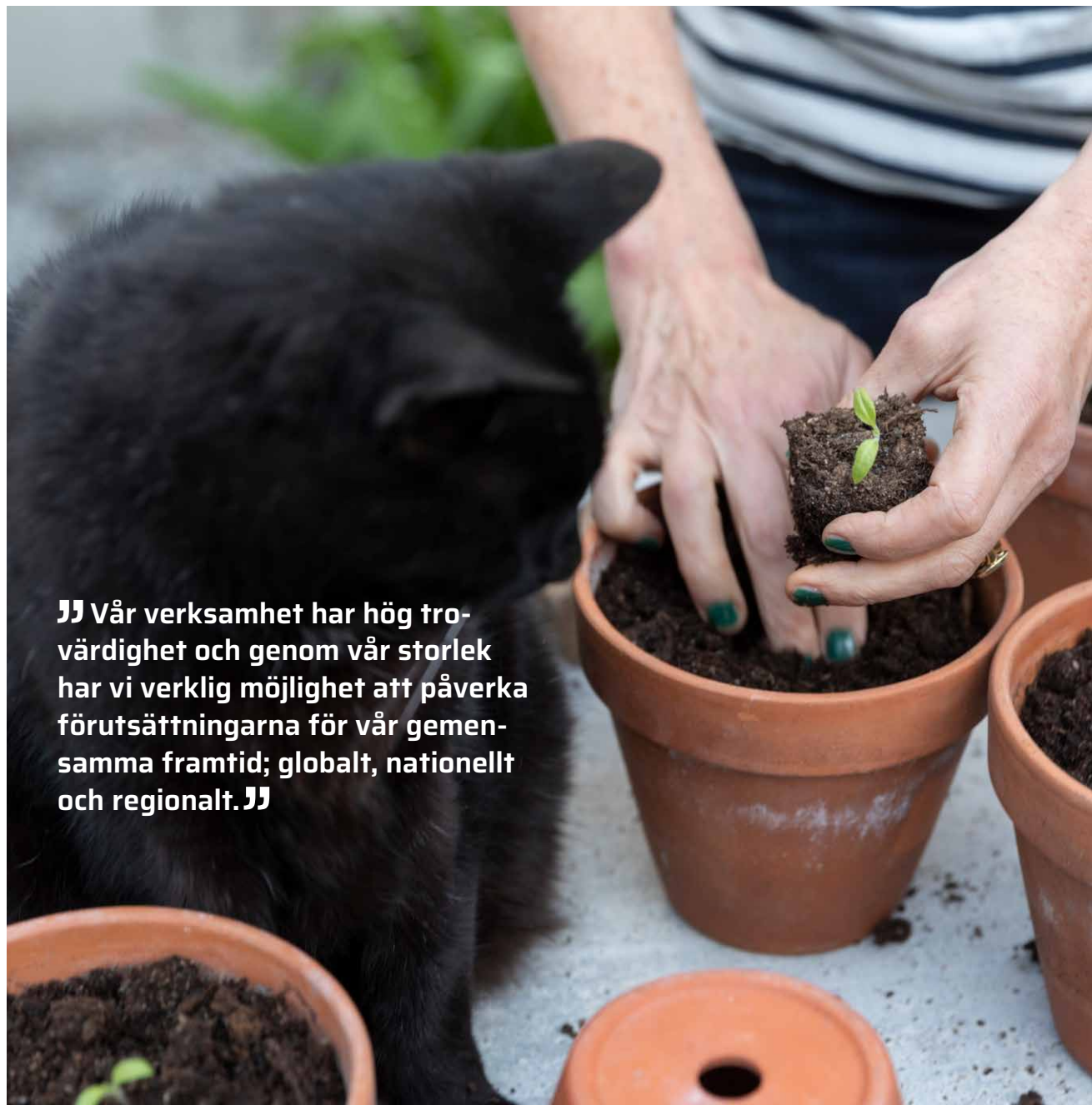


HSB SÖDERTÖRN ÅRSREDOVISNING 2021



HSB – där möjligheterna bor



”Vår verksamhet har hög trovärdighet och genom vår storlek har vi verklig möjlighet att påverka förutsättningarna för vår gemensamma framtid; globalt, nationellt och regionalt.”

INNEHÅLL

Året i korthet	3
VD har ordet	4
Om HSB Södertörn	5
Affärsverksamhet	6
Styrning och inflytande	8
Klimat och miljö	9
Mål och resultat	11
HSB Södertörns styrelse	13
Organisation och arbetssätt	14
Förvaltningsberättelse	17
Resultaträkningar	26
Balansräkningar	27
Kassaflödesanalys	28
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	29
Styrelsens underskrifter	36
Revisionsberättelse	37

Producerad av HSB Södertörn 2022

Grafisk form: Lotta Klöverbäck

Foto: HSBs bildbank

ÅRET I KORTHET

Fastighetsutveckling

Projektledarna genomförde
83 olika projekt.

Besiktigade
78 lekplatser.

Installerade **915**
rumsgivare.

Rumsgivarna hjälper
föreningen till minskad
energianvändning.

Fastighetsservice

Fastighetsservice har
bytt 1 240 filter i ventilations-
aggregaten hos våra
kunder och medlemmar.

Mark och trädgård har
planterat 5 249 blommor
i befintliga urnor vår/sommar/
höst och fyllt på med
190 säckar med jord.

Mark och trädgård klippte
530 000 m² gräsmatta.

Kundcenter

Över 400 timmars arbete
med avtalsomskrivningar.

4 202 parkeringsplatser
och garage är migrerade till
HSB Köhantering och
hanteras numera digitalt.

2 382 besök varav 679
frågor gällande bilplatser.

22 945 besvarade samtal
varav 7 147 felanmälan.

Kommunikation

Över 50 000 öppningar
av våra nyhetsbrev
till medlemmar.

60% öppningsfrekvens
av våra nyhetsbrev
till våra förtroendevalda
medlemmar.

Trafiken till *Mitt HSB* har
ökat med över 45%
jämfört med föregående år.

Medlem

202 antal deltagare
i utbildningsverksamheten.

10 stycken
medlemsbesök.

1 081 styrelsemöten
som våra HSB-ledamöter
deltagit i under 2021.

2021 hade vi **117 st**
uppdrag i Stämmopoolen
fördelat på 68 st stämmor.

Försäljning och marknad

Genomförde
5 webinarie.

Startade HSB Södertörn
Youtube-kanal.

Skickade ut **103 offerter.**

Genomförde, trots pandemin,
9 fysiska kundträffar.

Ekonomisk förvaltning

Hanterat och deklarerat över
100 fastighetstaxeringar.

Deltagit på
98 budgetmöten.

Teknisk förvaltning

Förvaltarna har medverkat
på **284 styrelsemöten.**

Förvaltarna har utfört
93 underhållstillsyner
och OVK-besiktningar i
1 077 st lägenheter.

Marknadsföring

2 513 124 visningar
av våra annonser
i sociala medier.

177 405 unika personer
har nåtts av våra annonser
i sociala medier.

ATT LEDA IN I FRAMTIDEN

2021 var ett år som bjöd på många höjdpunkter, men som alltid i livet, även några hinder att ta sig över. Men sammanfattningsvis lägger vi ännu ett framgångsrikt år bakom oss. Ett år som präglats av samarbete, samförstånd och en vilja och motivation att lösa saker tillsammans.

Trots pandemin och de begränsningar som den inneburit för oss alla så har vi, tillsammans med medlemmar och kunder, fortsatt leverera värdeskapande tjänster med samma höga kund- och medlemsnöjdhet. Vi ha fortsatt vår verksamhetsutveckling och digitala omställning och för första gången på ett par år närmast oss att få byggstarta i nyproduktionen på fastlandet.

VÅR TID ÄR NU

Nästa år firar HSB 100 år; och vår tid är verkligen nu. En tillbakablick på de senaste åren visar på att den demokratiska strukturen ifrågasätts samtidigt som vi ser en ökad polarisering i samhället. HSB är inte lösningen på allt; men genom vår kooperativa verksamhetsform och demokratiska struktur fortsätter vi att skola kommande generationer i värdet av att delta i gemensamma beslut. Samtidigt som vi återinvesterar vinster i framtidens bostäder. Möjligheten till ett eget boende är en viktig förutsättning. För alla.

Vår verksamhet har hög trovärdighet och genom vår storlek har vi verklig möjlighet att påverka förutsättningarna för vår gemensamma framtid; globalt, nationellt och regionalt.

HSB TAR ANSVAR FÖR KLIMATET

Vårt klimat förändras i allt snabbare takt och behovet av omställning ökar. Ingen kan göra allt men alla kan, och behöver, göra något. HSB fattade under 2021 beslutet att vår verksamhet ska vara klimatneutral 2040. I och med att bostadssektorn står för nära 40 procent av de koldioxid-ekvivalent utsläppen är det en omställning som är lika nödvändig som utmanade. Vi vet inte än hur den här omställningen ska ske; men målet förpliktigar och håller oss ansvariga för att arbetet verkligen kommer igång.

INVESTERING I FRAMTIDEN ENERGISLAG

Ett första viktigt steg i omställningen togs under 2021 när styrelsen fattade beslut om att investera i solenergi. Från och med 2022 kommer 90 procent av energianvändningen i våra egna fastigheter från förnyelsebar energi.

FORTSATT GEMENSAM UTVECKLING

Satsningen att uppdatera och tillsammans inom HSB modernisera vårt tjänsteutbud fortsätter. Nu har turen, äntligen, kommit till utrullning av tjänster direkt utvecklade för att öka värdet i medlemskapet och ytterligare förenkla styrelsens vardag. Under 2022 lanserar vi bland annat ett styrelsestöd liksom verktyg för att förenkla kommunikationen med de boende i föreningen.

EN FRAMTID TILLSAMMANS

Relationen till våra medlemmar, kunder och intressenter är central i vår verksamhet. Pandemin har skapat sämre förutsättningar för oss alla att upprätthålla och stärka banden till människor och verksamheter som vi har intressen med.

Därför satsar vi under kommande år på att ytterligare öka öppenheten och samverkan. För medlemmar och kunder kommer det att märkas på flera sätt men inte minst genom inbjudningar till föreningsstämma, kundträffar, vår utbildningsverksamhet, intressentdialog, on-boarding av nya ordföranden och olika former av kommunikation från verksamheten.

LÅNG VÄNTAN PÅ NYA TIDER

Som alla andra gick jag in i 2022 med en förhoppning om att vi snart skulle kunna se ett slut på pandemin. Det slutet



kom fortare än vad vi kanske vågade hoppas. Men vardagens glädje över att åter kunna träffas byttes snart ut mot känslor av förfäran, oro och kanske också maktlöshet inför världsläget. Nu gäller att inte tappat modet utan att våga tro, hoppas och verka för att de goda krafterna segrar även denna gång. HSB vilar på en stabil grund, snart 100 år av praktiskt arbete i inflytande, medbestämmande och demokratiska värden. Vi kommer att fortsätta att försvara våra gemensamma värdering och tillsammans med er fortsätta att utveckla vår demokrati.

Jimmy Berggren
Vd HSB Södertörn

ALLA VI ÄR HSB SÖDERTÖRN

HSB Södertörn är en medlemsägd, idéburen organisation som arbetar med nyproduktion, förvaltning, medlemskap och bospärande. Vi är verksamma i Huddinge, Botkyrka, Nynäshamn och på Gotland.

Våra lokalkontor ligger i Huddinge, Tullinge, Hallunda, Nynäshamn och Visby. 2021 hade vi 22 0298 medlemmar, 3261 bospärande och vår förvaltning berör cirka 15 000 lägenheter, varav cirka 470 lägenheter är hyreslägenheter. HSB Södertörn är en av 26 regionala föreningar som ingår i HSB, Sveriges största kooperation, grundad år 1923.

HUDDINGE

I Huddinge bor det över 113 901 (tom 30 september 2021 enligt SCB) människor. Här ligger vårt huvudkontor och det finns pågående planer på nybyggnation i kommunen. I Huddinge kommun har vi 41 hyreslägenheter i centrala Huddinge samt 166 hyreslägenheter i Visättra.

BOTKYRKA

I Botkyrka kommun bor det lite över 95 000 människor (tom 30 september 2021 enligt SCB). Här finns det planer på ett antal hundra nya bostadsrätter inom en överskådlig framtid. I Botkyrka kommun har vi 60 hyreslägenheter i Tullinge.

NYNÄSHAMN

I Nynäshamns kommun bor drygt 29 200 människor. Under 2021 hade vi ingen nyproduktion på gång i kommunen men på sikt planerar vi för cirka 100 bostadsrätter i och nära centrala Nynäshamn. I Nynäshamns kommun har vi 43 hyreslägenheter i Nynäshamns centrum.

