSB sedan 2018

Anställd i HSB sedan 2018

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot i två föreningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Call Center & Risk Manager på American Express, fastighetsfinansiering på Nordea och finansbolag.

Anders Niväng f. 1966
EKONOMICHEF

Drivkraft i uppdraget:

Att HSB Södertälje ska vara förstahandsvalet för de bostadsrättsföreningar i Södertälje som söker en trygg och pålitlig leverantör av kvalificerade förvaltningstjänster inom ekonomi.

Medlem i HSB sedan 2016

Anställd i HSB sedan 2013

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot i en förening.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Arbetat som ekonomichef sedan år 2000 företrädesvis inom fastighetsbranschen.

Stefan Sand f. 1968
TEKNISK FÖRVALTNINGSCHEF

Drivkraft i uppdraget:

Att erbjuda kompetent och personlig fastighetsförvaltning och projektledning som säkerställer långsiktighet.

Medlem i HSB sedan 2020

Anställd i HSB sedan 2020

Styrelseuppdrag: HSB-ledamot i två föreningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Projektutvecklare inom nyproduktion av bostäder hos PEAB Bostad AB och HSB Projektpartner AB, Affärsutvecklingschef hos HSB Projektpartner AB.



VI ÄR STYRELSEN

Här är styrelsen, dess kompetenser, drivkrafter och erfarenheter. Styrelsen ska ha en ändamålsenlig sammansättning, med hänsyn till föreningens verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt. Mångsidighet och bredd avseende ledamöternas kompetens, erfarenhet och bakgrund i övrigt bidrar till att fler perspektiv blir beaktade i en styrelse. Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning.

Då HSB Södertälje är registrerad för inlåningsverksamhet har alla styrelseledamöter genomgått ledningsprövning hos Finansinspektionen som gör en lämplighetsprövning av personerna sett bland annat mot uppgifter som hämtas in från Polisen, Upplysningscentralen och Skatteverket.



Erik Andersson f. 1959
ORDFÖRANDE

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Att bidra till medlemsnytta och mervärde genom en professionell förvaltning med ett tydligt medlemsfokus och att verka för våra fastställda strategier för mark- och nyproduktion. Medlem i HSB sedan 1989. Invald i styrelsen 2007.

Mandatperiodens slut 2025.

Övriga styrelseuppdrag:

HSB-ledamot, tidigare ordförande i Telgebostäder.

Yrke: F.d. Internationell sekreterare på IF Metall.



Eva Gustavsson f. 1967
VICE ORDFÖRANDE

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Att vara delaktig i utvecklingen av HSB Södertälje med fokus på strategier och frågor kopplade till att utveckla och anpassa tjänsteutbudet för att möta kundernas krav och behov, för en professionell förvaltning. Medlem i HSB sedan 2016. Invald i styrelsen 2021.

Mandatperiodens slut 2025.

Övriga styrelseuppdrag:

Vice ordförande i HSB brf Skogsgläntan, HSB-ledamot,

Yrke: Chef, Processutveckling och System på Scania.



Pia Bergqvist f. 1955
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Min drivkraft är den kooperativa tanken och att vi tillsammans tar ansvar för vårt boende. Jag vill också öka engagemanget hos våra boende i både den förening jag är ordförande i men också HSB Södertälje.

Medlem i HSB sedan 2017.

Invald i styrelsen 2020.

Mandatperiodens slut 2026.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i Brf Näckrosen, HSB-ledamot i brf Gaffeln, Samfällighetsföreningen Berghem, Konst- och kulturföreningen på Söderenergi.

Yrke: f.d. personal- och säkerhetschef på Söderenergi.



Reine Bergström f. 1970
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Verka för att HSB Södertälje har en långsiktig stabil ekonomisk utveckling avseende framtida byggnation och förvaltning. I vilket också ingår att HSB Södertälje utvecklar sitt tjänsteutbud på ett kundorienterat, modernt, effektivt och ekonomiskt sunt vis.

Medlem i HSB sedan 2011.

Invald i styrelsen 2015.

Mandatperiodens slut 2025.

Övriga styrelseuppdrag:

Ordförande i brf Briggen, HSB-ledamot, ordf. Saco-s på KTH.

Yrke: Adjunkt KTH.



Håkan Svahn f. 1947
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget:

Ställa min bakgrund och erfarenhet till förfogande för att utveckla styrelsearbetet i HSB Södertälje och dess verksamhet.

Upparbeta, förbättra och förenkla samarbetet mellan HSB Södertälje och dess bostadsrättsföreningar. Påverka utvecklingen av HSB Södertäljes tjänsteutbud och val av entreprenörer. Medverka till att HSB Södertälje koncentrerar sig till sin kärnverksamhet. Medlem i HSB sedan 2009. Invald i styrelsen 2016.

Mandatperiodens slut 2025.

Övriga styrelseuppdrag:

HSB-ledamot.

Yrke: F.d. Regional Sales Manager på HIAB.



Sonya Celebioglu f. 1968
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Min drivkraft är att öka engagemanget hos HSB boende och förmedla den kooperativa tanken att ta ansvar för boendet. Jag vill också verka för att HSB Södertälje har ett kundorienterat och effektivt tjänsteutbud.

Medlem i HSB sedan 2012. Invald i styrelsen 2021. Mandatperiodens slut 2026.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i brf Körsbärsblomman 5, HSB-ledamot i brf Ekhamra.

Yrke: Områdeschef.



Bengt Zetterberg f. 1949
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Stärka HSB inför framtiden. Det ska finnas en trygghet och god service att vara medlem i HSB. Skapa ett gott boende. Att ha en god ekonomi som skapar utrymme för framtiden. Medlem i HSB sedan 2013. Invald i styrelsen 2015. Mandatperiodens slut 2026.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot, tidigare ordf. i Nykvarnsbostäder, ingått i HSB-styrelse Nynäshamn.

Yrke: f.d. Brandmästare, brandsinspektör i Södertälje och Stockholm. Chef Solna-Sundbergs brandstation.



Kjell Sjundemark, f. 1959
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Få fler att ta del av det kooperativa ägandet, där unga ges möjlighet att köpa sin första bostad genom HSB Dela. Öka engagemanget hos medlemmarna i HSB Södertälje och utveckla det goda och hållbara boendet. Bidra till att HSB Södertälje stärks för att utvecklas och förändras i takt med behoven hos medlemmarna. Medlem i HSB sedan 1992. Invald i styrelsen 2021. Mandatperiodens slut 2025.

Övriga styrelseuppdrag: HSB-ledamot i brf Petunian, Violen och Dagslåndan. Ordförande i Södertälje nämndemannaförening.

Yrke: mellanstadie lärare, rektor, kommundelschef, biträdande socialdirektör samt förbundschef i Samordningsförbundet.



Nasif Kasarji f. 1991
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Verka för nyproduktionen av bostäder och att HSBs tjänsteutbud till brf:erna ska vara relevanta, kvalitetssäkra, prisvärda och långsiktigt hållbara.

Medlem i HSB sedan 2002.

Invald i styrelsen 2024.

Mandatperiodens slut 2026.

Övriga styrelseuppdrag: Inga för närvarande.

Yrke: Kommunalrådssekreterare



Annika Muller-Wille f. 1974
LEDAMOT

Drivkraft i styrelseuppdraget: Bidra med erfarenheter från att flytta in i nyproduktion och att ha styrelseuppdrag. Medlem i HSB sedan 2018.

Invald i styrelsen 2024.

Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i brf Sjöglimten och HSB-ledamot i brf Högvreten.

Yrke: Biträdande rektor

VALBEREDNINGEN

Valberedningens uppgift inför stämman är att förbereda valet av styrelse och ta fram förslag på ledamöter och suppleanter.

Valberedningens arbete

Valberedningen har till uppgift att bereda föreningsstämmans beslut i val- och arvodesfrågor. Valberedningen ska lämna förslag till styrelseordförande, styrelseledamöter, föreningsgranskare och revisorer. Valberedningen ska i sitt förslag särskilt beakta kravet på kunskap, kompetens, mångsidighet och bredd i styrelsen. Mångfald och jämställdhet är självklart för en valberedning att beakta i styrelsens sammansättning.

Varannan stol byts ut

Styrelsens ledamöter brukar sitta en tvåårsperiod. Oftast väljs hälften under udda årtal och andra hälften vid jämna, för att se till att inte en hel styrelse byts ut samtidigt.

Många att välja på

Valberedningen kan föreslå att tidigare förtroendevalda ska väljas igen. De kan också föreslå nyval när tidigare ledamöter avsagt sig sitt uppdrag, eller när valberedningen anser att det är lämpligt att välja in nya ledamöter istället för sittande.

HSB Södertäljes valberedning

Herta Wassgren sammankallande

Arne Ek

Marcela Ossandón



DET HAR BÖRJAT LJUSNA

Efter några svåra år ljusnade det i ekonomin. Räntorna toppade i början av året och började gå ner för att under hösten hamna på en normal nivå. Även de kraftiga prisökningarna stannade av och inflationen föll under Riksbankens mål och är i skrivande stund 1,5 procent.