GOTLAND

På Gotland bor det lite fler än 61 000 människor (till och med 30 september 2021 enligt SCB). Vår etablering i regionen har fortsatt under 2021 men då med fokus på förvaltningstjänster. Samtal med regionen pågår och vi arbetar givetvis för att få fortsätta arbetet med nyproduktion även här. I Region Gotland har vi 6 hyreslägenheter i Visby, 8 hyreslägenheter i Roma, 69 hyreslägenheter i Hemse och 16 hyreslägenheter i Katthammarsvik.



VÅR VÄRDEGRUND I VARDAGEN

ETHOS är HSBs gemensamma värdegrund. Det står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. ETHOS genomsyrar det vi gör och hur vi gör det. Det färgar hur vi levererar tjänster, hur vi skapar medlemsnytta och hur vi bemöter varandra, medlemmar och kunder.

För oss i HSB Södertörn innebär ETHOS följande:

Jag är ENGAGERAD genom att jag:

- tar ansvar för mitt uppdrag
- gör mitt bästa

Jag bidrar till TRYGGHET genom att jag:

- håller det jag lovar och återkopplar
- tar till vara på människors olikheter

Jag bidrar till HÅLLBARHET genom att jag:

- är aktsam om resurser
- är långsiktig i mitt agerande

Jag är OMTÄNKSAM genom att jag:

- är lyhörd för andras behov
- söker ögonkontakt och hälsar

Jag bidrar till SAMVERKAN genom att jag:

- erbjuder och ber om hjälp
- vårdar relationer och tar initiativ till kontakt

AFFÄRSVERKSAMHETEN

Även verksamhetsåret 2021 formades av förutsättningarna givna av pandemin. Men trots att vi har behövt tänka om och hitta andra lösningar, vet vi att vi haft både medlemmar och kunder med oss när vi format nya arbetssätt.



”Antalet inloggningar har ökat med omkring 45%.”

Under 2021 har vår digitala utvecklingsresa fortsatt men i två parallella spår. Det ena spåret har vi initierat och drivit själva. Det handlar om att erbjuda våra förvaltningskunder och medlemmar fler digitala tjänster och lösningar för att genom det leverera än mer flexibla lösningar. Det andra spåret är drivet av pandemin och har handlat om att vi tvingats lära oss nya färdigheter för att komma runt de begränsningar i våra vardagar som den inneburit.

FORTSATT UTVECKLING AV NYA TJÄNSTER

Den digitala tjänstepaketeringen och lanseringar av vidareutvecklingar i tjänster har fortsatt. Tjänsterna lanseras i *Mitt HSB* och arbetet med att styra våra kunder och medlemmar dit har varit framgångsrikt. Antalet inloggningar har ökat med omkring 45% i jämförelse med året innan.

Exempel på tjänster som vi lanserat under året är digital fakturahantering, digital signering av årsredovisningar, digital köhantering och automatiserad förvaltningsberättelse även det i årsredovisningar. Vi ser fram mot en fortsatt hög takt i lanseringen av nya och utvecklade tjänster.

FASTIGHETSUTVECKLING TILLSAMMANS MED KUNDER OCH MEDLEMMAR

Flera stora bostadsrättsföreningar inom vårt marknadsområde har behov av att renovera sina stammar. HSB Södertörns verksamhetsområde för fastighetsutveckling har varit framgångsrika i arbetet med att teckna projektledaravtal för flera av dem. Projekten är genom sin storlek komplexa men i och med bredden i HSB Södertörns verksamhet finns möjlighet och förutsättningar för bredare stöttning till kund och medlemmar.

Verksamhetsområdets arbete med utveckling av bostadsrättsföreningars innegårdar har även det varit framgångsrikt och uppskattat. Flera arbeten har uppmärksammats på central nivå och lyfts fram som inspiration i hela HSB.

ÖKAD SYNLIGHET I NYA KANALER

Konkurrensen inom våra marknadsområden fortsätter att vara kännbar. Vi står stadigt och är trygga i vår leverans och det värde vi skapar för och tillsammans med våra kunder och medlemmar. Men förändrade förutsättningar kräver att vi också förändrats och utvecklas.

Med start i början av sommaren har HSB Södertörn ökat sin synlighet i sociala kanaler. Synligheten har kretsat kring förvaltningsaffären och de tjänster och värden som vi levererar. Närvaron i sociala kanaler har varit kopplad till vår strävan att öka vår marknadsandel både på fastlandet och på Gotland.

BOSTÄDER ÄR MEDLEMSNYTTA

HSB Södertörn äger ett flertal hyresrätter. Dessa förmedlas i första hand till våra bosparare och är därför en stor medlemsnytta för den som är i behov av bostad. Arbetet med att underhålla och utveckla våra egna fastigheter har tagit flera viktiga kliv framåt. Nödvändiga investeringar har gjorts inom flera områden men störst satsningar har gjorts inom projekt som ökar boendekomforten och samtidigt sänker energianvändningen.

Under året gjordes för första gången på länge, en NKI-mätning bland våra hyresgäster. Intresset bland de boende för att delta i undersökningen var stort och förutom ett fint NKI-värde fick vi med oss värdefulla kunskaper om upplevelsen av att vara hyresgäst i våra fastigheter.



GENOM SAMVERKAN BLIR VI BÄTTRE

HSB Södertörn har som strategisk inriktning att vi deltar i samverkan inom HSB. Det gör vi inom ramen för samarbetet med HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd. Men vi är också med och aktivt driver tjänsteutveckling och tjänstepaketering inom ramen för att samarbete som går under namnet SSMG.

I det samarbetet utreds möjlighet till samverkan och gemensam paketering av vår tjänsteleverans. På så sätt kan vi stötta och hjälpa varandra i lanseringsarbetet såväl som arbeta mot enhetliga sätt att arbeta. Något som gynnar både verksamhet och kunder och medlemmar.

VÅRA GEMENSAMMA UTGÅNGSPUNKTER

HSB Södertörn ingår i kooperationen HSB. HSB har alltså inga aktieägare utan ägs istället av alla som är medlemmar i HSB. Det ger oss möjlighet att återinvestera i vår gemensamma verksamhet och tillgodose våra medlemmars behov.

HSB ÄR EN FEDERATION

HSB vilar på en federativ struktur vilket betyder att vi är många som delar samma varumärke. Det innebär också att vi delar en gemensam värdegrund och syn på vårt uppdrag, att tillsammans med våra medlemmar skapa det goda boendet. I vardagen innebär det att varje HSB-förening är en lokal samarbetspartner med det stora företags fördelar.



VÅRA STYRDOKUMENT

Till vår hjälp i arbetet att hålla samman och utveckla verksamheten utgår HSB från tre gemensamma styrdokument. HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och HSBs varumärkesriktlinjer. Styrdokumentet fungerar som verktyg för att vi lättare och tillsammans ska kunna vårda varumärket, garantera och stärka medlemmarnas insyn och inflytande samt utveckla vår gemensamma verksamhet inom hela HSB.

UPPDATERINGAR 2021

Styrdokumentet utgår från de kooperativa principerna och ETHOS, se sid 5. Arbetet med att utveckla och uppdatera våra gemensamma styrdokument pågår ständigt. Vid HSBs årsmöte 2020 antogs en ny Kod för föreningsstyrning som gäller från 1 januari 2021.

MEDLEMSINFLYTANDE

HSBs medlemmar påverkar innehållet i våra styrdokument och den strategiska inriktningen för vår verksamhet. Det kan handla om vardagliga saker som att engagera sig i bostadsrättsföreningen och arbetet med att utveckla den gemensamma fastigheten. Men medlemskapet är också en garanti för de som vill ha inflytande i större frågor. Kunskapen om HSBs struktur och våra styrdokument är en väg in i det arbetet.

DEMOKRATI I HSB SÖDERTÖRN

De enskilda medlemmarna väljer styrelse i sin bostadsrättsförening. Styrelsen väljer i sin tur vilka representanter som ska vara med i HSB Södertörns fullmäktige. Vår medlemsgrupp har ett eget årsmöte där man väljer sina representanter till HSB Södertörns fullmäktige. Regionföreningen HSB Södertörn är i sin tur representerad i HSB Riksförbunds fullmäktige. Principen är enkel, en medlem – en röst.



KLIMAT OCH MILJÖ

Södertörns miljöarbete tar avstamp i HSBs gemensamma strategi för hållbar tillväxt. Strategin är framtagen utifrån FNs 17 hållbarhetsmål och sätter fokus på fyra områden som är särskilt angelägna för oss inom HSB att arbeta mot.

HSBs FYRA FOKUSOMRÅDEN I STRATEGIN FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT



RESURSEFFEKTIVITET

HSB har en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser.



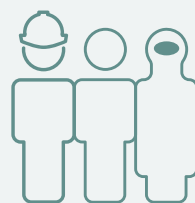
KLIMAT

HSB har 2030 nära noll klimatpåverkan och är anpassat till ett förändrat klimat.



HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

HSB ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter inom boende.



VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet.

Inom miljöområdet arbetar HSB Södertörn specifikt med våra betydande miljöaspekter, som även fångar upp de miljörelaterade fokusområdena i hållbarhetsstrategin. För att läsa mer om hur vi har arbetat med dessa områden och aspekter, se förvaltningsberättelsen. Nedan följer vår klimatredovisning.

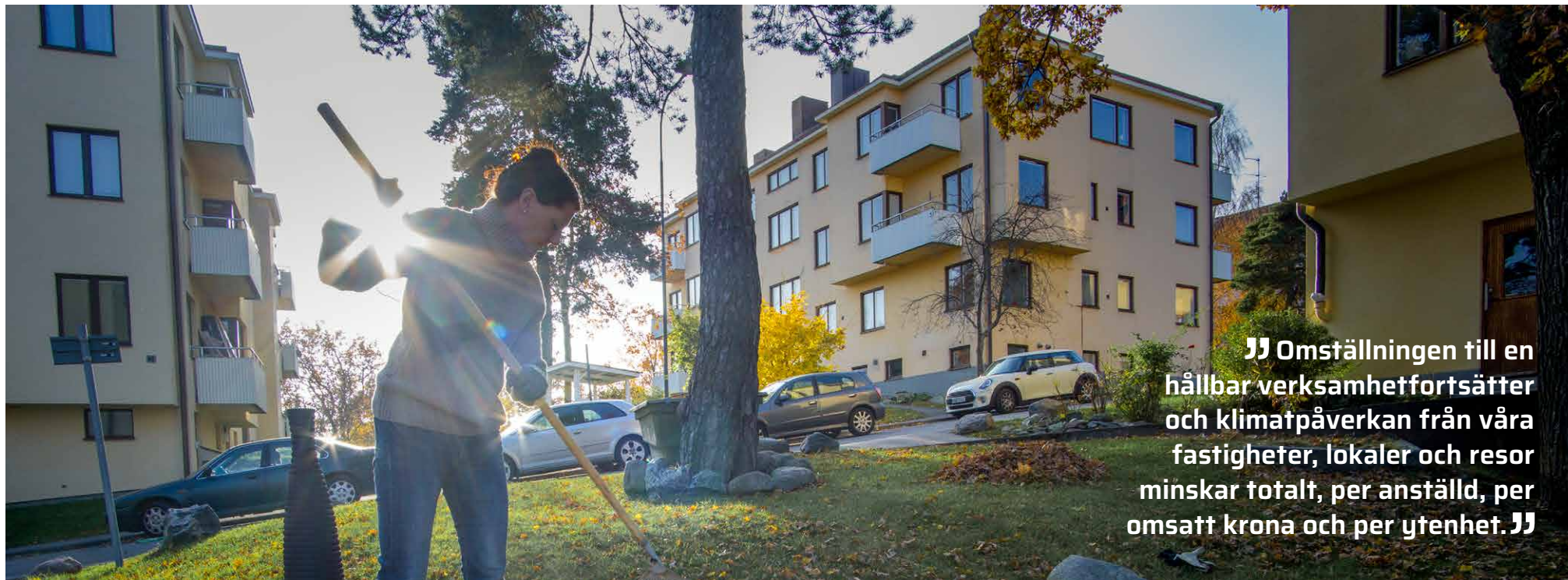
HSB SÖDERTÖRNS KLIMATPÅVERKAN

Sedan 2008, då HSBs gemensamma klimatmål beslutades, arbetar vi särskilt aktivt med både resurseffektivitet och klimatfrågan. Till 2023 ska HSB minska klimatutsläppen med 75 procent jämfört med 2008 års nivå. Vid årsskiftet uppnådde HSB Södertörn en minskning om 77 procent.

Jämfört med vårt basår 2008 har de faktiska utsläppen minskat med drygt en femtedel trots att vi har ökat vårt fastighetsbestånd med 240 procent.