Även om kostnadsläget nu är högre än för tre år sedan innebär detta att många bostadsrättshavare i någon mån kan andas ut. De genomsnittliga höjningarna av årsavgifterna i föreningarna i vår förvaltning uppgick till 5,8% under året. Inför 2025 är de genomsnittliga höjningarna 3,3%. Det finns förvisso skillnader mellan olika föreningar men överlag har föreningarna i vår förvaltning god ekonomi och måttlig belåning. Under den senaste treårsperioden har det blivit tydligt hur viktigt nyckeltalet räntekänslighet är och hur hög belåning påverkar föreningarnas ekonomi.

Men en hög årsavgift behöver inte alls vara dåligt om avgifterna används till rätt saker. Det är viktigt att föreningarna amorterar även om det leder till högre årsavgifter. Ett alternativ till att amortera är att investera i energibesparande åtgärder. Idag står byggnader för nära 40 procent av all energi som förbrukas i Sverige. Byggnader är därför viktiga i

omställningen till ett samhälle med nettonollutsläpp. Det kommer komma nya regler om energiförbrukning i byggnader från EU och bankerna har tagit på sig en viktig roll i den gröna omställningen. Bankerna som tidigare främst analyserade låntagarnas ekonomi efterfrågar i dag energideklarationer och erbjuder gröna lån till de som uppfyller kraven. Bankerna är inte lika intresserade av att finansiera hus med hög energiförbrukning. Föreningar med energisnåla byggnader får helt enkelt bättre lånevillkor. Jag tror att energieffektivisering och ekonomi är två områden som kommer länkas ihop allt mer kommande år.

Anders Niväng ekonomichef

EKONOMISKA RAPPORTER

A woman in a yellow sweater is harvesting apples from a tree in a garden. In the foreground, there are several baskets and crates filled with apples. A pair of pruning shears is shown cutting an apple from a branch. The scene is set in a lush garden with green foliage and yellow sunflowers. The year '2024' is prominently displayed in large white numbers at the bottom of the image.

2024

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södertälje ekonomisk förening, organisationsnummer 715600-1757, med säte i Södertälje får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för år 2024.

Verksamhetens inriktning

Föreningen har till uppgift att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom den verksamhet som bedrivs. HSB Södertälje tillhandahåller sina medlemmar tjänster och produkter med anknytning till boendet. Detta görs genom att föreningen med lokal närvaro och förankring bedriver teknisk, ekonomisk och administrativ fastighetsförvaltning, finansförvaltning, projektledning samt nyproduktion av bostäder. Inom medlemsverksamheten erbjuds utbildningar, seminarium och styrelsestöd. Bosparandet organiseras gemensamt inom HSB. Nyproduktion genomförs tillsammans med HSB Projektpartner, ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbund. Utvecklingen av digitala tjänster genomförs genom HSB Affärsstöd, ett annat helägt dotterbolag till HSB Riksförbund. HSB Södertälje har även anslutit sig som ombud till HSB Finansstöd, ett betaltjänstbolag och det tredje av helägda dotterbolag till HSB Riksförbund. Föreningen är verksam inom kommunerna Södertälje, Salem och Nykvarn.

Ägarförhållanden

HSB Södertälje är en ekonomisk förening som ägs av 57 bostadsrättsföreningar och direktanslutna medlemmar. Antalet medlemmar minskade under året från 8 322 till 8 184. Verksamheten styrs via föreningsstämma, styrelse och vd.

Dotterbolag och intressebolag

HSB Södertälje har tre helägda dotterbolag, HSB Södertälje Hyresfastigheter 1 AB, HSB Södertälje Hyresfastigheter 2 AB och Hjälmåsätra mark AB samt äger 50 % av aktierna i Skogstrakten Holding AB. HSB Södertälje driver tillsammans med HSB Produktion AB handelsbolaget HSB Produktion i Södertälje HB.

Föreningsstämman

Vid föreningsstämman som avhölls den 23 maj 2024 i Södertälje närvarade 40 medlemmar som representerade 27 röster.

Styrelsen

Styrelsen har under året haft nio sammanträden samt en tvådagarskonferens. Styrelsen består av följande ledamöter och ordförande.

Erik Andersson, ordförande	Håkan Svahn
Eva Gustavsson, vice ordförande	Kjell Sjundemark
Annika Müller Wille	Pia Bergqvist
Bengt Zetterberg	Reine Bergström
Nasif Kasarji	Sonya Celebioglu

Revisor

Vid föreningsstämman 2024 utsågs Erik Stenbeck, PWC till revisor.

Föreningsgranskare

Vid föreningsstämman 2024 utsågs Anders Lago till föreningsgranskare.

Styrelsens arbete

Styrelsen säkerställer och fastställer föreningens strategi för verksamheten, vision, inriktningsmål och handlingsplan med ett flerårsperspektiv. I praktiken görs detta vid årliga planeringsdagar där utgångspunkten är en nuläges- och omvärldsanalys. Resultatet sammanfattas i verksamhets- och affärsplanen som uppdateras årligen. I samband med detta görs även en uppdatering mot de HSB-gemensamma styrdokumenterna, HSBs Kompass, HSBs Kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

Kallelse med dagordning och beslutsunderlag skickas digitalt till styrelseledamöterna senast sex dagar före sammanträdet och med en mellanliggande helg. En del av underlaget är en vd-rapport där nuläget, händelser och aktiviteter i verksamheten sammanfattas.

Styrelsens sammanträden används för information, diskussion och beslut. Ledningsgruppen och eventuellt annan föredragande part deltar på mötena. Revisorn har deltagit vid två styrelsemöten under året. Styrelsens ordförande har haft två möten med revisorn i samband med revisorns granskningar.

Styrelsens och föreningsgranskarens ersättning

På föreningsstämman beslutades om fast årligt arvode till ordföranden om 1,5 inkomstbasbelopp, vilket år 2024 motsvarar 114 300 kr, 1 inkomstbasbelopp (76 200 kronor) till vice ordföranden och 20 % av ett inkomstbasbelopp (15 240 kronor) till övriga ledamöter. Utöver de fasta arvoden utgår mötesarvode om 1 700 kronor per beviljat sammanträde. För valberedningens medlemmar utgår arvode om 1 700 kronor per beviljat sammanträde. Föreningsstämman beslutade att årligt arvode till föreningsgranskaren ska utgå med 10 000 kronor.

Varor och tjänster

I tjänsteutbudet ingår teknisk, ekonomisk och administrativ fastighetsförvaltning samt olika konsulttjänster relaterade till fastigheter och boende. Merparten av föreningens tjänster levereras till bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare.

HSB Södertälje bedriver nyproduktion av bostäder. Nyproduktionen sker huvudsakligen tillsammans med HSB Projektpartner i gemensamt handelsbolag. Under året slutfördes produktionen och det var inflyttning i HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn som omfattar 86 bostadslägenheter i flerbostadshus och radhus. HSB Södertälje har under



året fortsatt arbetet med framtagandet av detaljplan för nya bostäder på föreningens mark i Hjälmsåtra i Södertälje.

Väsentliga händelser under året

- Nyproduktionsprojektet HSB Brf Idrottsparken i Nykvarn färdigställdes och medlemmarna flyttade in. I samband med inflyttningsstämman tog föreningen formellt över ansvaret. De tidigare årens succesiva vinstavräkning återlades vilket resulterade i ett redovisat underskott från nyproduktionen i år.
- Flera digitala tjänster lanserades i vår portal Mitt HSB. Tjänster som både underlättar och leder till säkrare betalflöden. Vidare medför tjänsterna en effektivisering av ekonomiska- och administrativa förvaltningen.
- Ollonborren 6 & 8 genomgick fasad-, balkong- och fönsterrenovering.
- En organisationsförändring initierades som innebär att antalet avdelningschefer minskar från tre till två.
- Vi utökade vår medlemsbas med ytterligare två föreningar.
- Detaljplanen för vårt kommande nyproduktionsområde, Hjälmsåtra, i Brunnsäng blev efter flera års arbete äntligen antagen.

Fastighetsbestånd

HSB Södertälje har som mål att öka sitt fastighetsbestånd genom förvärv eller nybyggnation. HSB Södertälje arbetar långsiktigt med förvaltningen och utvecklingen av föreningens fastigheter. Innehavet syftar i första hand till att tillgodose medlemmars efterfrågan på hyreslägenheter men även till ekonomisk stabilitet och värdeutveckling av föreningens

kapital. Därtill utgör det egna fastighetsbeståndet en viktig kund och uppdragsgivare till föreningens tekniska förvaltning.

HSB Södertäljes fastighetsbestånd omfattar 16 fastigheter. Tretton av dessa inrymmer hyreslägenheter och tre fastigheter är obebyggda och tänkta för framtida bostadsbebyggelse. Det totala antalet hyreslägenheter uppgår till 671 stycken och den totala uthyrningsbara lägenhetsytan uppgår till 41 187 m² och den totala lokalytan uppgår till 6 591 m². Uthyrningsgraden av lägenheterna är god och i de få fall en lägenhet varit vakant har det varit för att renovering måste genomföras mellan in- och utflytt.