Elanvändningen och drivmedelsanvändningen har gått ner markant sedan år 2020, 11 procent respektive 23 procent. Fjärrvärmeanvändningen däremot är i stort sett oförändrad efter justering av användningen utifrån ett (temperaturmässigt) normalår. Jämfört med 2020 har tjänsteresorna med tåg och båt minskat medan fler resor med flyg har genomförts, på grund av ökad aktivitet på Gotland.

Under 2021 har vi fortsatt arbeta hårt med våra direkta utsläpp, vilket har lett till att vi har kapat mer än en fjärdedel av dessa utsläpp jämfört med året innan. Utsläppen från den köpta energin har däremot ökat markant under 2021, trots den stora sänkningen av elanvändningen. Det beror på att utsläppsvärdena från fjärrvärmen försämrats både inom Södertörn och Gotland. På Gotland är detta dock endast tillfälligt då Gotlands Energi under några månader eldade fossilt bränsle medan de uppgraderade ett fjärrvärmeverk.



” Omställningen till en hållbar verksamhet fortsätter och klimatpåverkan från våra fastigheter, lokaler och resor minskar totalt, per anställd, per omsatt krona och per ytenhet.”

KLIMATPÅVERKAN ¹⁾	2021	2020	% Förändring 2020-2021	2008	% Förändring 2008-2021
Kg CO ₂ e, scope 1 (egenägda direkta utsläpp)	32 210	44 010	-27%	82 010	-61%
Kg CO ₂ e, scope 2 (indirekta utsläpp från köpt energi)	244 000	172 020	42%	299 550	-19%
Kg CO ₂ e, scope 3 (övriga indirekta utsläpp)	69 530	51 320	36%	54 910	27%
Totalt koldioxidutsläpp (scope 1-3) kg CO ₂ e	345 740	267 350	29%	436 460	-21%
Antal anställda	97	93	4%	83	17%
Kg CO ₂ e / anställd	3 564	2 875	24%	5 259	-32%
Omsättning MSEK	150,6	152,2	-1%	83,5	80%
Kg CO ₂ e/ MSEK omsättning	2 296	1 757	31%	5 227	-56%
Yta egna fastigheter och lokaler (Atemp)	49 210	49 210	0%	14 470	240%
Kg CO₂e/Atemp	7,03	5,43	29%	30,16	-77%

Baserat på normalårskorrigerade siffror för fjärrvärme för att ha jämförbar data.

1) CO₂e/Atemp, från Stationär förbränning, Köldmedia och Egenägda fordon i Scope 1, Köpt energi i Scope 2 samt Tjänsteresor och Produktion av energibärare i Scope 3.

VÅRA MÅL OCH RESULTAT 2021

LÖNSAMHET

RESULTAT ORDINARIE VERKSAMHET

Mål: 6,0 mkr

Utfall: 13,6 mkr

Målet uppnått.

OMSÄTTNING FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 5 %

Mål: +5 %

Utfall: +2,7 %

Målet inte uppnått.

RESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 10 %

Mål: +10 %

Utfall: -32,3 %

Målet inte uppnått.

RÖRLIGA INTÄKTER

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 20 %

Mål: +20 %

Utfall: +4,2 %

Målet inte uppnått.

RESULTAT I HYRESRÄTTER

Mål: 6,7 mkr

Utfall: 6,5 mkr

Målet inte uppnått.

MARKNAD

NÖJD KUND INDEX (NKI)

Vårt NKI ska landa på 75

Mål: 75

Utfall: 77

Målet uppnått.

NKI BRF-MEDLEM

Mål: 87

Utfall: 80

Målet inte uppnått.

NKI HYRESGÄST

Mål: 65

Utfall: 75

Målet uppnått.

AVTALSFÖRSÄLJNING

Kontrakterade fastighetsförvaltningsavtal till ett värde om minst 4,0 mkr.

Mål: 4,0 mkr

Utfall: 0,9 mkr

Målet inte uppnått.

UPPSAGDA FÖRVALTNINGSAVTAL

Inga uppsagda förvaltningsavtal från kund

Mål: 0

Utfall: 2

Målet inte uppnått.

MEDARBETARE

NÖJD MEDARBETAR INDEX (MMI)

Vårt MMI ska landa på 75

Mål: 75

Utfall: 76

Målet uppnått.

LEDARSKAPSINDEX

Vårt ledarskapsindex ska landa på minst 86

Mål: 86

Utfall: 88

Målet uppnått.

FRISK NÄRVARO

Vår frisknärvaro vara 97 % (branschindex 95,2 %)

Mål: 97 %

Utfall: 97,1 %

Målet uppnått.

HÅLLBARHET

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING I HYRESFASTIGHETER

Sänkt energianvändning med 3 % jämfört med 2020 i våra hyresfastigheter.

Mål: -3 %

Utfall: -1,1 %

Målet inte uppnått.

MINSKA CO₂-UTSLÄPP

Minska med 80 % från 2008 till 2023

Mål: -80 %

Utfall: -77 %

Målet inte uppnått.

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING FÖR KUNDER MED ENERGISTATISTIK/DRIFTAVTAL

Sänkt energianvändning (köpt energi) med 1 % jämfört med 2020

Mål: -1 %

Utfall: -1 %

Målet uppnått.

VÅRA LÅNGSIKTIGA MÅL

EKONOMI

- Våra affärsverksamheter är lönsamma.
- Vår medlemsverksamhet bär sina egna kostnader.
- Vi säkerställer stabil resultatnivå.

HÅLLBARHET

- Vi minskar organisationens klimatpåverkan.
- Vi utvecklar hållbara tjänster.
- Vi ökar antalet hållbarhetsaktiviteter: sociala, ekonomiska och ekologiska.

MEDLEMMAR

- Vi ökar medlemsnöjdheten.
- Vi ökar medlemsantalet.

MEDARBETARE

- Vi säkerställer motiverade medarbetare.
- Våra medarbetare har rätt kompetens och vilja till utveckling.
- Vi är en attraktiv arbetsgivare.

FASTIGHETSFÖRVALTNING

- Vi ökar vår lönsamma tillväxt.
- Vi säkerställer hög kundnöjdhet.
- Vi säkerställer ett marknadsledande tjänsteutbud.

HYRESRÄTTER

- Vi är en förebild som fastighetsägare.
- Vi ökar antalet hyresrätter.

NYPRODUKTION

- Vi driver nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter i våra samtliga kommuner.
- Vi ökar antalet bostäder som tilldelas bosparare.



STYRELSE



JONTE SÖDERSTRÖM
Ordförande

Yrke: Ombudsman på svenska byggnads-
arbetarförbundet

Bor: Tumba

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Fortsatt nyproduktion i samtliga kommuner.
Fler förvaltningsuppdrag, fortsatt utveckling
av tjänster till brf:er. HSB Södertörn är för mig
samverkan. Med det menar jag: demokrati, sam-
arbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
Brf-kontakt (ordförande)



STAFFAN PAULUSSON
Ledamot

Yrke: Teknisk specialist på MTRTech AB
Bor: Stockholm

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att verka för bostadssökande och yngre
medlemmar vad gäller boende. Att utveckla
boendet i HSB Södertörn med avseende på ny
teknik och miljö. Att upprätthålla en bra kontakt
mellan våra medlemmar och HSB Södertörn.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
Brf-kontakt



KRISTIN RITTER
Ledamot

Yrke: Pensionär, tidigare biträdande
stadsdelsdirektör, produktionschef

Bor: Tullinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att vara delaktig i det fortsatta arbetet med
att utveckla förtroendefulla relationer med HSB
Södertörns medlemmar.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
Demokratigruppen (ordförande) (våren 2021) /
styrelseutvärdering (hösten 2021)



FIRAS DANIL
Ledamot

Yrke: Juriststudent

Bor: Norsborg

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att hållbarhet och digital utveckling ska genom-
syra föreningens verksamhet och att ligga i
framkant inom föreningens affärsområde för
att klara framtida utmaningar.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
Styrelseutvärdering (hösten 2021)



INGER ANDERSSON
Ledamot

Yrke: Pensionär, tidigare banktjänsteman

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att bidra till att HSB Södertörn uppfattas som
en kompetent och trygg samarbetspartner och
en uppskattad arbetsgivare.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
HSB-ledamotgruppen (ordförande)



MARIE SANDQVIST
Ledamot

Yrke: Skolkurator

Bor: Nynäshamn

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att delta i arbetet med att underlätta ungas
möjlighet till eget boende. Jag vill också bidra
till ett jämställt förhållningssätt samt till
transparens i styrelsearbetet.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
Demokratigruppen (våren 2021)



MARIA THÖYRÄ
Ledamot

Yrke: Enhetschef inom Stockholm stads
stadsdelsförvaltning

Bor: Norsborg

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Upprätthålla och öka tillgängligheten för
medlemmar. Öka förståelsen hos bostadsrätts-
föreningarna om HSB Södertörns uppdrag
utifrån den ökade marknadskonkurrensen.
Stötta i den digitala omställningen.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
Strategisk förvaltning



JAN PERDAHL
Ledamot

Yrke: Pensionär, tidigare ett flertal
chefsbeftattningar inom fastighetsbranschen

Bor: Stockholm

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Bidra till att företaget fortsätter att utvecklas
strategiskt och att medlemsföreningar och
övriga kunder känner tillit till företagets vilja
och förmåga att möta framtida utmaningar.

Arbetsgrupp/preciserat uppdrag:
Strategisk förvaltning (ordförande)



LEIF AURA
Personalrepresentant fastighets

Yrke: fastighetsskötare

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att vara en länk mellan Fastighets medlemmar
och företaget.



CECILIA JENSEN
Personalrepresentant unionen

Yrke: Administratör kundcenter

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att vara en länk mellan Unionens medlemmar
och HSB Södertörn.

SÅ HÄR ARBETAR VI

HSB SÖDERTÖRNS STYRELSE

Under 2021 genomfördes nio ordinarie styrelsesammanträden, en styrelsekonferens samt en utvärderingsdag. Utöver ordinarie sammanträden har styrelsen under våren träffats i fyra olika arbetsgrupper; Brf-kontakt, Ledamotsgruppen, Demokratigruppen och Strategisk förvaltning. Under hösten 2021 beslutade styrelsen att avsluta arbetsgrupperna och i stället införa tidsbegränsade preciserade uppdrag åt styrelseledamot. Ett sådant uppdrag ska föranledas av att styrelsen eller verksamheten ser ett reellt behov av en insats. Uppdraget ska med fördel vara temporärt. Med preciserat styrelseuppdrag får styrelsen möjlighet att kunna följa och bevaka en angelägen styrelsefråga och vara en länk mellan styrelsen och verksamheten. De fyra preciserade uppdrag åt styrelseledamot som upprättades under hösten 2021 är; ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar, HSB-ledamot, strategisk förvaltning och styrelseutvärdering.

ARBETSGRUPPER UNDER VÅREN 2021:

Brf-kontakt

Verkar för att öka kontakten mellan HSB Södertörn och bostadsrättsföreningarna bland annat genom kommunalsträffar med bostadsrättsföreningarnas ordförande/vice ordförande.

HSB-ledamöter

Tar fram förslag på tillsättningar av HSB-ledamöter, arbetar proaktivt för att hitta nya HSB-ledamöter, ser till att HSB-ledamöterna får tillgång till kunskap och information som gör att de i sin tur kan stötta bostadsrättsföreningarnas styrelser.

Demokrati

Arbetar med att bevaka och stärka demokratin och transparensen inom HSB Södertörn samt hanterar remissfrågor och motioner.

Strategisk förvaltning

Fungerar som en länk mellan HSB Södertörns styrelse och förvaltningen med fokus på att bevaka utvecklingsfrågor ur styrelsens perspektiv.

PRECISERAT UPPDRAG ÅT STYRELSELEDAMOT UNDER HÖSTEN 2021

Ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar

Ordförande och vice ordförande ansvarar för att styrelsens kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar upprätthålls och arbetar aktivt med att delta vid verksamhetens medlemsevent/medlemsträffar samt kan påkalla lokala samrådsträffar vid behov.