Under året har en omfattande fasad-, balkong- och fönsterrenovering genomförts på Ollonborren 6 & 8. I Brunnsäng har parkeringen delvis renoverats och 24 laddstationer för elbilsaddning har installerats. Ytskikten har renoverats i flertalet lägenheter. Löjan har utrustats med ny bergvärmepump och varmvattenberedning.

Fastighetsvärdering

HSB Södertäljes fastigheter har per årsskiftet varit föremål för intern värdering med verktyget Property Intel. Fastighetsvärderingen är utförd med hjälp av kassaflödesmetoden där framtida driftnetton och restvärde nuvärdesberäknas utifrån en femårig kalkylperiod. Uppgifter om intäkter har hämtats från faktiska värden och ett antagande om 4% hyresökning 2025 och därefter en mer modest ökning. Kostnadsnyckeltal och vakansgrad är tagna från faktiska värden och med ett antagande om att kostnaderna efter år 2025 ökar snabbare än hyresintäkterna.

Enligt värderingen har fastigheterna per sista december ett bedömt värde om 1 069 mkr (1 025 mkr). En känslighetsanalys visar att även om marknadsläget skulle försämrats har fastigheterna ett bedömt värde som väsentligt överskrider det bokförda värdet.

Medarbetare

Antalet medarbetare uppgick vid årsskiftet till 40 (38), varav 16 (13) är kvinnor och 24 (25) är män. Sjukfrånvaron uppgick till 6,2% (5,4 %).

HSB Södertälje arbetar för att ha engagerade medarbetare som mår bra och utvecklas. Ledningen tycker det är viktigt att medarbetarna känner sig involverade i föreningens vision, mål och handlingsplan. För att främja hälsa erbjuds samtliga medarbetare friskvårdsbidrag, sjukvårdsförsäkring, subventionerad lunch samt regelbundna hälsoundersökningar.

Verksamheten har i huvudsak bedrivits med egen personal. Planerat underhåll och större reparationer i det egna fastighetsbeståndet utförs genom upphandlade entreprenörer och ramavtalsparter.

Hållbar utveckling

HSB federationen har en tydlig strategi för hållbar tillväxt och arbetar för ökad resurseffektivitet, minskad klimatpåverkan och anpassning till ett förändrat klimat, utveckling av hållbara tjänster och produkter samt för att vara en viktig samhällsaktör.

HSB Södertälje har även en aktiv roll i centrumföreningen och i kommunens gemensamma arbete mot bl.a. ekonomisk brottslighet. Genom dessa forum förs en öppen kommunikation med andra intressenter. Vidare så visar det HSB Södertälje gör samhällsengagemang och ger oss möjlighet för att påverka det sammanhang vi befinner oss i. Föreningens sponsoravtal med SBBK samt Salems golfklubb löper på.

Inom HSB Södertälje finns en kvalitets- och miljöpolicy som tar sitt avstamp i verksamhets- och affärsidén som säger att föreningen ska skapa mervärde för medlemmar och kunder genom ett hållbart och långsiktigt förhållningssätt i allt föreningen gör. Under 2024 har ett arbete för att bli miljödiplomerade inletts.

Under 2024 har Vd ingått i ett ESF-finansierat projekt, Klimatsmart för framtiden. Förstudien leder till en slutrapport där vi har identifierat vilken kompetens som behövs och vilken kompetensutveckling respektive rekrytering som krävs för att klara klimatomställningen och målen med reduktionen av växthusgaser för HSB.

Riskhantering

En god regelefterlevnad är en självklarhet i HSB och hela organisationen arbetar aktivt med att ständigt förbättra den. Ett stöd för HSB i arbetet med att ha en god regelefterlevnad är HSBs Ansvar som är en gemensam samling av policy och riktlinjer som antas av HSB Riksförbunds styrelse.



HSB Södertälje tillämpar en riktlinje för antagande av kund i ekonomisk förvaltning samt en riktlinje för nya medlemsföreningar. Syftet är komplettera befintliga policys, riktlinjer och internkontroll för att motverka eller föregå att föreningen nyttjas för tvivelaktiga och brottsliga syften.

HSB Södertälje arbetar även efter ett kontrollsystem där en internkontrollplan årligen arbetas fram och antas av styrelsen. Planen bygger i huvudsak på genomförda riskanalyser. Riskanalysen för respektive avdelning utgår från ett antal gemensamma områden. Identifierade områden är Uppdraget/ tjänsten, Kund/medlem, Stöld/skadegörelse, Upphandling/ inköp, Information och kommunikation, Personal, Penningtvätt/ bedrägerier, Arbetsmiljö fysisk, Arbetsmiljö psykisk, Mutor och jäv och slutligen kontinuitetsplanering.

HSB Södertälje tillämpar de HSB gemensamma Uppförandekod för samarbetspartners samt Uppförandekod för medarbetare. Uppförandekoden för medarbetare ger stöd för agerande i relationer med exempelvis leverantörer så att HSB Södertälje i dessa följer de etiska regler som finns och som skapar sunda affärsrelationer. Uppförandekoden för samarbetspartners och leverantörer fastställer minimikrav för HSBs verksamhet och bildar grund för de krav som ställs.

Arbetsmiljörisker möts genom företagets arbetsmiljöpolicy med en tydlig organisation för arbetsmiljöarbetet och ansvarsfördelning. Skärpta krav på arbetsgivarens rehabiliteringsansvar har föranlett att en rehabiliteringspolicy med tillhörande bilagor tagits fram. Handlingsplan mot sexuella trakasserier och diskriminering hanteras inom policy för etik och jämställdhet. Föreningen har även en policy mot alkohol och droger.

Finanspolicyn samt efterlevnaden av den samma antas och följs årligen upp av styrelsen. Finanspolicyn reglerar vilka placeringar och lån som är tillåtna och syftar till att hålla de finansiella riskerna på en acceptabel nivå. Ytterligare riskminimering återfinns i antagna riktlinjer för åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Riskerna förknippade med betaltjänsterna ligger delvis hos HSB Finansstöd till vilka HSB Södertälje är ombud.

De risker föreningen har att hantera i nyproduktionen hanteras delvis genom att nybyggnadsprojekt bedrivs tillsammans med HSB Projektpartner eller annan HSB partner och försäljningsrisken delas lika mellan parterna. Samtliga nybyggnadsprojekt i bostadsrätt ska normalt försäkras med en SHG-garanti och mellan 30–50 % av lägenheterna i nybyggnadsprojekten ska förhandsavtalats innan byggstart. Vidare ska finansiering vara upphandlad innan byggstart.

Resultat och ekonomisk analys

Koncernens nettoomsättning ökade från 100,2 mkr (2023) till 106,5 mkr. Ökningen kan härledas till Egna fastigheter. Intäkterna från förvaltningstjänsterna var i nivå med föregående år.

Årets resultat före skatt försämrades från -1,7 mkr (2023) till -4,2 mkr. Resultatförsämringen beror på Nyproduktion där resultatet för året uppgick till -6,6 mkr jämfört med 0 året innan. För nyproduktion tillämpar koncernen succesiv

vinstavräkning. Oförutsedda kostnadsökningar och kreditivräntor orsakade årets förlust. Koncernens övriga verksamheter (hyresfastigheter och förvaltningstjänster) var lönsamma och stabila.

Koncernens kassaflöde uppgick till +22,8 mkr (-75,3 mkr). Nya lån upptogs med 38,5 mkr och investeringar i anläggningstillgångar gjordes med 34,7 mkr. Inlåningen från bostadsrättsföreningarna minskade med 1,5 mkr och uppgick till 202,5 mkr den 31 december.

Koncernens soliditet är fortsatt god och uppgår till 58 % (61%) enligt HSBs kod. I detta nyckeltal tas hänsyn till fastigheternas övervärden vilka per den 31 december uppgick till 581 mkr (536 mkr).

Investeringar

Under året har en omfattande fasad-, balkong- och fönsterrenovering genomförts på Ollonborren 6 & 8. I Brunnsäng har parkeringen delvis renoverats och 24 laddstationer för elbilsaddning har installerats. Ytskikten har renoverats i flertalet lägenheter. Löjan har utrustats med ny bergvärme-pump och varmvattenberedning.

Framtid

Vi bedömer att de stora kostnadsökningar vi sett de senaste åren planar ut och att ränteläget förbättras något jämfört med nuvarande nivå. Det har varit svårt att kompensera fullt ut för de senaste årens kostnadsökningar genom hyreshöjningar men vi ser med tillförsikt fram mot kommande hyresförhandlingar. För föreningens förvaltningstjänster finns viss möjlighet till prisökningar i den mån avtal är knutna till AKI. I övrigt ser vi begränsade möjligheter till höjda prisnivåer. Resultatet från förvaltningstjänsterna kommer stärkas marginellt genom ökade volymer och effektiviseringar i personal och arbetssätt. Nyproduktion som de senaste åren har haft stor påverkan på föreningens resultat kommer sannolikt utebli i närtid eftersom projekt i senare skeden saknas och att möjligheterna till lönsamma projekt i nuläget är begränsade. Sammanfattningsvis är prognosen för 2025 ett resultat som är positivt.