HSB-ledamot

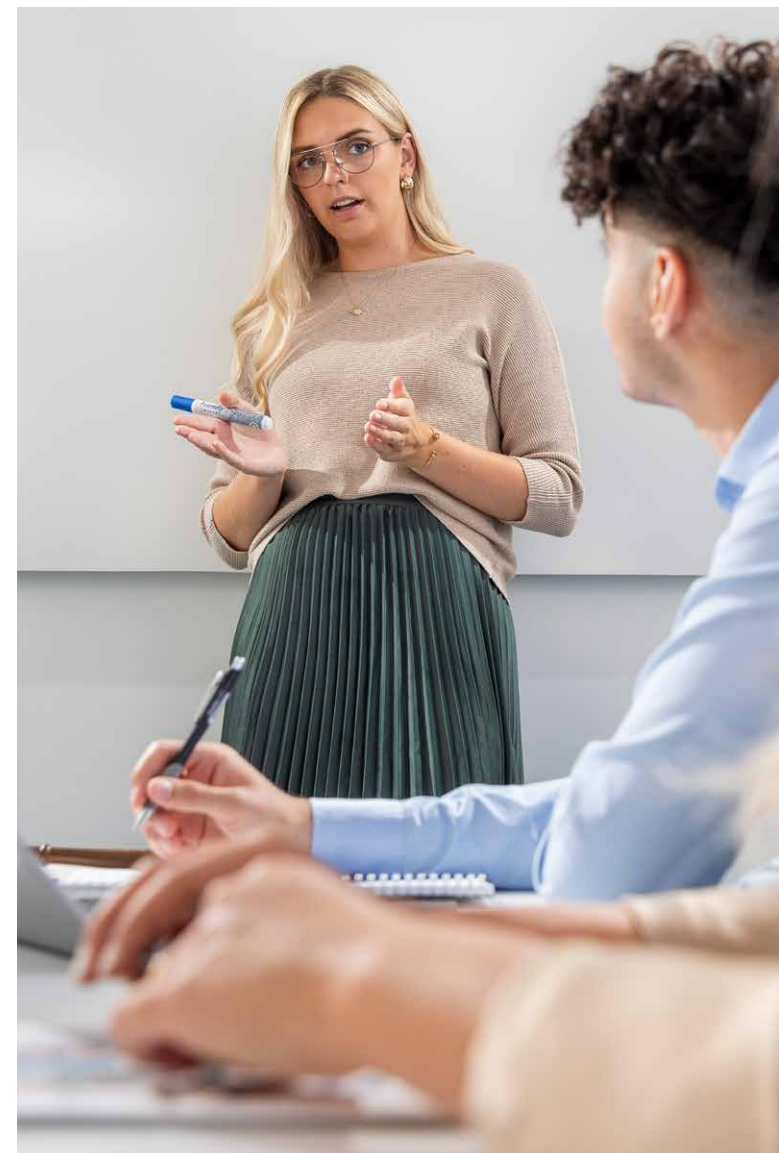
Fungerar som en länk mellan HSB Södertörns styrelse och verksamheten gällande HSB-ledamotsfrågor. Verksamheten arbetar efter av styrelsen fastställda riktlinjer. Händelser av vikt från verksamhetens samlade arbete som bedrivs bevakas och rapporteras till HSB Södertörns styrelse.

Strategisk förvaltning

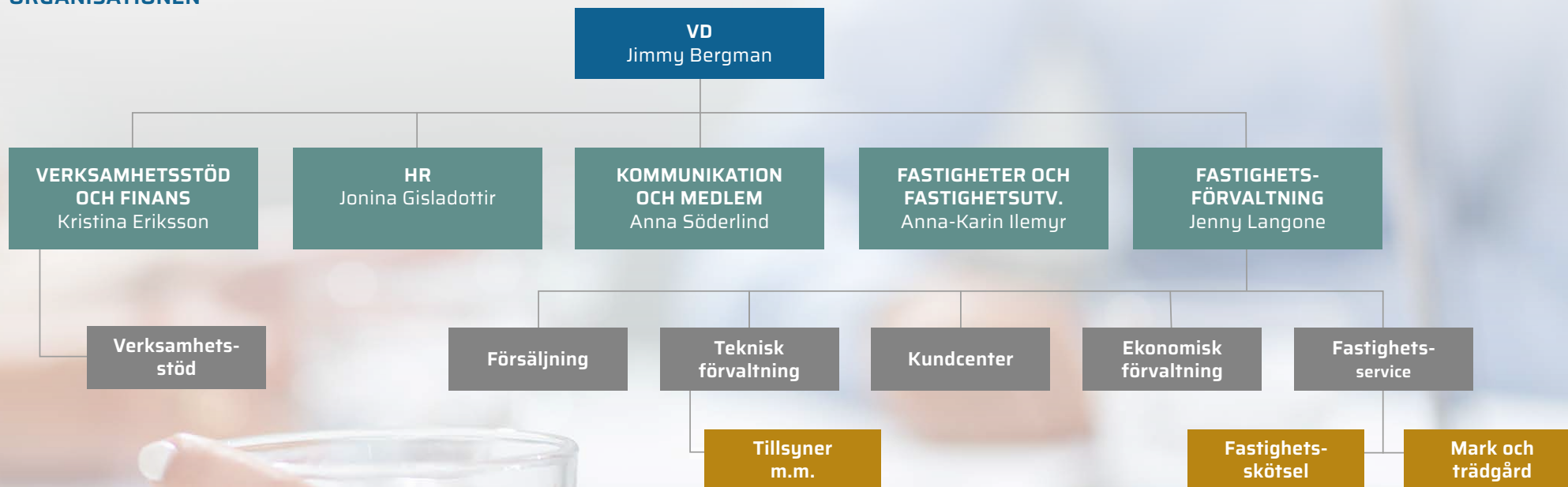
Fungerar som en länk mellan HSB Södertörns styrelse och förvaltningen med fokus på att övergripande följa digital utveckling via HSB Affärsstöd, anpassningen till nya marknadsförutsättningar och HSB Södertörns inflytande i den gemensamma utvecklingen inom HSB.

Styrelseutvärdering

Preciserat uppdrag; Styrelseutvärdering har haft uppdraget att presentera ett förslag till ny utvärderingsenkät som ska gälla från och med år 2022. Uppdraget är slutfört i och med att styrelsen fastställt en ny utvärderingsenkäten.



ORGANISATIONEN





FINANSIELLA RAPPORTER 2021

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Södertörn ekonomisk förening (org. nr 769601-3775) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 – 2021-12-31, föreningens tjugofemte verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Jonte Söderström	Ledamot samt ordförande
Staffan Paulusson	Ledamot samt vice ordförande
Firas Danil	Ledamot
Kristin Ritter	Ledamot
Inger Andersson	Ledamot
Marie Sandqvist	Ledamot
Maria Thöyrä	Ledamot
Jan Perdahl	Ledamot
Leif Aura	Ledamot, personalrepresentant Fastighetsanställda
Cecilia Jensen	Ledamot, personalrepresentant Unionen

I tur att avgå vid kommande ordinarie fullmäktigesammanträde är ledamöterna Jonte Söderström, Staffan Paulusson, Firas Danil och Kristin Ritter.

VD

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls 2021-05-12. Styrelsen har under året genomfört nio protokollförda sammanträden.

STYRELSENS ARBETSFORMER

Under våren 2021 har styrelsen haft flera arbetsgrupper, som arbetat med speciella frågor, till exempel;

- Utbildning och tillsättning av HSB-ledamöter.
- Brf-kontakt, kommunalsträffar med brf:s ordförande/vice ordförande.
- Demokratigrupp.
- Remissyttranden i olika ärenden.
- Strategisk förvaltning.

Under hösten 2021 beslutade styrelsen att avsluta arbetsgrupperna och i stället införa tidsbegränsade preciserade uppdrag åt styrelseledamot. Ett sådant uppdrag ska föranledas av att styrelsen eller verksamheten ser ett reellt behov av en insats. Uppdraget ska med fördel vara temporärt. Med preciserat styrelseuppdrag får styrelsen möjlighet att kunna följa och bevaka en angelägen styrelsefråga och vara en länk mellan styrelsen och verksamheten.

De fyra preciserade uppdrag åt styrelseledamot som upprättades under hösten 2021 är;

- Ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar.
- HSB-ledamot.
- Strategisk förvaltning.
- Styrelseutvärdering.

REVISOR

Revisor är auktoriserade revisorn Jonas Pettersson, Crowe Västerås AB, utsedd av HSB Riksförbund.

VALBEREDNING

Ordinarie ledamöter är Robert Nuse (ordförande), Lena Ingren, Anders Löfgren och Mats Sundberg. I tur att avgå är Lena Ingren och Mats Sundberg.

LEDNINGSGRUPP

Ledningsgruppen i HSB Södertörn hade vid årets utgång följande sammansättning: Jimmy Bergman, Kristina Eriksson, Anna-Karin Ilmyr, Jenny Langone, Anna Söderlind och Jónína Gísladóttir.

MEDLEMSUTVECKLINGEN

Vid utgången av 2021 hade HSB Södertörn 22 298 medlemmar varav 94 utgörs av bostadsrättsföreningar. Dessutom finns två bostadsrättsföreningar registrerade för pågående och framtida nyproduktion.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

NYPRODUKTION

Under 2021 startades inga nyproduktionsprojekt inom vårt marknadsområde. Istället har fokus legat på samtal med företrädare för kommuner och regioner om förutsättningarna för framtida projekt.

Ambitionen att kunna säljstarta HSB brf Trångsunds-terrassen under 2021 fick skjutas på framtiden då hanteringen av bygglovsansökan dragit ut på tiden. Projektet är

dock attraktivt och intresset för det har varit stort trots att vi ännu inte kunnat ange datum för säljstart. Arbetet med nyproduktion på fastigheten Fabriken 14 har även det löpt på under 2021. Målet är att säljstarta projektet HSB brf Trädgårdsmästaren under den tidiga delen av 2023.

Samtal pågår med företrädare för samtliga kommuner och vi ser mycket positivt på möjligheter till framtida nyproduktionsprojekt. Arbetet med att söka projekt med färdig detaljplan har hög prioritet.

Målet om en byggstart inom vårt marknadsområde per år, kvarstår. Det är av stor vikt för hela vår verksamhet att HSB Södertörn fortsätter att växa organiskt. Där spelar nyproduktionen en viktig roll.

HYRESFASTIGHETER

Under verksamhetsåret 2021 har fokus varit att arbeta med att bygga upp en ny struktur av förvaltningen av HSB Södertörns hyresfastigheter. Den nya strukturen ska bidra till att uppnå bättre effektivitet och lönsamhet inom affärsområdet. Ett av HSB Södertörns övergripande mål för 2021 var att genomföra en hyresgästenkät. Den genomfördes i mars månad via Aktiv Bo. Genom resultatet identifierades tre fokusområden; kommunikation, trygghet samt ordning och reda. Arbetet har resulterat i att vi tagit fram och infört en ny kommunikationsstrategi för våra hyresfastigheter samt identifierat ytterligare ett antal åtgärder som ska bidra till att fortsätta öka en god och trygg boendemiljö.

Vi har under året fortsatt arbetet med att minska vår energianvändning inom HSB Södertörns hyresfastigheter. Målet för 2021 var en minskning av köpt energi med -3%. Tyvärr nådde vi inte hela vägen fram, men har under året minskat köpt energi med -1,1%. Pandemin Covid-19 har påverkat årets planerade underhållsåtgärder som i delar sköts något framåt i tiden. Svårigheten med att få fram material var en av anledningarna till förseningarna. Glädjande gick underhållsåtgärderna att genomföra under hösten 2021 men vi har ännu inte hunnit se effekten av dem på energistatistiken.

Under 2021 köpte HSB Södertörn andelar i HSB Solcellspark för hyresfastigheterna. Från 2022 innebär

investeringen att den största elanvändningen i våra hyresfastigheter kommer från solenergi. Förutom de klimatmässiga fördelarna bidrar solcellsanläggningen också till den biologiska mångfalden. Även ekonomiskt ser investeringen ut att bli gynnsam då vi säkrat ett fast elpris för lång tid framöver.

Under året har vi fortsatt att kontinuerligt söka av marknaden för att hitta fastigheter att förvärva. Vi söker i huvudsak efter objekt i storleksskallen 100–300 lägenheter. En storlek som är ovanlig i våra områden som i många fall rymmer större bestånd. Vi har varit med och förhandlat om ett antal olika förvärv inom hela vårt marknadsområde men tyvärr inte kommit till avslut.

HR

Per 1 december 2021 var antalet tillsvidareanställda på HSB Södertörn 90 personer och 7 personer hade en visstidsanställning (ej inräknat personer med timanställning). Under året har relativt få tillsvidareanställda slutat och börjat.

Under året har HSB Södertörn fattat beslut om att beställa en nyckeltalsrapport för att följa ett nytt index, Attraktiv arbetsgivare, från Nyckeltalsinstitutet. Indexet innehåller nio delindex som tillsammans ger en bild av hur attraktiva, jämställda och hälsosamma vi är som arbetsgivare och i jämförelse med vår bransch. Indexet är målsatt för år 2022.