Eget kapital

Koncern

Belopp i tkr

	Andelskapital	Annat eget kapital inkl. årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	4 101	110 732
Förändring av kapital	-67	
Årets resultat		-7 008
Eget kapital 2024-12-31	4 034	103 724

Moderföretag

Belopp i tkr

	Bundet eget kapital	Fritt eget kapital		
	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Eget kapital 2023-12-31	4 101	5 150	122 280	-9 036
Förändring av kapital	-67			
Resultatdisposition			-9 036	9 036
Årets resultat				-1 762
Eget kapital 2024-12-31	4 034	5 150	113 245	-1 762

Flerårsöversikt

Koncern

<i>Belopp i Tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter och räntabilitet					
Summa rörelseintäkter	108 724	101 502	100 659	94 524	–
Årets resultat	–7 008	–6 209	–3 259	11 234	–
Avkastning på eget kapital %	–2,6	–3,8	–8,1	11,3	–
Ekonomisk ställning					
Eget kapital	107 758	114 832	120 806	125 186	–
Soliditet, inkl. totala inlåningen %	17,7	19,9	21,7	22,7	–
Soliditet, exkl. brf. avistamedel %	26,5	30,8	38,2	44,8	–
Soliditet, enl. HSB kod %	57,9	61,0	68,3	73,9	–
Balansomslutning	609 652	577 023	557 850	552 663	–
Brf avistamedel	202 578	204 089	242 725	268 940	–
Beräknat övervärde (fastigheter)	581 103	535 975	558 322	513 086	–

Moderföretag

<i>Belopp i Tkr</i>	2024-12-31	2023-12-31	2022-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Intäkter och räntabilitet					
Summa rörelseintäkter	99 166	95 561	99 879	94 524	87 033
Årets resultat	–1 762	–9 036	7 433	11 234	4 114
Avkastning på eget kapital %	–1,5	–7,1	2,6	11,3	5,3
Ekonomisk ställning					
Eget kapital	120 667	122 495	131 518	125 206	114 097
Soliditet, inkl. totala inlåningen %	19,6	20,9	23,3	22,7	21,6
Soliditet, exkl. brf. avistamedel %	29,3	32,6	41,2	44,8	35,8
Soliditet, enl. HSB kod %	62,3	61,3	68,8	73,9	68,9
Balansomslutning	617 137	585 090	564 559	552 671	528 297
Brf avistamedel	202 578	204 089	242 725	268 940	211 969
Beräknat övervärde (fastigheter)	585 232	537 928	557 373	513 086	357 695

Nyckeltalsdefinitioner

Avkastning på eget kapital:	Årets resultat före skatt / genomsnittligt eget kapital
Soliditet, inkl. totala inlåningen:	Eget kapital / balansomslutning
Soliditet, exkl. brf. avistamedel:	Eget kapital / (balansomslutning - Brf avistamedel)
Soliditet, enl. HSB kod	(Eget kapital + beräknat övervärde) / (balansomslutning + beräknat övervärde - likvida medel)
Balansomslutning:	Totala tillgångar
Beräknat övervärde (fastigheter):	Marknadsvärde - bokfört värde

Förslag till disposition av föreningens vinst

Belopp i kr

Till föreningsstämmans förfogande står

Balanserat resultat	113 244 509
Årets resultat	-1 761 785

Summa	111 482 724
--------------	--------------------

Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet i moderföretaget som står till föreningsstämmans förfogande disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	111 482 724
-------------------------	-------------

Summa	111 482 724
--------------	--------------------

Vad beträffar koncernens och moderföretagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncern		Moderföretag	
		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter	1,2				
Nettoomsättning	3	106 519	100 223	98 630	94 329
Övriga rörelseintäkter	4	2 205	1 279	536	1 232
Summa rörelseintäkter		108 724	101 502	99 166	95 561
Rörelsekostnader					
Övriga externa kostnader	5, 8	-47 927	-44 818	-43 150	-42 884
Personalkostnader	6	-33 175	-36 551	-33 175	-36 551
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7, 8, 32	-15 039	-14 432	-10 061	-10 059
Resultat från andelar i intresseföretag	9	-6 563	-		
Rörelseresultat		6 020	5 701	12 780	6 067
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i intresseföretag	9			-7 427	-10 066
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	718	819	4 304	2 644
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 941	-8 201	-10 900	-8 134
Resultat efter finansiella poster		-4 203	-1 681	-1 243	-9 489
Resultat före skatt		-4 203	-1 681	-1 243	-9 489
Skatt på årets resultat	12,32	-2 805	-4 528	-519	453
Årets resultat	32	-7 008	-6 209	-1 762	-9 036
Hänförligt till Moderföretagets andelsägare		-7 008	-6 209		

Balansräkning

Belopp i thr	Not	Koncern		Moderföretag	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR	1,2				
Anläggningstillgångar					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>	32				
Övriga immateriella anläggningstillgångar	13	2 834	191	2 834	191
Förskott för immateriell anläggningstillgång	14	400	3 129	400	3 129
		3 234	3 320	3 234	3 320
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	15, 16	487 842	489 293	311 753	309 764
Inventarier, verktyg och installationer	17	4 255	5 587	4 255	5 587
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	20 470	11 210	10 902	11 144
Nyttjanderättstillgångar	8	851	1 654		
		513 418	507 744	326 910	326 495
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	19			70 015	65 415
Fordringar hos koncernföretag	20			107 817	112 417
Andelar i intresseföretag	21	7 156	583	7 156	583
Ågarintressen i övriga företag	22	8 754	8 753	8 754	8 753
		15 910	9 336	193 742	187 168
Summa anläggningstillgångar		532 562	520 400	523 886	516 983
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Pågående arbeten</i>					
Pågående arbeten för annans räkning		–	2	–	2
		–	2	–	2
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		4 431	3 966	4 337	3 940
Fordringar hos koncernföretag	20			14 660	10 675
Övriga fordringar		693	3 291	2 381	4 315
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	23	3 162	3 349	3 161	3 252
		8 286	10 606	24 539	22 182
<i>Kassa och bank</i>		68 804	46 015	68 712	45 923
Summa omsättningstillgångar		77 090	56 623	93 251	68 107
SUMMA TILLGÅNGAR		609 652	577 023	617 137	585 090

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncern		Moderföretag	
		2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER	1, 2				
<i>Eget kapital</i>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital				4 034	4 101
Reservfond				5 150	5 150
				9 184	9 251
<i>Fritt eget kapital</i>	27				
Balanserad vinst eller förlust				113 245	122 280
Årets resultat				-1 762	-9 036
				111 483	113 244
Andelskapital		4 034	4 101		
Annat eget kapital inkl. årets resultat	32	103 724	110 731		
Eget kapital hänförligt till moderföretagets andelsägare		107 758	114 832		
Summa eget kapital		107 758	114 832	120 667	122 495
<i>Avsättningar</i>					
Uppskjuten skatteskuld	24, 32	13 112	10 215	7 848	7 321
		13 112	10 215	7 848	7 321
<i>Långfristiga skulder</i>					
Övriga skulder till kreditinstitut	25, 28	196 621	145 704	196 621	145 704
Långfristiga leasingskulder	8	721	1 389		
		197 342	147 093	196 621	145 704
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	25, 28	68 477	80 889	68 477	80 889
Inlåning från bostadsrättsföreningar		202 578	204 089	202 578	204 089
Leverantörsskulder		6 956	5 929	5 900	5 658
Kortfristiga leasingskulder	8	73	117		
Skulder till koncernföretag				2 757	6 946
Aktuell skatteskuld		1 063	1 337	592	905
Övriga kortfristiga skulder		225	543	551	871
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	12 068	11 979	11 146	10 212
		291 440	304 883	292 001	309 570
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		609 652	577 023	617 137	585 090

Kassaflödesanalys

		Koncern		Moderföretag	
		2024-01-01	2023-01-01	2024-01-01	2023-01-01
Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31	2024-12-31	2023-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	29	−4 203	−1 681	−1 243	−9 489
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, mm		21 740	32 372	17 488	38 000
Betald inkomstskatt		−	−	−	
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 537	30 691	16 245	28 511
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(−)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar		463	1 186	3 225	−1 713
Ökning(−)/Minskning (+) av övriga rörelsefordringar		2 785	3 374	−5 577	−1 853
Ökning(+)/Minskning (−) av rörelseskulder		524	2 314	−622	4 961
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 309	37 565	13 271	29 906
Investeringsverksamheten					
Lämnade aktieägartillskott				−4 600	−2 200
Insättning (−)/Uttag (+) Handelsbolag				−14 000	−
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar		−258	−333	−258	−333
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		−20 478	−118 129	−10 132	−11 563
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		−	48	−	48
Förvärv av nyttjanderättstillgångar		−	−549		
Förvärv av finansiella tillgångar		−14 000	−18 493	−	−118 312
Investeringsbelopp vid förvärv av finansiella tillgångar		−	25		
Avyttring av finansiella tillgångar				4 600	2 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		−34 736	−137 431	−24 390	−130 160
Finansieringsverksamheten					
Ökning(+)/Minskning (−) av inlåning från Brf		−1 511	−38 636	−4 531	−38 636
Ökning(+)/Minskning (−) av skulder till kreditinstitut		38 506	63 682	38 506	63 682
Ökning(+)/Minskning (−) av bundet eget kapital		−67	13	−67	13
Amortering av leasingsskuld		−712	−432		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		36 216	24 627	33 908	25 059
Årets kassaflöde		22 789	−75 239	22 789	−75 195
Likvida medel vid årets början		46 015	121 254	45 923	121 118
Likvida medel vid årets slut	30	68 804	46 015	68 712	45 923