Liksom föregående år har även detta år präglats av den pågående coronapandemin. Under större delen av året har de medarbetare som kunnat, arbetat hemifrån medan övriga medarbetare har följt smittskyddsåtgärder för att minska smittrisker. Företagsledningen har kontinuerligt följt utvecklingen genom veckovisa avstämningar då läge och behov av åtgärder har stämts av.

HSB Södertörn har fortlöpande samlat in erfarenheter som gjorts under pandemin i verksamheten. Syftet har varit att ta tillvara kunskap och lärdomar som gjorts som en effekt av pandemin. En arbetsgrupp fick i uppdrag att ta fram riktlinjer kring återgång efter pandemin baserat på ett brett underlag i form av omvärldsbevakning både inom och utanför HSB, pulsmätning där medarbetare fått

ge sina synpunkter och insamlade verksamhets och kund-/medlemsbehov. Detta underlag resulterade också i ett material som beskriver HSB Södertörn som företag för våra kunder, medlemmar och medarbetare. Materialet presenterades för alla chefer på ett chefsforum och därefter för alla medarbetare på en kvartalsinformation. Ett arbetsmaterial tillhandahölls också för att stötta arbetsgruppers dialog och reflektion kring materialet.

Under perioden 4 oktober till och med den 7 december kunde verksamheterna återgå till en nästan normal vardag. Från och med den 8 december blev samhällsläget åter sådant att smittskyddsåtgärder fick sättas in. Då var HSB Södertörn väl rustade och kunde relativt smidigt vidta nödvändiga åtgärder.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron har under 2021 varit låg och relativt stabil, trots pandemin. Årssnitt för total sjukfrånvaro ligger på 2,9 %, med 1,4 % korttidsfrånvaro (1-14 dagar) och 1,5 % långtidsfrånvaro (15 dagar eller mer). Vid några tillfällen under året har sjukfrånvaron varit märkbart högre. I april månad noterades den högsta nivån, på ca 6,5 %. Både tjänstemän och arbetare hade då en förhöjd sjukfrånvaro. I november och december låg sjukfrånvaron också något högre än snittet, på ca 4,5 %. Då var det främst sjukfrånvaron i arbetargruppen som ökade. De åtgärder för att minska risken för smittspridning som vidtagits i företaget verkar ha varit effektiva. Sjukfrånvaron har tydligt ökat de månader då samhälle har drabbats hårt av coronasmitta.

Hälsoundersökning

Vartannat år erbjuder HSB Södertörn medarbetarna att genomgå en hälsoundersökning. Under 2021 var det tjänstemännen som fick erbjudandet. Hälsoundersökningen genomfördes under september av leverantören Onelab och innehöll en provtagning och en digital hälsodeklaration. En sammanställning av gjorda hälsoundersökningar visade att medarbetarna generellt har en god hälsostatus och att den psykosociala arbetsmiljön på arbetsplatserna upplevs vara god.

Friskvårdsportal

I början av året (februari) anslöts organisationen till förmånsportalen Benify. Genom portalen får medarbetarna en överblick över hela den ersättning/kompensation som erhålls genom anställningen. Medarbetare kan använda sitt friskvårdsbidrag och köpa friskvårdsförmåner till rabatterade priser. Medarbetarna får också tillgång till verktyget Lifeplan som ger råd kring pensionssparande.

Samverkan

Arbetsgivar- och arbetstagarparter har haft en fortsatt god dialog och ett gott samarbete under året. Sex ordinarie samverkansmöten har hållits och utöver det har parterna varit i kontakt för ett par förhandlingar och andra diskussioner.

Systematiskt arbetsmiljöarbete (SAM)

Under året har en översyn av det systematiska arbetsmiljöarbetet påbörjats. En arbetsmiljöpraktikant gjorde sin praktik på HSB Södertörn under våren och kunde bistå med en kartläggning av arbetssätt och material som används. Under vintern genomfördes skyddsronder med inriktning mot den organisatoriska- och sociala arbetsmiljön, inklusive frågor som rörde arbetssätt under pandemin och återgång från hemarbete till kontoren. Skyddsronden genomfördes med stöd av verktyget Heartpace.

En uppdatering av alla chefers delegation av arbetsmiljöuppgifter har också gjorts. Även dessa har dokumenterats i verktyget Heartpace.

Pulsmätningar

HSB Södertörn valde i år att prova ett nytt koncept för medarbetarmätningar i form av kortare pulsmätningar istället för en stor medarbetarundersökning. Syftet med fler enkätstillfällen var att kontinuerligt fånga upp synpunkter under året. De fyra pulsmätningarna har haft olika teman.

Den första pulsmätning genomfördes i mars och innehöll frågor gällande vårt pågående utvecklingsarbete EVO (En Värdeskapande Organisation). Den andra genomfördes i maj och innehöll frågor om våra arbetssätt och vårt mående under pandemin. Pulsmätning nummer tre genomfördes i september och hade fokus på arbetsmiljö. Enkäten innehöll också frågor som tidigare funnits i medarbetarundersökning och därmed kunde följas upp. Årets sista pulsmätning genomfördes i november och hade fokus på att följa upp medarbetarnöjdhet, motivation och ledarskap.

HSB Södertörns index för Motiverad medarbetare blev 76 och index för ledarskap 88. Svarsfrekvensen dippade något för mätning två och tre för att åter vara på topp vid pulsmätning fyra. Sammantaget har upplägget med pulsmätningar varit positivt, men formen bedöms fortsatt vara i behov av utveckling.

En värdeskapande organisation

Under året har organisationens intensiva utvecklingsarbete i syfte att utveckla affärsmannaskapet, i ett projekt som vi har kallat för En Värdeskapande Organisation, fortsatt. Alla medarbetare har enhetsvis utbildats vid 1,5 utbildningsdagar (digital halvdag, och en fysisk heldag). Alla medarbetare har uppmuntrats till erfarenhetsutbyte med andra kollegor/enheter och varje medarbetare har också fått reflektera över sitt eget beteende och utvecklingsbehov. I årets uppdragssamtal har varje medarbetare fått med sig egna reflektioner från EVO-utbildningen i syfte att individanpassa fortsatt utveckling.

Kommunikation

En översyn av arbetssätt för kommunikation med chefer och medarbetare gjordes under året. Ett nytt format, chefsforum introducerades. I chefsforum ligger fokus på dialog, kompetenshöjning och att följa chefsårets aktuella frågor. Ett nyhetsbrev för chefer introducerades under våren och kommer ut ungefär en gång per månad. Månads- och kvartalsmöten för alla medarbetare har också införts samt ett nyhetsbrev som vänder dig till alla medarbetare.

Översyn av policys och riktlinjer

Under året genomfördes en genomgång och uppdatering av företagets policydokument och riktlinjer. Alla policydokument är numera fastställda av HSB Södertörns styrelse.

Chefsutbildning för nya chefer

Under året avslutades ett chefsutbildningsprogram för sex nya chefer. Programmet pågick i fyra heldagar och tog avstamp i chefs och ledarens ansvar och befogenheter med utgångspunkt i arbetsmiljöregelverket. Utbildningen byggde på samma upplägg som den utbildningsinsats som gavs för alla chefer år 2017.

MARKNAD

Medlemmar

Medlemsantalet uppgick 2021-12-31 till 22 298 st. Det är en minskning i relation till tidigare års tillväxtsiffror. Förklaringen till att medlemstappet ligger i brister i tidigare års, arbete med att rensa våra register. Fel som tyvärr ligger långt tillbaka i tiden. Under 2021 har stor omsorg lagts på att arbeta igenom och uppdatera processer för hantering av medlemmarna.

Under slutet av året genomfördes ett mindre test av sociala medier som kanal för medlemsrekrytering. Testen är inte slutförda men vi ser viss effekt av satsningen. Utvärderingar i början av 2022 kommer att ligga till grund för beslut om fortsatta satsningar.

Även 2021 har präglats av de samhällsrestriktioner som vi alla behövt anpassa oss efter. Konkret har det inneburit att vi behövt lägga om delar av vår medlems- och kundverksamhet och genomföra möten och utbildningar digitalt. Intresset för att delta på utbildningar digitalt var generellt sett lägre varför vårens deltagarsiffror sjönk något. Glädjande nog såg vi ett högt intresse och stark tillströmning till våra utbildningar när vi under hösten åter hade möjlighet att hälsa deltagarna välkomna till våra lokaler.

En välutbildad styrelse är grunden för trygga och långsiktiga beslut. En satsning på fler utbildningstillfällen, en ökad regional spridning av utbildningstillfällena samt ett uppdaterat utbud är några av de åtgärder som genomförts. Vi har också lyft oss markandsföringsmässigt vad

gäller våra utbildningar vilket även det bidragit till det ökade antalet deltagare.

HSB-ledamoten

HSB-ledamoten är en av våra viktigaste medlemsnyttor och en verksamhet som vi under året fortsatt att utveckla. Mentorprogrammet för våra nya HSB-ledamöter är etablerat och ett uppskattat arbetssätt. Genom mentorprogrammet erbjuds mer nytillträdde HSB-ledamöter strukturerad kontakt med en mer erfaren ”kollega”. Under 2021 öppnade vi upp för interna sökande till uppdraget som HSB-ledamot. Det blev alltså möjligt för våra medarbetare att ta uppdrag som HSB-ledamot. En lyckad satsning som vi tror kommer att innebära både utvecklingsmöjligheter för våra medarbetare såväl som en ökad kvalitet på hela gruppen HSB-ledamöter.

Kunder

Verksamhetsåret 2021 har varit ett år som återigen präglats av pandemin, men som även kännetecknats av nya, kreativa sätt att möta våra befintliga kunder såväl som att attrahera nya. Under året har förvaltningsaffären växt med sex nya kunder, varav fyra på Gotland. Ett stort antal avtalsomförhandlingar har genomförts och av dessa har 26 av våra befintliga kunder valt att köpa fler tjänster av HSB Södertörn. En kund har valt att avsluta vissa av våra tjänster och två har valt att helt köpa tjänster från en annan aktör än HSB Södertörn under 2022.

Genom nya tjänster och arbetssätt har vi ställt om och levererat förvaltnings tjänster som resulterat i mycket hög kundnöjdhet. Exempel på väsentliga händelser som gynnat våra kunder:

- Utökat vårt tjänsteerbjudande med ytterligare en ny rådgivande tjänst – Verksamhetsanalys, som är en långsiktig prognos där vi kopplar ihop bostadsrättsföreningens underhålls- och investeringsplan med ekonomin.
- Lanserat flera nya digitala tjänster inklusive HSB Dokument, ett digitalt arkiv för samtliga styrelsedokument, samt HSB Årsredovisning som automatiserar och effektiviserar stora delar av processen för att upprätta årsredovisningar.

- Hjälpt våra bostadsrättsföreningar med över 80 ombyggnads- och renoveringsprojekt, inklusive stambyten, fasadrenoveringar, fönsterbyten och balkongbyggen.
- Besiktigat över 70 av våra kunders lekplatser i syfte att skapa en trygg lekplats och säkerställa att den uppfyller gällande krav.
- Installerat över 900 rumsgivare för styrning av medeltemperaturen i våra medlemmars lägenheter, vilket resulterat i en lägre energikostnad för bostadsrättsföreningarna.
- Genomfört en marknadsföringskampanj på sociala medier som genererade 6000 fler besökare på HSB Södertörns hemsida, jämfört med året innan.
- Migrerat över 40 bostadsrättsföreningar till den digitala tjänsten HSB Köhantering som förenklat uthyrningsprocessen av parkeringsplatser och förråd för boende medlemmar.
- Över 1000 visningar av våra webinarier på HSB Södertörns YouTube kanal.
- Hjälpt över 2000 besökare på vårt Hallundakontor, samt besvarat över 50 000 ärenden från boende medlemmar.
- Samarbetat med HSB Stockholm, HSB Göteborg och HSB Malmö för att ta fram en gemensam affärsmodell i syfte att skapa ett ökat långsiktigt kundvärde.
- Lanserat tjänsten OVK (obligatorisk ventilationskontroll) som utförs av HSB Södertörns egen certifierade kontrollant.
- Hjälpt över 100 bostadsrättsföreningar med fastighets-taxeringar.

Trots ett fortsatt utmanande år så noterar vi återigen ett exceptionellt högt kundförtroende i 2021 års kundundersökning. Med ett Nöjd Kund Index (NKI) på 77 och ett Net Promoter Score (NPS) på 38 så ligger HSB Södertörn i den absoluta toppen av företag som mäter kundnöjdhet.

HÅLLBARHET

Hållbarhet

HSB Södertörn är sedan 2011 miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas, den svenska standarden för miljöledning. Under maj 2021 genomfördes den årliga externrevisionen utan avvikelser.