Noter till kassaflödesanalysen

Not	Koncern		Moderföretag	
	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen				
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm				
Avskrivningar	15 039	14 432	10 061	10 059
Resultatandelar i intresseföretag	6 563	-	7 418	11 540
Nedskrivningar i intresseföretag	-	-	9	16 401
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	17 875	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkade poster	138	65	-	-
	21 740	32 372	17 488	38 000

Som likvida medel räknas kassa- och bankmedel samt kortfristiga placeringar som kan göras likvida inom högst en vecka. För ytterligare information om kassaflödesanalysen hänvisas till tillhörande noter.

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i tkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Företagets årsredovisning upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Värderingsprinciper mm

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan. Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nyttjandeperiod är beräknad till 5 år.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med tillgången kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade av- och nedskrivningar.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

Avskrivningar

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning görs på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. Avskrivningarna görs linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Följande huvudgrupper av komponenter och nyttjandeperioder tillämpas:

Komponent	Nyttjandeperiod
El	40 år
Fasad, balkong, fönster	50 år
Garagetillbehör	40 år
Gemensamma utrymmen	40 år
Hissar	25 år
Inre ytskikt	50 år
Installationer	10 år
Köksinredning	30 år
Lägenhetstillval	10 år
Markanläggningar	20 år
Stomkompletteringar	50 år
Stomme och grund	100 år
Styr- och övervakning	50 år
Ventilation	25 år
Vitvaror	10 år
VS	50 år
Yttertak	40 år

Nedskrivningar

– materiella och immateriella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller uträngas. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Inventarier

Inventarier har en nyttjandeperiod på 5–10 år.

Leasing – leasetagare

Koncernen innehar leasingavtal avseende fordon, kontorsmaskiner och kontor. Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden

till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit.

De leasade tillgångarna som klassificeras som finansiella leasingavtal avser leasing av fordon vilka skrivs av över nyttjandeperioden 7 år.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda redovisas i takt med att de anställda har utfört tjänster i utbyte mot ersättningen.

Pensionsåtagande

I föreningen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare. Föreningens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

Föreningen redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggs genom överföring av medel till Konsumentkooperationens Pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Föreningen bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntade. Mellanskillnaden av Pensionsstiftelsens värde och pensionsskuld per 2024-12-31 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår, temporära skillnader till följd av tidigare transaktioner och handlingar, och skall regleras i framtiden. Skatten beräknas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade på balansdagen.

Temporär skillnad föreligger om en tillgångs eller skulds bokföringsmässiga och skattemässiga värden inte uppgår till samma belopp. Skatten beräknas normalt med 20,6 %. Skattefordran tas upp om den anses kunna nyttjas.

Undantag från principen om 20,6 % skatt föreligger för närvarande vid förvärv av fastigheter via bolag.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter

Hyresintäkter redovisas i den period som hyran avser.

Försäljning av varor

Vid försäljning av varor redovisas intäkten vid leverans.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen.

Ränta och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

Successiv vinstavräkning

Intäktsredovisning av pågående uppdrag sker med successiv vinstavräkning i de fall där utfallet kan beräknas på ett tillfredställande sätt. Intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen i förhållande till uppdragets färdigställandegrad.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 12 (Finansiella instrument värderade enligt 4 kap. 14 a 14 e §§ årsredovisningslagen) i BFNAR 2012:1.

Det innebär att företaget klassificerar sina finansiella tillgångar i följande kategorier:

- Lånefordringar och kundfordringar
- Övriga finansiella skulder

Klassificeringen beror på syftet med förvärvet av den finansiella tillgången. Syftet fastställs av ledningen vid det första redovisningstillfället.

Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar och löptid. Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

Övriga finansiella skulder

Övriga finansiella skulder är låneskulder och leverantörskulder vilka redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer företaget om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivningsbehovet

prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga.

Ägarintressen i övriga företag

Posten består av aktier. Innehaven innehas på lång sikt.

Tillgångar ingående i posten redovisas till verkligt värde.

Finansiella risker

De finansiella risker som HSB Södertälje är utsatt för definieras som finansieringsrisk, ränterisk och kreditrisk. De hanteras i föreningens finanspolicy och revideras varje år.

Finansieringsrisken uppstår när det är svårt att återfinansiera ett förfallet lån eller om man bara lyckas låna till kraftigt ökade kostnader. Refinansieringsrisken har ökat de senaste åren. Dels på grund av turbulens i omvärlden och dels på grund av de förändrade krav som ställs på finansinstituten. Trots det bedöms den samlade risken för HSB Södertälje vara låg. Det beror bland annat på att föreningens bestånd av egna bostadsfastigheter i regionen kan realiseras med kort varsel.

Med ränterisk avses den resultateffekt som en bestående ränteförändring har på föreningens finansnetto. Upplåningen som är räntebärande gör att föreningen exponeras för ränterisk. För att få önskad räntebindningstid används derivatinstrument kombinerat med traditionell bindning. Ränterisken för HSB Södertälje bedöms som medel.

Kreditrisk avser risken att en kredittagare för sent, bara delvis eller inte alls infriar sina betalningsförpliktelser mot HSB Södertälje. Det kan vara på grund av betalningssvårigheter eller konkurs. HSB Södertäljes kunder är i huvudsak föreningar och hyresgäster i egna fastigheter men till viss del också intressebolag. Kreditrisken bedöms som låg.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen är upprättad enligt indirekt metod.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av

förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill. Erhållna utdelningar från intresseföretag minskar redovisat värde. Vinstandelar upparbetade efter förvärven av intresseföretagen som ännu inte realiserats genom utdelning, avsätts till kapitalandelsfonden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag, elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt styrda företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i företaget. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

Moderföretagets redovisningsprinciper

Här presenteras de redovisningsprinciper där moderföretagets redovisning skiljer sig från koncernredovisningen.

Leasing

Föreningen innehar leasingavtal avseende fordon, kontorsmaskiner och kontor. En del av avtalen för fordon är till sin karaktär finansiella leasingavtal men redovisas som operationella. Det innebär att någon tillgångs- eller motsvarande skuldpost inte redovisas i balansräkningen. I resultaträkningen fördelas leasingavgiften över åren med utgångspunkt från utnyttjandet.

Operationella leasingavtal – leasetagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

Aktier och andelar i intresse- och dotterföretag

Aktier och andelar i intresse- och dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits eller lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna eller lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos motparten och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån inte nedskrivning erfordras.

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår.

Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

Successiv vinstavräkning av projekt

Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att systemet för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning, och tidigare ledning av projekt. Risk kan finnas att det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.

Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivits. Återvinningsvärden för kassagenererande enheter i verkligt värde har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

Inkomstskatter och uppskjutna skatter

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder motsvarande skattemässiga värden.

Uppskattningar inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras.

Not 3 Nettoomsättning per rörelsegren

KONCERN	2024	2023
Egna fastigheter	65 601	60 689
Ekonomisk förvaltning	11 318	11 440
Teknisk förvaltning	27 462	25 998
Medlemsverksamhet	2 138	2 096
Summa	106 519	100 223

MODERFÖRETAG	2024	2023
Egna fastigheter	56 156	53 807
Ekonomisk förvaltning	11 438	11 540
Teknisk förvaltning	28 898	26 885
Medlemsverksamhet	2 138	2 097
Summa	98 630	94 329

Not 4 Övriga rörelseintäkter

KONCERN	2024	2023
Provision	519	316
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	5	19
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	–	352
Erhållet elstödsbidrag	–	485
Försäkringsersättningar	1 668	77
Övrigt	13	30
Summa	2 205	1 279

MODERFÖRETAG	2024	2023
Provision	519	316
Återvunna, tidigare avskrivna fordringar	5	19
Vinst vid avyttring av maskiner och inventarier	–	352
Erhållet elstödsbidrag	–	438
Försäkringsersättningar	–	77
Övrigt	12	30
Summa	536	1 232

Not 5 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

KONCERN	2024	2023
Lorka Revision AB Revisionsuppdrag	–120	–166
PwC Revisionsuppdrag	–235	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–124	–
Summa	–479	–166

MODERFÖRETAG	2024	2023
Lorka Revision AB Revisionsuppdrag	–95	–153
PwC Revisionsuppdrag	–170	–
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	–124	–
Summa	–389	–153

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 6 Anställda, personalkostnader, styrelsearvoden Medelantalet anställda

Moderföretag	2024	varav män	2023	varav män
Totalt i moderföretag	40	24	38	25

Dotterföretag	2024	2023
Totalt i dotterföretag	–	–
Koncernen totalt	40	38

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i procent	2024	2023
Koncern		
Styrelsen	33 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %

Moderföretag	2024	2023
Styrelsen	40 %	33 %
Övriga ledande befattningshavare	25 %	25 %

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

KONCERN	2024	2023
Styrelse och VD (varav tantiem)	–2 139	–2 074
Pensionskostnader	–114	–206
Arbetsgivaravgifter	–627	–631
	–2 880	–2 911

Övriga anställda	2024	2023
Pensionskostnader	–2 725	–6 182
Arbetsgivaravgifter	–6 361	–5 991
	–30 295	–33 640
Summa	–33 175	–36 551

Dotterföretag har inga anställda.

MODERFÖRETAG	2024	2023
Styrelse och VD	-2 139	-2 074
(varav tantiem)	-	-
Pensionskostnader	-114	-206
Arbetsgivaravgifter	-627	-631
	-2 880	-2 911
Övriga anställda	-21 209	-21 467
Pensionskostnader	-2 725	-6 182
Arbetsgivaravgifter	-6 361	-5 991
	-30 295	-33 640
Summa	-33 175	-36 551

Avgångsvederlag

Vid uppsägning av vd från föreningens sida utgår avgångsvederlag med 12 månadslöner. Vid uppsägning från vd:s sida gäller en uppsägningstid om 6 månader.

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

KONCERN	2024	2023
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	-345	-162
Byggnader och mark	-12 439	-11 748
Inventarier, verktyg och installationer	-1 452	-1 657
Nyttjanderättstillgångar	-804	-865
	-15 039	-14 432

MODERFÖRETAG	2024	2023
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	-345	-162
Byggnader och mark	-8 265	-8 240
Inventarier, verktyg och installationer	-1 452	-1 657
	-10 061	-10 059

Not 8 Leasing

Leasingavtal där företaget är leasetagare

KONCERN	2024	2023
<i>Tillgångar som innehas via finansiella leasingavtal</i>		
Ingående anskaffningsvärde	1 654	1 971
Nyanskaffningar	-	549
Försäljningar och utrangeringar	-627	-650
Avskrivningar	-176	-216
Utgående nyttjanderättstillgångar	851	1 654

Leasingskulder

Amortering som förfaller till betalning inom ett år	73	117
Amortering som förfaller till betalning senare än ett år	721	1 389
Utgående leasingskulder	794	1 506

Kostnadsförd finansiell leasing

Avskrivningar	-176	-215
Försäljningar och utrangeringar	6	-70
Ränta på leasingskulder	-36	-68
Summa	-206	-353

Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal

Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:

Inom ett år	-5 308	-4 975
Mellan ett och fem år –	-9 875	-407
Senare än fem år	-	-
	-15 183	-5 382
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-4 488	-4 156

MODERFÖRETAG	2024	2023
<i>Tillgångar som innehas via operationella leasingavtal</i>		
Avtalade framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara kontrakt förfaller till betalning:		

Inom ett år	-5 427	-4 975
Mellan ett och fem år	-9 910	-407
Senare än fem år	-	-
	-15 337	-5 382
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	-4 571	-4 542

Not 9 Resultat från andelar i intresseföretag

KONCERN	2024	2023
Resultatandel från Handelsbolag	-7 418	-11 541
Resultatandel från Aktiebolag	855	-775
Successiv vinstavräkning	-	12 316
Summa	-6 563	-

MODERFÖRETAG	2024	2023
Resultatandel från Handelsbolag	-7 418	-11 541
Nedskrivningar	-9	-16 401
Utdelning från Aktiebolag	-	17 876
Summa	-7 427	-10 066

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

KONCERN	2024	2023
Ränteintäkter, övriga	718	819
	718	819

MODERFÖRETAG	2024	2023
Ränteintäkter, koncernföretag	3 596	1 826
Ränteintäkter, övriga	708	818
	4 304	2 644

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

KONCERN	2024	2023
Räntekostnader, kreditinstitut	-9 725	-7 359
Räntekostnader, leasingskulder	-36	-68
Övrigt	-1 180	-774
	-10 941	-8 201

MODERFÖRETAG	2024	2023
Räntekostnader, kreditinstitut	-9 725	-7 359
Övrigt	-1 175	-775
	-10 900	-8 134

Not 12 Skatt på årets resultat

KONCERN	2024	2023
Aktuell skatt	477	-304
Uppskjuten skatt	-3 282	-4 224
	-2 805	-4 528

MODERFÖRETAG	2024	2023
Uppskjuten skatt	-519	453
	-519	453

KONCERN		2024		2023
	<i>Procent</i>	Belopp	<i>Procent</i>	Belopp
Resultat före skatt		-4 203		-1 681
Hänförligt till uppskrivningar	71,0	-2 986	199,2	-3 349
Övriga koncernmässiga justeringar	-3,8	160	4,9	-83
Övriga temporära skillnader	20,3	-852	4,3	-719
Förändring av underskottsavdrag	-16,3	687	-5,5	918
Övriga skattemässiga justeringar	-4,2	178	77,0	-1 295
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,2	8	-	-
Redovisad effektiv skatt	66,8	-2 805	279,9	-4 528

MODERFÖRETAG		2024		2023
	<i>Procent</i>	Belopp	<i>Procent</i>	Belopp
Resultat före skatt		-1 243		-9 489
Övriga temporära skillnader	78,4	-975	2,8	-268
Förändring av underskottsavdrag	-36,1	449	-7,6	721
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,5	7	-	-
Redovisad effektiv skatt	41,8	-519	-4,8	453

Företaget har i år haft ej avdragsgilla räntekostnader på 4 383 tkr. Företaget bedömer inte det som säkert att man kan återföra de räntekostnaderna de kommande fem åren. Företaget har därför inte bokat någon uppskjuten skattefordran på beloppet.

Not 13 Immateriella anläggningstillgångar

KONCERN	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	4 271	4 185
Nyanskaffningar	2 987	86
Utgående anskaffningsvärden	7 258	4 271
Ackumulerade avskrivningar:		
Ingående avskrivningar	-4 080	-3 918
Årets avskrivning	-344	-162
Utgående avskrivningar	-4 424	-4 080
Redovisat värde vid årets slut	2 834	191
MODERFÖRETAG	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	4 271	4 185
Nyanskaffningar	2 987	86
Utgående anskaffningsvärden	7 258	4 271
Ackumulerade avskrivningar:		
Ingående avskrivningar	-4 080	-3 918
Årets avskrivning	-344	-162
Utgående avskrivningar	-4 424	-4 080
Redovisat värde vid årets slut	2 834	191

Not 14 Förskott avseende immateriella anläggnings-tillgångar

KONCERN	2024	2023
Förskott vid årets början	3 129	2 881
Under året utbetalda förskott	258	248
Överfört till färdigställda tillgångar	-2 987	-
Redovisat värde vid årets slut	400	3 129
MODERFÖRETAG		
Förskott vid årets början	3 129	2 881
Under året utbetalda förskott	258	248
Överfört till färdigställda tillgångar	-2 987	-
Redovisat värde vid årets slut	400	3 129

Not 15 Byggnader och mark

KONCERN	2024	2023
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden byggnader	390 452	364 436
Ingående anskaffningsvärden mark	50 341	43 973
Nyanskaffningar	10 988	32 384
Utgående anskaffningsvärden	451 781	440 793
Ackumulerade avskrivningar:		
Ingående avskrivningar	-93 071	-83 688
Årets avskrivning	-9 721	-9 383
Utgående avskrivningar	-102 792	-93 071

Ackumulerade övervärden:

Ingående övervärden	141 571	61 804
Förvärv av dotterföretag	-	82 145
Årets avskrivning	-2 718	-2 378
Utgående övervärden	138 853	141 571
Redovisat värde vid årets slut	487 842	489 293

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader – bostäder	450 600	450 600
Taxeringsvärde byggnader – lokaler	17 992	17 992
Taxeringsvärde mark – bostäder	135 013	135 013
Taxeringsvärde mark – lokaler	10 607	10 607
Taxeringsvärde mark – lantbruksenhet	2 897	2 897
Redovisat värde vid årets slut	617 109	617 109

Redovisade byggnadsvärden

Bokföringsmässiga värden	297 536	297 383
Skattemässiga värden	-193 963	-198 421
Skillnad	103 573	98 962

MODERFÖRETAG

Ackumulerade anskaffningsvärden:	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden byggnader	360 599	353 068
Ingående anskaffningsvärden mark	40 557	40 557
Nyanskaffningar	10 253	7 531
Utgående anskaffningsvärden	411 409	401 156

Ackumulerade avskrivningar:

Ingående avskrivningar	-91 391	-83 151
Årets avskrivning	-8 265	-8 241
Utgående avskrivningar	-99 656	-91 392
Redovisat värde vid årets slut	311 753	309 764

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader – bostäder	373 000	373 000
Taxeringsvärde byggnader – lokaler	11 456	11 456
Taxeringsvärde mark – bostäder	109 975	109 975
Taxeringsvärde mark – lokaler	6 333	6 333
Taxeringsvärde mark – lantbruksenhet	2 897	2 897
Redovisat värde vid årets slut	503 661	503 661

Redovisade byggnadsvärden

Bokföringsmässiga värden	269 973	269 208
Skattemässiga värden	-167 579	-172 021
Skillnad	102 394	97 187

Not 16 Uppllysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

KONCERN	2024	2023
<i>Ackumulerade verkliga värden:</i>		
Ingående marknadsvärde	1 025 268	944 847
Utgående marknadsvärde	1 068 945	1 025 268
MODERFÖRETAG		
<i>Ackumulerade verkliga värden:</i>		
Ingående marknadsvärde	847 692	867 847
Utgående marknadsvärde	896 985	847 692

Koncernens samtliga fastigheter har per årsskiftet varit föremål för intern värdering enligt branschgemensamma principer med verktyg via MSCI Property Intel. Värderingsmetoden baseras på diskonterat kassaflöde. Enligt värderingen har fastigheterna per sista december ett bedömt värde om 1 068 945 tkr (1 025 268 tkr). Det ger en värdeökning under räkenskapsåret med ca 4,3 %. En känslighetsanalys visar att även om marknadsläget förändras har fastigheterna ett bedömt värde som väl överskrider det bokförda värdet.

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

KONCERN	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärden	15 943	16 095
Nyanskaffningar	120	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–152
Utgående anskaffningsvärden	16 063	15 943
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Ingående avskrivningar	–10 356	–8 804
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	105
Årets avskrivning	–1 452	–1 657
Utgående avskrivningar	–11 808	–10 356
Redovisat värde vid årets slut	4 255	5 587

MODERFÖRETAG	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärden	15 943	16 095
Nyanskaffningar	120	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–152
Utgående anskaffningsvärden	16 063	15 943
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>		
Ingående avskrivningar	–10 356	–8 804
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	105
Årets avskrivning	–1 452	–1 657
Utgående avskrivningar	–11 808	–10 356
Redovisat värde vid årets slut	4 255	5 587

Not 18 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

KONCERN	2024	2023
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 210	7 610
Investeringar	20 478	14 226
Överfört till färdigställda tillgångar	–11 218	–10 626
Redovisat värde vid årets slut	20 470	11 210
MODERFÖRETAG		
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	11 144	7 112
Investeringar	10 132	11 563
Överfört till färdigställda tillgångar	–10 374	–7 531
Redovisat värde vid årets slut	10 902	11 144

Not 19 Andelar i koncernföretag

MODERFÖRETAG	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Ingående anskaffningsvärden	65 415	63 215
Tillskott	4 600	2 200
Redovisat värde vid årets slut	70 015	65 415

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i dotterföretag

	2024	2023
<i>Antal andelar i procent</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
<i>Dotterföretag/Org nr/Säte:</i>		
HSB Södertälje hyresfastigheter 1 AB 100	16 501	15 101
559367–2628, Södertälje		
HSB Södertälje hyresfastigheter 2 AB 100	53 414	50 214
559367–8344, Södertälje		
Hjälmsåtra Mark AB 100	100	100
556806–2219, Södertälje		
	70 015	65 415

Not 20 Fordringar hos koncernföretag

MODERFÖRETAG	2024	2023
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
Långfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärden	112 417	13 935
Årets förändring finansiella fordringar	–4 600	98 482
	107 817	112 417
Kortfristiga fordringar		
Ingående anskaffningsvärden	10 675	3 050
Årets förändring kundfordringar	3 985	7 625
	14 660	10 675
Redovisat värde vid årets slut	122 477	123 092

Not 21 Andelar i intresseföretag

KONCERN	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	583	1 595
Insättning/uttag Handelsbolag	14 000	16 000
Andel av årets resultat i Handelsbolag	-7 418	-11 541
Utdelning från Aktiebolag	-	-17 875
Andel av årets resultat i Aktiebolag	-9	88
Successiv vinstavräkning	-	12 316
Utgående anskaffningsvärden	7 156	583

MODERFÖRETAG	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	583	12 525
Insättning/uttag Handelsbolag	14 000	16 000
Andel av årets resultat i Handelsbolag	-7 418	-11 541
Nedskrivningar	-9	-16 401
Utgående anskaffningsvärden	7 156	583

Specifikation av moderföretagets och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag/Org nr/Säte	Andelar i procent	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov. värde hos moder- företaget
Direkt ägda			
Skogstrakten Holding AB 556984-4060, Södertälje	50	140	140
HSB Produktion i Södertälje HB 969771-2736, Södertälje	50	7 016	7 016
		7 156	7 156

Not 22 Ägarintressen i övriga företag

KONCERN	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	8 753	7 124
Förvärv	-	1 629
Omklassificeringar	1	-
Utgående anskaffningsvärden	8 754	8 753

MODERFÖRETAG	2024	2023
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Ingående anskaffningsvärden	8 753	7 124
Förvärv	-	1 629
Omklassificeringar	1	-
Utgående anskaffningsvärden	8 754	8 753

Specifikation av moderföretagets och koncernens ägarintressen i övriga företag

Ägarintresse/Org nr/säte	Andelar i procent	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov. värde hos moder- företaget
Direkt ägda			
HSB Riksförbund ek. för. 769606-4760, Stockholm	1	7 119	7 119
HSBs Solpark ek. för. 769638-9399, Nyköping	-	1 629	1 629
Övriga av mindre betydelse	-	6	6
		8 754	8 754

Not 23 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

KONCERN	2024	2023
Förutbetalda kostnader		
Hyror	976	991
Försäkringar	997	894
Övrigt	669	700

Upplupna intäkter	2024	2023
Övrigt	520	764
Summa	3 162	3 349

MODERFÖRETAG	2024	2023
Förutbetalda kostnader		
Hyror	976	991
Försäkringar	997	894
Övrigt	669	603

Upplupna intäkter	2024	2023
Övrigt	519	764
Summa	3 161	3 252

Not 24 Uppskjuten skatt

KONCERN	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Hänförligt till övervärden	-	-3 348	-3 348
Övriga koncernmässiga justeringar	190	-273	-83
Övriga temporära skillnader	-	-20 484	-20 484
Skattemässigt underskottsavdrag	13 700	-	13 700
Uppskjuten skatt per 2023-12-31	13 890	-24 105	-10 215

KONCERN	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Väsentliga temporära skillnader			
Hänförligt till övervärden	-	-6 334	-6 334
Övriga koncernmässiga justeringar	160	-	160
Övriga temporära skillnader	214	-21 550	-21 336
Skattemässigt underskottsavdrag	14 398	-	14 398
Uppskjuten skatt per 2024-12-31	14 772	-27 884	-13 112

MODERFÖRETAG	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Övriga temporära skillnader	–	–20 118	–20 118
Skattemässigt underskottsavdrag	12 797	–	12 797
Uppskjuten skatt per 2023-12-31	12 797	–20 118	–7 321
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Övriga temporära skillnader	–	–21 093	–21 093
Skattemässigt underskottsavdrag	13 245	–	13 245
Uppskjuten skatt per 2024-12-31	13 245	–21 093	–7 848

MODERFÖRETAG	2024	2023
Upplupna kostnader		
Lagstadgade sociala avgifter	602	546
Räntor	1 868	1 791
Semesterlöneskulder	2 902	2 653
Övrigt	1 018	1 059
Förutbetalda intäkter		
Hyror	4 754	4 160
Övrigt	2	3
Summa	11 146	10 212

Not 25 Övriga skulder till kreditinstitut

KONCERN	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	68 477	80 889
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	196 621	145 704
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–
	265 098	226 593
MODERFÖRETAG	2024	2023
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	68 477	80 889
Förfallotidpunkt, 1–5 år från balansdagen	196 621	145 704
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	–	–
	265 098	226 593

Av koncernens och moderföretagets inteckningslån löper 0 tkr (38 805 tkr) med rörlig ränta och 265 098 tkr (187 788 tkr) med fast ränta. De lån där förfallodagen är mer än 12 månader framåt i tiden redovisas som långfristiga. Nästa års amortering uppgår till 2 284 tkr (2 284 tkr).

Per 2024-12-31 uppgår den genomsnittliga räntan för inteckningslånen till 3,76 % (4,03 %). Skuldernas genomsnittliga räntebindningstid uppgår till 1,9 år (1,6 år).