Vårt miljöarbete utgår från de miljöaspekter som vi har identifierat som betydande. Nedan redovisas vad vi har genomfört under året i syfte att minska vår negativa miljöpåverkan och öka vår positiva miljöpåverkan inom dessa områden.

Tjänster till kunder som ger minskad miljöpåverkan – Vi har arbetat vidare med målinriktat arbete kring rådgivning för energibesparing hos våra kunder. Ansträngningarna sker i alla led från brf-ekonomens nyckeltalsanalys till fastighets-skötarens kontroll av lister och trapphustemperaturer. Resultatet syns i energistatistiken där vi sett en minskning på 1258 MWh totalt hos våra driftkunder. Det motsvarar ungefär en genomsnittlig bostadsrättsförenings årliga fastighetsenergi.

HSB Södertörn utsåg under hösten HSB brf Sandskogen och HSB brf Söderkävar i Nynäshamn till *Årets energibästa brf*. Pris delades även ut till HSB brf Hamnklippan i Nynäshamn för *Årets energiinitiativ*. Båda priserna delas ut i syfte att uppmärksamma bostadsrättsföreningar som har lyckats med stora energiminskningar samt gjort betydelsefulla investeringar i framtidsåtgärder. Förhoppningen är att fler inspireras att ta liknande initiativ när man så tydligt ser vad energiåtgärderna har gjort hos vinnarna, både ur det ekologiska och ekonomiska perspektivet.

El- och fjärrvärmeanvändning i hyresfastigheter – I slutet av året köpte HSB Södertörn andelar i HSBs solcellspark i Södermanland. Andelarna motsvarar energibehovet hos våra hyresfastigheter både på Gotland och fastlandet, med undantag för två fastigheter där vi delar el med andra fastighetsägare. Syftet är både att stödja HSBs initiativ till mer sol och att säkerställa långsiktigt låga elkostnader. På sikt hoppas vi även kunna ge våra medlemmar som också är kunder motsvarande möjlighet.

Under året har vi bytt en undercentral och alla våra hyresfastigheter utom en har fått rumsgivare. Målet med rumsgivarna är att de ska ge en jämnade temperatur och därmed bättre komfort för våra hyresgäster, såväl som energibesparing där det är möjligt.

Resor i tjänsten och bränsleförbrukning egen maskinpark – 36 procent av våra servicefordon går helt på eldrift och de laddas enbart med el från förnyelsebara källor. 60 procent av fordonen är dieseldrivna. Vi har fortsatt tanka förnyelsebar diesel när det finns vilket innebär att vi under året har tankat 54 procent förnyelsebar diesel varav drygt hälften har varit HVO100 medan resterande har varit inblandat i fossil diesel.

I maskinparken har vi under året köpt in ytterligare batteridrivna trädgårdsmaskiner i form av lövblåsar och trimmers. Det gör att vi nu har en maskinpark som är 31 procent eldrivet. Att investera i en eldriven maskinpark förbättrar innebär förbättringar våra medarbetare, boende och miljön.

Initiering av nyproduktion – HSB bygger sedan flera år tillbaka all nyproduktion i enlighet med Miljöbyggnad Silver. Ingen nyproduktion startades under 2021 och tidigare nyproduktioner är antingen preliminärt eller definitivt certifierade.

Kvalitet

Vi har en stabil och hög kundnöjdhet och arbetar aktivt för att bibehålla den. Förutom förvaltning och utveckling av våra verksamhetsprocesser genom regelbundna processmöten har vi under året lagt mycket tid på att bygga en värdeskapande organisation. Detta ska genomsyra mötet med oss oavsett vem våra medlemmar, kunder och intressenter träffar eller kommunicerar med. Samtliga medarbetare har genomgått utbildningar varvat med praktiska moment och uppföljningar. Under året har samtliga medarbetare deltagit i en företagsgemensam utbildning. Utbildningen har varvat teoretiska moment med praktiska. Samtliga medarbetare hade också i uppdrag att genomföra kunskapsutbyte med minst en kollega från ett annat verksamhetsområde/enhet.

FÖRSÄLJNING AV BOLAG

Ingen försäljning har skett under året.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING NYPRODUKTION

Den positiva utvecklingen av bostadsmarknaden i Stockholmsregionen fortsätter och förväntningarna är en stabil efterfrågan på bostäder de närmaste åren. HSB Södertörns målsättning är att fortsätta nybygga bostäder i samtliga fyra kommuner inom verksamhetsområdet.

HSB har en löpande dialog med kommunpolitiker, företrädare för kommunen och de kommunala bostadsbolagen inom vårt verksamhetsområde. HSB deltar aktivt i lokala och regionala samverkansforum. Kommunala markanvisningar och samarbeten med privata aktörer är ett fortsatt prioriterade områden. Affärsmöjligheter bearbetas och analyseras kontinuerligt för att kunna förvärva framtida byggrätter.

All nyproduktion inom HSB Södertörn sker i nära samarbete med det gemensamt ägda produktionsbolaget HSB Bostad.

Förväntade händelser och aktiviteter under 2022;

- Brf Trångsundsterassen, Huddinge; antagande av detaljplan, sälj- och byggstart under hösten.
- Brf Trädgårdsmästaren, Huddinge; antagande av detaljplan under hösten.
- Visättra, Huddinge; samråd och antagande av detaljplaneprogram under hösten.
- Centrala Tullinge, Botkyrka; markanvisning och startbeslut för detaljplan.
- Slättmalm Vårsta, Botkyrka; antagande av detaljplan.
- Kv Fjärilen, Nynäshamn; antagande av detaljplaneprogram.
- Visborg; Visby; Markanvisningstävling för byggrätter med antagen detaljplan.

Marknadsläget i Stockholms län har varit svagt under en tid men visar tecken på återhämtning. Vissa micro-lägen uppvisar en stigande marknadspotential. Intresset för större bostäder har fortsatt att öka under 2021 vilket varit till fördel för HSB Södertörn. Tidigare har läget på bostaden prioriterats över storleken.

HYRESFASTIGHETER

Under 2022 fortsätter vi arbetet med att utöka vårt bestånd av hyresfastigheter inom HSB Södertörns marknadsområde. Det kan ske genom antingen fastighetsförvärv eller nyproduktion. Målet är fortsatt att på sikt öka antalet med 200–300 hyreslägenheter.

Det långsiktiga arbetet med att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj för att öka driftnettot, uthyrningsbar yta samt fastighetsvärdet fortgår under 2022 – 2023. Fokus i det arbetet kommer att vara hållbarhet och trygghet. Ett led i det arbetet är att genomföra en stor renovering av vår hyresfastighet i Huddinge centrum. Renoveringen är övergripande av fastighetens inre delar och skapar både moderna boendeförhållanden och gemensamma utrymmen. Genom hela processen finns målet att öka tryggheten och trivseln i boendet. Genom att göra hållbara materialval och genomföra energibesparande åtgärder kommer fastigheten att bidra till både ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet.

Under 2022 fortsätter vi vårt långsiktiga arbete med att minska vår klimatpåverkan främst genom energibesparande åtgärder, certifiering av två fastigheter i "Miljöbyggnad i drift" samt införande av återbruk vid renoveringar i de delar där detta är tillämpligt. Ambitionen ligger väl i linje med HSBs gemensamma styrdokument.

Under 2021 har vi återställt delar av lokalen i HSBs brf Paradisbacken som tidigare var HSB Södertörns kontor på Sjödalvägen i Huddinge. Det har byggts fyra bostadsrättslägenheter i modern stil med bra materialval och attraktiva planlösningar. Försäljning av lägenheterna sker på successionsmarknaden under 2022.

MARKNAD

Medlemmar

Utvecklingen av kommunikation till målgrupper som vi under en längre tid har haft svårt att nå har varit i fokus under verksamhetsåret. Genom att vi förstärkt kommunikationssidan har vi nått ut till våra medlemmar. Vi har under året haft över 50 000 enskilda öppningar av digitala nyhetsbrev som vi skickat ut. Det tillsammans med att vi utbildat hela vår medarbetargrupp i värdet av medlemskapet tror vi på sikt kommer att leda till ökad medlemsnöjdhet.

En stor medlemsnytta finns inom vårt nya bosparande som vi arbetar aktivt med att marknadsföra. Arbetet med att öka kunskapen om den medlemsnyttan sker i flera kanaler och kommer att pågå även framöver. Självklart är vårt digitala nyhetsbrev, vårt samarbete med kundcenter och vår hemsida viktiga kanaler. Under slutet av 2021 testade vi också att marknadsföra medlemskapet i sociala medier och med bosparandet och ISK som USP.

Under året togs ett välbehövligt omtag på vår hemsida vilket fått positiva effekter på besöksstatistiken. Tillsammans med kampanjer i sociala medier ser vi att vi helt nya besökare nått oss genom hemsidan. Syftet med besöken har varit olika, och nya besökare finns representerade inom samtliga våra verksamhetsområden; medlemskap, förvaltning och nyproduktion.

I och med lanseringen av Mitt HSB har HSB den gemensamma plattform som krävs för en fortsatt snabb digital utveckling. För oss innebär Mitt HSB nya möjligheter att kommunicera med såväl våra kunder som våra enskilda medlemmar. Arbetet med att utveckla tjänsteutbudet i Mitt HSB har pågått under hela 2021 och fortsätter framåt. Under början av 2022 kommer vi att ha lanserat flera nya tjänster som både underlättar föreningarnas vardag såväl som ökar medlemsnyttan och möjligheten att kommunicera med de egna boende.

Vi är stolta över den utveckling som vi gemensamt arbetat fram. Under 2022 ser vi att vi kommer att behöva fortsätta att arbeta med att stötta föreningarna i övergången till digitala arbetssätt. Vi ser målgruppen HSB-ledamöter som viktiga i arbetet med att introducera nya arbetssätt till

våra medlemsföreningar. Kontakten med våra HSB-ledamöter kommer att utvecklas genom att ytterligare tre mötestillfällen per termin kommer att erbjudas gruppen. Möten kommer att genomföras digitalt och syftar till att öka kunskapen om vad som är på gång i verksamheten.

Kunder

Året 2022 kommer att präglas av optimism och framtidstro. Utvecklingen av våra digitala tjänster fortsätter, där målet är en mer automatiserad och förenklad leverans till våra kunder. Relationen till våra kunder och medlemmar kommer att utvecklas och våra medarbetare kommer att förstärka upplevelsen som HSB Södertörn säljer. Våra kunder kommer att se skillnad genom att vi:

- Utökar affären genom att anpassa tjänster efter specifika kundbehov.
- Fortsätter med offensiv marknadsföring för att locka nya kunder.
- Säkrar hög kundnöjdhet genom regelbundna avtalsgenomgångar.
- Ökar antalet kundträffar och temakvällar för både befintliga och nya kunder.
- Utvecklar en ny tjänst inom energi, hållbarhet och/eller trygghet.
- Bjuder in till lokalkontoren för både spontana och bokade besök.
- Påminner och tipsar våra kunder om lämpliga och intressanta utbildningar.
- Tar fram instruktionsfilmer och utbildningar för våra digitala tjänster.
- Ökar vår lokala närvaro.

Under 2022 så strävar vi efter att tillsammans med våra kunder genomföra en övergång till en mer datadriven och digital verksamhet. Vi gör detta samtidigt som vi återuppbygger och utvecklar relationen till våra kunder och medlemmar.

HÅLLBARHET

Hållbarhet

Vi vill kunna erbjuda ännu fler relevanta tjänster till våra kunder och medlemmar och planerar att under året utreda och ta fram nya tjänster inom hållbarhetsområdet.

Vi behöver även anpassa oss till hur fler och fler större företag redovisar sin klimatpåverkan och kommer därför att genomföra en större och mer omfattande beräkning av vårt klimatavtryck. Beräkningen kommer att utgå från hela värdekedjan inklusive energi och renovering av våra brf-medlemmars byggnader.

I takt med utökning av tillgängligheten för den förnyelsebara dieseln, samt att vi även har börjat tanka en av våra två traktorer med HVO100 ser vi framför oss att användningen av den fossila dieseln kommer att minska under 2022.

Under året förväntas även HSB brf Visby ängar gå igenom verifiering av sin preliminära certifiering mot Miljöbyggnad silver.

Slutligen satsar vi även på att certifiera två av våra befintliga hyresfastigheter i *Miljöbyggnad i Drift* under året. Certifieringen omfattar områdena *inomhusmiljö, hälsa, klimatpåverkan, resurser och skick* och syftar till att göra byggnader och förvaltning mer hållbara.

Kvalitet

Arbetet med att bygga en värdeskapande organisation fortsätter med utbildningsaktiviteter inom relation och bemötande. Vi fortsätter även det interna kvalitetsarbetet genom att syna våra processer och arbeta för att ytterligare effektivisera där vi kan. Detta utöver det etablerade arbetet med att förvalta och utveckla både de interna och kundnära processerna.

STYRDOKUMENT INOM HSB

HSB är en federation där verksamheten vilar på gemensam grund. För att underlätta samverkan och utnyttja den styrka det ger att verka under samma varumärke, finns tre gemensamma styrdokument inom HSB. *Styrdokumentet HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning* och *Hantering av HSBs varumärke* fungerar som verktyg för att vi på ett enklare sätt tillsammans ska vårda vår gemensamma

verksamhet inom hela HSB. Styrdokumenten utgår från de kooperativa principerna och ETHOS – våra gemensamma värderingar som är fundamentet för att verksamhet inom HSB.

HSBs kod för föreningsstyrning

Vid HSB Riksförbunds årsmöte 2020 antogs en ny *HSBs kod för föreningsstyrning* som gäller från 2021 och framåt. *HSBs kod för föreningsstyrning* är utformad särskilt för HSB och utgår från svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar.

Syftet med *HSBs kod för föreningsstyrning* är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten såväl som möjlighet att påverka. *HSBs kod för föreningsstyrning* ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för föreningsstyrning på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

HSBs kod för föreningsstyrning baseras på åtta principer och är utan regler. Till de åtta principer finns också vägledande kommentarer. Kommentarererna är inte regler, utan är till för att belysa principerna och ge uttryck för det synsätt som ligger till grund för den aktuella principen. Därutöver innehåller *HSBs kod för föreningsstyrning* ett kapitel om rapportering. Detta kapitel är inte en princip eller vägledande kommentar varför dess innehåll ska finnas med.

Tillämpning av *HSBs kod för föreningsstyrning* sker, till skillnad mot tidigare principen "följ eller förklara" nu enligt principen "följ och förklara". Det innebär att förening som tillämpar *HSBs kod för föreningsstyrning* tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i HSBs kod för föreningsstyrning. I en årlig föreningsstyrnings-rapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning.

HSBs kompass

En uppdaterad version antogs på HSB Riksförbunds föreningsstämma 2021 och gäller från 2022 och framåt.

HSBs kompass är det övergripande styrdokumentet som vägleder HSB-organisationen i verksamhetsplanering och uppföljning.

HSBs kompass innehåller vårt gemensamma erbjudande till medlemmarna och sätter fokus på samverkan och gemensam utveckling – allt för att uppfylla HSBs uppdrag att skapa det goda boendet för medlemmarna.

HSBs kompass innehåller även HSBs gemensamma vision, uppdrag, strategier och övergripande nyckeltal som underlättar för HSB-föreningarna att samverka och lära av varandras goda exempel.

De gemensamma strategierna är:

- Öka tillväxten i hela HSB.
- Öka effektiviteten i hela HSB.
- Förstärka HSBs roll i samhället.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

En uppdaterad version av styrdokumentet antogs på HSB Riksförbunds föreningsstämma 2019 och gäller från 2020 och framåt.

Vårt varumärke består av alla de associationer människor har till vårt namn, vår logotyp och det vi gör. Alla delar av vår verksamhet påverkar hur vi uppfattas. Allt vi gör, allt vi säger och hur vi förhåller oss till varandra, våra kunder, våra intressenter och vår omvärld påverkar varumärket HSB.

Ett varumärke är ett löfte och vårt namn och vår logotyp är bärare av det löftet. Undersökningar visar att vi har ett starkt och välkänt varumärke med ett gott anseende och vi har blivit prisbelönta för vårt varumärkesvårdande arbete. Detta förtroende måste vi förvalta, utveckla och hela tiden fortsätta att förtjäna. Vi måste konstant möta de förväntningar som finns på oss, vilket förutsätter en jämn och hög kvalitet på allt vi gör. Ett enhetligt varumärke av vår storlek är en klar konkurrensfördel och ger oss ett större genomslag på marknaden.

Genom att använda en gemensam grafisk profil gör vi det enklare för våra medlemmar att veta vad HSB står för, vi får större genomslag på marknaden, kommunikationen blir kostnadseffektiv och understödjer HSBs övergripande vision att vara den aktör i landet som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

FINANSPOLICY

I gällande policy finns riktlinjer för placering av medel, upplåning/inlåning av medel samt utlåning. Av inlåningen ska 90 % hållas tillgängligt för utbetalning inom fem bankdagar.

Inlåning från bostadsrättsföreningar per 2021-12-31 (tkr)

Avistamedel	398 015
Bunden inlåning	51 175
	449 190
90 %	404 271
Avistamedel, kassa och bank	99 686
Finansiella instrument, marknadsvärde	251 550
Beviljad kredit penningmarknads-konto hos Swedbank	10 000
	361 246
Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter	251 136
	612 382

EKONOMI

Lag om betaltjänster

Den 1 augusti 2010 trädde lagen (2010:751) om betaltjänster i kraft. Förändringar i lagen har skett löpande. HSB Södertörn omfattas av lagen och har haft tillstånd från Finansinspektionen för att bedriva betaltjänster fram till 2018-11-13. Från september 2018 verkar HSB Södertörn som ombud till HSB Finansstöd AB.

HSBs gemensamma nationella bolag, HSB Finansstöd AB, har som uppdrag att tillsammans med de regionala HSB-föreningarna sköta betaltjänsterna för bostadsrättsföreningar som köper ekonomisk förvaltning av HSB. HSB Finansstöd AB har tillstånd för att bedriva betaltjänsten från Finansinspektionen.

Kostnader IT utveckling

HSB befinner sig i en förändring av våra arbetssätt och leveranser, framförallt kopplat till digitaliseringen av förvaltningsaffären. Det innebär investeringar i digitala system och applikationer. Vi rustar oss för att möta kundernas och medlemmarnas förväntningar på befintliga och nya tjänster. Utvecklingen sker i HSB Affärsstöd som är HSBs nationella IT- och utvecklingsbolag.

HSB Södertörns del i investeringen av den utveckling som startats och pågår fram till 2023, är 14,1 mkr. Hela beloppet har resultatförts 2020.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	KONCERNEN	MODERFÖRENINGEN
Belopp vid årets ingång	258 124	249 989
Andelskapital ökning/minskning	-492	-492
Årets resultat	15 299	1 813
Eget kapital vid årets utgång	272 931	261 310

EKONOMISK SAMMANSTÄLLNING ÅRET 2017-2021, TKR

Moderföreningen	2017	2018	2019	2020	2021
Resultat före skatt	55 752*	14 034	16 113	-3 088	11 886
Nettoomsättning	108 615	115 735	116 450	120 996	117 623
Balansomslutning	827 664	888 406	836 212	840 894	846 533
Eget kapital	222 208	236 411	252 703	249 989	261 311
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	56,95 %	61,29 %	63,53 %	63,76 %	65,77 %
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	27,04 %	26,68 %	30,22 %	29,73 %	30,87 %

Koncernen	2017	2018	2019	2020	2021
Resultat före skatt	58 196*	3 632	19 335	2 432	16 582
Nettoomsättning	131 604	139 046	138 474	141 773	141 003
Balansomslutning	852 613	902 892	867 497	876 576	886 739
Eget kapital	239 931	243 595	256 608	258 124	272 931
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	57,60 %	59,04 %	59,81 %	60,34 %	62,38 %
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	28,14 %	26,24 %	29,58 %	29,45 %	30,78 %

*efter återbäring

FÖRENINGENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Föreningens resultat och ekonomiska ställning vid årets utgång framgår av resultat- och balansräkningar nedan.

vinstdisposition

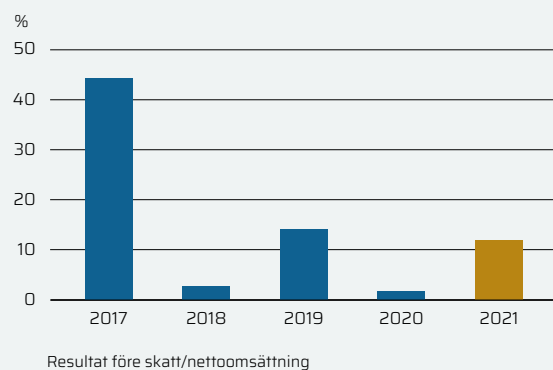
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel: (tkr)

Balanserat resultat	226 615
Årets resultat	11 813
Summa fritt eget kapital	238 428

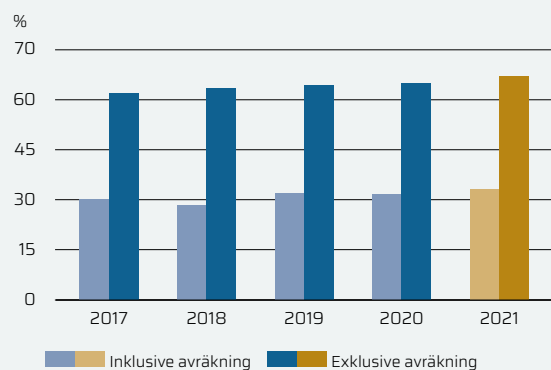
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

Till reservfonden avsätts	0
I ny räkning överförs	238 428
Summa	238 428

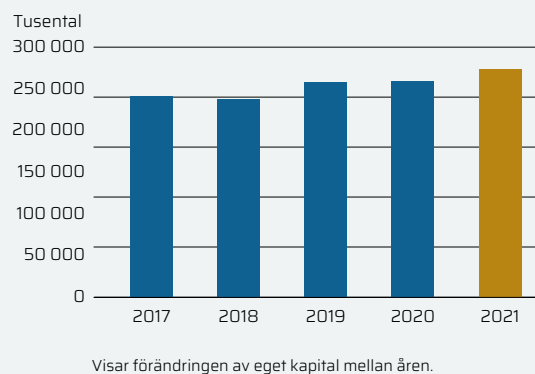
Lönsamhet Koncernen



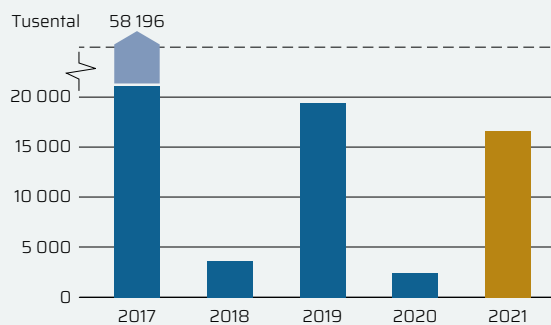
Soliditet Koncernen



Eget kapital Koncernen



Resultat före skatt Koncernen



RESULTATRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
BELOPP I KSEK	Not	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	2	141 003	141 773	117 623	120 996
Kostnad för sålda tjänster		-121 071	-128 293	-108 550	-118 067
Bruttoresultat	3,4	19 932	13 480	9 073	2 929
Försäljningskostnader		-915	-533	-915	-533
Administrationskostnader		-19 506	-22 651	-17 414	-20 610
Övriga rörelseintäkter		2 254	1 874	2 267	1 874
Rörelseresultat		1 765	-7 830	-6 989	-16 340
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	15 781	12 325	15 781	12 325
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 005	337	3 379	2 711
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 969	-2 400	-1 969	-2 400
Resultat efter finansiella poster		16 582	2 432	10 202	-3 704
Koncernbidrag		-	-	1 684	618
Resultat före skatt		16 582	2 432	11 886	-3 086
Skatt	9	-1 283	-1 286	-73	3
ÅRETS RESULTAT	10	15 299	1 146	11 813	-3 083

BALANSRÄKNING

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	11	525	968	525	968
		525	968	525	968
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	340 897	341 318	78 960	80 849
Maskiner och inventarier	13	8 490	5 883	8 490	5 883
Pågående nyanläggningar		9 185	7 569	4 953	4 716
		358 572	354 770	92 403	91 448
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14	-	-	42 319	42 319
Fordringar hos koncernföretag	15	-	-	158 302	158 302
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	131 208	130 480	131 208	130 480
Uppskjuten skattefordran		7 604	8 165	-	-
Andra långfristiga fordringar	17	1 500	1 500	1 500	1 500
		140 312	140 145	333 329	332 601
Summa anläggningstillgångar		499 409	495 883	426 257	425 017
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		26 239	26 542	26 218	26 538
Avräkning förvaltade företag		14	157	14	157
Fordringar hos koncernföretag		-	-	37 784	40 877
Skattefordringar / aktuell skattefordran		2 711	2 477	1 337	858
Övriga fordringar		2 124	2 172	424	792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 456	3 326	3 253	2 767
		35 544	34 674	69 030	71 989
<i>Kortfristiga placeringar</i>		247 629	248 600	247 629	248 600
Kassa och bank		104 157	97 419	103 617	95 288
Summa omsättningstillgångar		387 330	380 693	420 276	415 877
SUMMA TILLGÅNGAR		886 739	876 576	846 533	840 894