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

KONCERN	2024	2023
Upplupna kostnader		
Lagstadgade sociala avgifter	602	546
Räntor	1 868	1 791
Semesterlöneskulder	2 902	2 653
Övrigt	1 285	2 122
Förutbetalda intäkter		
Hyror	5 409	4 864
Övrigt	2	3
Summa	12 068	11 979

Not 27 Disposition av vinst eller förlust

<i>Belopp i kr</i>	
Styrelsen och den verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet i moderföretaget som står till föreningsstämman förfogande disponeras enligt följande:	
Fritt eget kapital till föreningsstämman förfogande	111 482 724
Balanseras i ny räkning	111 482 724
Summa	111 482 724

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

KONCERN	2024	2023
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	368 543	330 260
varav i eget förvar	–92 565	–92 565
Summa ställda säkerheter	275 978	237 695
MODERFÖRETAG	2024	2023
Övriga skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	275 400	237 117
varav i eget förvar	–550	–550
Summa ställda säkerheter	274 850	236 567

Eventalförpliktelser

Koncernens och moderföretagets eventalförpliktelser består av:

- Borgensåtaganden vid nyproduktion,
- Fastigo garantiförbindelse om 2 % av årslönesumma år 2023,
- KP pensionsförsäkring om 2 % av kreditförsäkringsbeloppet på föreningens pensionsåtagande i Kooperationens pensionsstiftelse, samt
- Övriga externa skulder i Handelsbolag enligt andelsinnehav om 50 %.

KONCERN	2024	2023
Borgensåtagande vid nyproduktion	–	165 600
Fastigo garantiförbindelse	392	392
KP pensionsförsäkring	545	506
Övriga externa skulder i Handelsbolag	5 267	17 225
	6 204	183 723

MODERFÖRETAG	2024	2023
Borgensåtagande vid nyproduktion	–	165 600
Fastigo garantiförbindelse	392	392
KP pensionsförsäkring	545	506
Övriga externa skulder i Handelsbolag	5 267	17 225
	6 204	183 723

Not 29 Not till kassaflödesanalys: Betalda räntor och erhållen utdelning

KONCERN <i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Erhållen ränta	718	819
Erlagd ränta	–10 941	–8 201

MODERFÖRETAG <i>Belopp i tkr</i>	2024	2023
Erhållen utdelning	–	17 875
Erhållen ränta	4 304	2 644
Erlagd ränta	–10 900	–8 134

Not 30 Not till kassaflödesanalys: Likvida medel

KONCERN	2024	2023
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	68 804	46 015
	68 804	46 015

MODERFÖRETAG	2024	2023
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	68 712	45 923
	68 712	45 923

Not 31 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföretagets totala inköp och försäljning avser 0 tkr (0,0 %) av inköpen och 4 946 tkr (5,0 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör. Företaget redovisar 0 tkr (0 tkr) som internvinster på transaktioner inom koncernen.

Not 32 Rättelse av fel

Förvärv av dotterbolag

Tidigare räkenskapsår har förvärv av dotterbolag redovisats som rörelseförvärv. Vid redovisning av rörelseförvärv uppkommer koncernmässig goodwill när anskaffningsvärdet

vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Avskrivning av goodwill sker över fem år. Skatt i form av uppskjuten skatt som motsvarar det fastställda övervärdet på det förvärvade företagens byggnader uppkommer till den skattesats som fastställts i förvärvsanalysen. Upplösning av den uppskjutna skatten sker i takt med avskrivningsplanen för övervärdet i byggnaderna vilket fastställts i förvärvsanalysen.

Under året har en ny bedömning gjorts kring redovisningen av de förvärvade dotterbolagen som innebär att förvärven betraktas som substansförvärv (även kallat tillgångsförvärv). I enlighet med denna bedömning ska inte koncernmässig goodwill eller uppskjuten skatt uppkomma vid förvärvstillfället. Avskrivning av goodwill och upplösning av uppskjuten skatt för jämförelseåret och tidigare år belastar inte längre resultaträkningen och balansräkningen. Vid redovisning av förvärv av dotterbolag som substansförvärv sker en årlig uppbokning av uppskjuten skatt i balansräkningen med motsvarande påverkan på resultaträkningen.

Resultaträkningen

Rättelsen har medfört korrigeringar i resultaträkningen för det föregående räkenskapsåret för nedan beskrivna poster.

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar i form av goodwill har i tidigare räkenskapsår belastat resultaträkningen för jämförelseåret med avskrivningar om –3 404 tkr. I och med rättelsen belastar detta inte längre resultaträkningen för jämförelseåret.

Skatt på årets resultat i form av årets upplösning av uppskjuten skatt har i tidigare räkenskapsår belastat resultaträkningen för jämförelseåret med 490 tkr. I och med rättelsen belastar detta inte längre resultaträkningen för jämförelseåret. Uppbokning av uppskjuten skatt sker efter rättelsen årligen vilket belastar resultaträkningen för jämförelseåret med –2 601 tkr.

Balansräkningen

Rättelsen har medfört korrigeringar av tidigare räkenskapsår för nedan beskrivna poster i balansräkningen och dess ingående balans.

Föregående års påverkan på immateriella anläggningstillgångar i form av goodwill har i tidigare räkenskapsår belastat balansräkningen för jämförelseåret med ett värde om 9 080 tkr. Utöver de under året påverkade posterna har de ingående balanserna belastats med ett värde om 7 725 tkr. I och med rättelsen belastar detta inte längre balansräkningen för jämförelseåret.

Föregående års påverkan på uppskjuten skatteskuld har i tidigare räkenskapsår belastat balansräkningen för jämförelseåret med ett värde om 11 994 tkr. Utöver de under året påverkade posterna har de ingående balanserna belastats med ett värde om 8 614 tkr. I och med rättelsen belastar detta inte längre balansräkningen för jämförelseåret. Uppbokning av uppskjuten skatt sker efter rättelsen årligen vilket belastar balansräkningen för jämförelseåret med 3 349 tkr, varav 748 tkr avser ingående balans.

Föregående års påverkan på annat eget kapital inkl. årets

resultat har i tidigare räkenskapsår belastat balansräkningen för jämförelseåret med ett värde om -2 914 tkr. Utöver de under året påverkade posterna har de ingående balanserna för jämförelseåret belastats med ett värde om -890 tkr. I och med rättelsen belastar detta inte längre balansräkningen för jämförelseåret. Uppbokning av uppskjuten skatt sker efter rättelsen årligen vilket via resultaträkningen belastar annat eget kapital inkl. årets resultat i balansräkningen för jämförelseåret med ett värde om -3 349 tkr, varav -748 tkr avser ingående balans.

Leasing

Tidigare räkenskapsår har all leasing redovisats som operationell leasing. I koncern har korrigering skett i redovisningen för leasing vad gäller de finansiella leasingavtal som innehas och där företaget är leasetagare.

Resultaträkningen

Rättelsen har medfört korrigeringar för det föregående räkenskapsåret för nedan beskrivna poster.

Föregående år har korrigerats med högre kostnader om 547 tkr samt tillhörande minskad skatt på årets resultat med 113 tkr.

Balansräkningen

Rättelsen har medfört korrigeringar av tidigare räkenskapsår för nedan beskrivna poster i balansräkningen och dess ingående balans.

Rättelsen har medfört en påverkan på föregående års ingående balans i balansräkningen avseende nyttjanderättstillgångar med 1 971 tkr, avseende uppskjuten skatteskuld med -77 tkr, avseende övriga kortfristiga fordringar med -409 tkr, avseende eget kapital med -298 tkr, avseende långfristiga leasingskulder med 1 643 tkr och avseende kortfristiga leasingskulder med 294 tkr. Föregående års påverkan på balansräkningen har totalt sett skett med 1 654 tkr avseende nyttjanderättstillgångar, -190 tkr avseende uppskjuten skatteskuld, -1 071 tkr avseende övriga kortfristiga fordringar, -733 tkr avseende eget kapital, 1 389 tkr avseende långfristiga leasingskulder, och 117 tkr avseende kortfristiga leasingskulder.

Underskrifter



Cecilia Högberg
Vd



Erik Andersson
Styrelseordförande



Eva Gustavsson
Vice ordförande



Pia Bergqvist
Styrelseledamot



Reine Bergström
Styrelseledamot



Sonya Celebioglu
Styrelseledamot



Nasif Kasarji
Styrelseledamot



Kjell Sjunndemark
Styrelseledamot



Håkan Svahn
Styrelseledamot



Bengt Zetterberg
Styrelseledamot



Annika Müller Wille
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har avgivits den 24 februari 2025



Erik Stenbeck
Auktoriserad revisor
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Södertälje ekonomisk förening, org.nr. 715600-1757.

RAPPORT OM ÅRS- OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södertälje ekonomisk förening för år 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26–49 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Övrig upplysning

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för räkenskapsåret 2023 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 12 mars 2024 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

Annan information än års- och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1–24. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen och koncernredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende

denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av moderföreningens och koncernens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om moderföreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertälje ekonomisk förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det

innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 24 februari 2025

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Erik Stenbeck
Auktoriserad revisor



HSB – där möjligheterna bor

Adress: Box 19187,
152 28 Södertälje
Tfn 010-442 56 50
E-post info.sodertalje@hsb.se
www.hsb.se/sodertalje