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		12 220	12 711	12 221	12 712
Reservfond		-	-	10 662	10 662
Bundna reserver		10 662	10 662	-	-
Balanserat resultat inkl årets resultat		250 049	234 750	-	-
Eget kapital		272 931	258 123	22 883	23 374
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		-	-	226 615	229 700
Årets resultat		-	-	11 813	-3 085
		-	-	238 428	226 615
Summa eget kapital	19	272 931	258 123	261 311	249 989
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld		28 376	27 611	2 788	2 672
		28 376	27 611	2 788	2 672
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Övriga skulder till kreditinstitut	20	20 872	20 000	20 872	20 000
		20 872	20 000	20 872	20 000
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut		64 156	65 927	64 156	65 927
Avräkning förvaltade företag	21	449 204	448 820	449 204	448 820
Avräkning koncernföretag		-	-	3 439	2 627
Förskottsbetalda hyror		3 658	3 610	819	756
Leverantörsskulder		10 851	17 274	7 897	15 423
Skatteskulder / aktuell skatteskuld		90	66	-	-
Övriga kortfristiga skulder		6 715	4 664	6 705	4 478
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	29 886	30 481	29 342	30 202
Summa kortfristiga skulder		564 560	570 842	561 562	568 233
Summa eget kapital och skulder		886 739	876 576	846 533	840 894

KASSAFLÖDESANALYS

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
BELOPP I KSEK	2021	2020	2021	2020
Löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	16 582	2 433	10 202	-3 706
Erhållna koncernbidrag	-	-	1 684	618
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m. m.	7 856	15 320	3 749	11 103
Avskrivningar och nedskrivningar	24 438	17 753	15 635	8 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	24 438	17 753	15 635	8 015
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>				
Ökning (-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar	303	-6 188	320	-6 184
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar	-1 316	-202	2 496	6 443
Ökning (-)/Minskning (+) av leverantörsskulder	-6 423	-2 313	-7 526	-3 074
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 530	1 359	2 242	860
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 532	10 409	13 167	6 060
Investeringsverksamheten				
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar	-12 585	-7 567	-5 629	-4 664
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	683	457	683	457
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-11 902	-7 110	-4 946	-4 207
Finansieringsverksamheten				
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar	527	10 400	527	10 400
Förändring av andelskapitalet	-491	370	-491	370
Amortering av låneskulder	-899	-780	-899	-780
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-863	9 990	-863	9 990
ÅRETS KASSAFLÖDE	5 767	13 289	7 358	11 843
Likvida medel vid årets ingång	346 019	332 730	343 888	332 045
Likvida medel vid årets slut	351 786	346 019	351 246	343 888

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i KSEK om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3)

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen om det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som förknippade med tillgången sannolikt kommer att tillfalla företaget och anskaffningsvärdet kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade av- och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan härledas till förvärvet av tillgången.

Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. När en komponent i en anläggning byts ut, utrangeras eventuellt kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader, förutom utgifter för underhåll som bedöms vara av väsentligt värde. I dessa fall aktiveras utgiften för underhållet som en anläggningstillgång och komponentavskrivning tillämpas.

Nyttjandeperiod

Maskiner och andra tekniska anläggningar	10 år
Inventarier, verktyg och installationer	3-7 år
Immateriella tillgångar	5-10 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggander:

Stomme och grund	130 år	Köksinredning	52 år
Stomkomplettering	60 år	Yttertak	60 år
Värme, sanitet	60 år	Ventilation	52 år
El	60 år	Hiss	52 år
Inre ytskikt/vitvaror	52 år	Styr- övervakning	25 år
Fasad	60 år	Restpost	52 år
Fönster	60 år		

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar omfattar värdepappersinnehav med förfall kommande 12 månader.

Finansiella tillgångar

Företagets värdepappersinnehav omfattar två portföljer.

Ränteportföljen som redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFAR 2012:1, de värderas till anskaffningsvärdet.

Aktieportföljen, till aktieportföljen räknas svenska och utländska direktägda aktier, värdepappersfonder samt strukturerade produkter med huvudsaklig exponering mot svenska och eller utländska aktiemarknader. Aktieportföljen värderas till verkligt värde per bokslutdagen enligt kapitel 12 BFAR 2012:1.

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 till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader.

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.

Kassaflödesanalys

En kassaflödesanalys innehåller uppgifter om räkenskapsårets förändringar av företagets likvida medel. Räkenskapsårets kassaflöden ska hänföras till löpande verksamhet, investeringsverksamhet eller finansieringsverksamhet. Vi tillämpar indirekt metod där netto-redovisning av in- och utbetalningar i den löpande verksamheten beräknas.

Intäkter

Koncern

Del av koncernens redovisade nettoomsättning avser hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som löper på perioden redovisas som intäkter.

Moderföretag

Del av moderföretagets redovisade nettoomsättning avser hyresintäkter. Hyresintäkter aviseras i förskott och periodisering av hyror sker därför så att endast den del av hyrorna som löper på perioden redovisas som intäkter. Resterande del av nettoomsättningen avser intäkter från förvaltningstjänster samt medlemsavgifter. Intäkterna faktureras både som förskott och i efterskott och periodisering av intäkter sker därför så att endast den del av intäkterna som löper på perioden redovisas som intäkter.

Koncernredovisning

Dotterföretag

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv betraktas som en transaktion varigenom moderföretaget indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill. Dotterföretag är företag i vilka moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

Ansaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade egna kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagets intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag

Koncerninterna fordringar och skulder samt transaktioner mellan företag i koncernen liksom därmed sammanhängande realiserade vinster elimineras i sin helhet.

I koncernen ingår förutom moderföretaget:

Det helägda dotterbolaget Erax Service AB org.nr. 556434-7978. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.

År 2008 bildades Fagerlidsvägen Holding AB org.nr 556764-8299. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.

År 2011 bildades Östliden i Tullinge Holding AB org.nr 556848-8364. Bolagets verksamhet ska vara att äga och förvalta aktier och därmed förenlig verksamhet.

Bolagen Fastighets AB Sågstuvägen 4 samt Fastighets AB Forelltorget 2, överläts under 2010 till Erax service AB av moderföreningen. Fastighets AB Sågstuvägen 4 innehåller 166 hyresrätter i Huddinge och Fastighets AB Forelltorget 2, 41 hyresrätter i Huddinge centrum.

Den 1 april 2016 förvärvades Visbyvägen AB org nr 559031-2632. Fastighets AB Båset org nr 556493-6416 innehåller 77 hyresrätter i Hemse och Roma på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Skörden AB org nr 556333-0983 innehåller 16 hyresrätter i Katthammarsvik på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Länstrio AB org nr 556384-8984 innehåller 6 hyresrätter i Visby på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen AB. Blåanden AB org nr 556298-6595 innehåller 6 hyresrätter och 4 lokaler i Hemse på Gotland. Bolaget ägs av Visbyvägen.

Koncernbidrag

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Väsentliga uppskattningar och bedömningar

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledningen och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningarna 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.

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 och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningar inkluderar även att skattelagar kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras. Vid beräkning av uppskjuten skatt har skattesats 20,6% använts.

Medelantalet anställda

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Totalt antal anställda	92	100	92	100
Varav män	46	54	46	54

Sjukfrånvaro, %

	MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020
Korttidsfrånvaro	1,39	2,43
Långtidsfrånvaro	1,50	1,05
Summa	2,89	3,48
Kvinnor	1,58	1,18
Män	1,32	2,30
29 år och yngre	0,23	0,08
30 - 49 år	1,28	1,53
Äldre än 50 år	1,39	1,87

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Styrelse och VD	2 533	2 845	2 533	2 845
Övriga anställda	43 818	45 027	43 818	45 027
Summa	46 351	47 872	46 351	47 872
Sociala kostnader	19 157	20 211	19 157	20 211
varav pensionskostnader ¹⁾	3 031	4 596	3 031	4 596

1) Av moderföreningens pensionskostnader avser 630 KSEK (fg år 592 KSEK) styrelse och VD.

Företagets pensionslösning för tjänstemän är enligt kollektivavtal och i stiftelseform som förvaltas av Folksam.

Förmåner till ledande befattningshavare

För VD i HSB Södertörn ek. för. gäller att vid anställningens upphörande på initiativ av företaget utgår 18 månaders lön i avgångsersättning.

Pensionsavsättning görs med 35% av utgående lön.

Några förpliktelser som avser pensioner eller liknande förmåner till nuvarande eller tidigare styrelseledamöter och deras suppleanter samt till nuvarande och tidigare VD förekommer ej.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Egna fastigheter	41 767	40 714	11 575	11 589
Förvaltning administrativ	49 882	46 878	53 904	52 051
Förvaltning skötsel	34 465	37 235	37 434	40 517
Medlemsavgifter	7 546	7 738	7 546	7 738
Övriga intäkter	7 343	9 208	7 164	9 101
Nettoomsättning	141 003	141 773	117 623	120 996

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Revisionsuppdrag	300	318	300	318
Summa	300	318	300	318

Kommentar

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

NOT 4 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
<i>Avskrivningar fördelas på:</i>				
Kostnad för sålda tjänster	5 778	7 009	3 750	3 552
Administrativa kostnader	2 741	1 237	662	627
Summa	8 519	8 246	4 412	4 179

NOT 5 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning aktier och andelar i andra företag	7 170	12 743	7 170	12 743
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar	8 611	-418	8 611	-418
Summa	15 781	12 325	15 781	12 325

NOT 6 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	2 375	2 375
Ränteintäkter, övriga	962	315	962	315
Avgäld	43	22	42	21
Summa	1 005	337	3 379	2 711

NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Räntekostnader, övriga	1 969	2 400	1 969	2 400
Summa	1 969	2 400	1 969	2 400

NOT 8 KONCERNBIDRAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020
Erax Service AB, 556434-7978	600	-
Visbyvägen AB, 559031-2632	1 084	618
Summa	1 684	618

NOT 9 SKATT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-26	-23	22	-2
Uppskjuten skatt	1 309	1 309	-95	5
Summa	1 283	1 286	-73	3
Redovisat resultat före skatt	17 329	3 308	11 813	-3 088
Skatt enligt gällande skattesats	3 570	681	2 433	-636
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	-378	-764	-630	-794
Utdelning	-1 477	-2 625	-1 477	-2 625
Skattemässig justering avskrivning	-743	93	-93	-95
Årets nyttjande av underskott övriga poster	1 617	-	233	-
Övriga poster	-22	-23	-22	2
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-22	-23	-22	2
Uppskjuten skatt	9 179	7 879	2 767	2 672
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-7 874	-6 570	-2 672	-2 677
Summa skatt	1 283	1 286	73	-3

NOT 10 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	MODERFÖRENINGEN	
	2021	2020
<i>Till föreningsstämans förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	226 615	229 700
Årets resultat	11 813	-3 085
Summa	238 428	226 615
Överförs i ny räkning	238 428	226 615

NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>				
- Vid årets början	8 641	8 641	8 641	8 641
- Avyttringar och utrangeringar	-3	-	-3	-
Summa	8 638	8 641	8 638	8 641
<i>Ackumulerade avskrivningar:</i>				
- Vid årets början	-7 673	-7 145	-7 673	-7 145
- Årets avskrivning	-440	-528	-440	-528
Summa	-8 113	-7 673	-8 113	-7 673
Redovisat värde vid årets slut	525	968	525	968

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
<i>Byggnader</i>				
Ingående anskaffningsvärde	307 401	306 153	81 631	81 631
Nyanskaffning	5 581	1 248	-	-
Vid årets slut	312 982	307 401	81 631	81 631
<i>Mark</i>				
Ingående anskaffningsvärde	75 786	75 786	8 204	8 204
Vid årets slut	75 786	75 786	8 204	8 204
<i>Förbättring på fastighet</i>				
Ingående anskaffningsvärde	11 853	7 445	8 142	3 734
Nyanskaffning	-	4 408	-	4 408
Vid årets slut	11 853	11 853	8 142	8 142
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Ingående avskrivningar	-53 722	-47 491	-17 128	-15 586
Överavskrivningar på byggnader och mark	-	-627	-	-
Årets avskrivningar byggnader	-5 041	-4 994	-1 129	-1 130
Årets avskrivningar övrigt	-961	-610	-760	-411
Vid årets slut	-59 724	-53 722	-19 017	-17 128
Redovisat värde vid årets slut	340 897	341 318	78 960	80 849
Taxeringsvärde byggnader:	238 483	231 829	71 929	71 929
Taxeringsvärde mark:	90 227	85 922	19 918	19 918
Summa	328 710	317 751	91 847	91 847

En värdering har gjorts av koncernens fastigheter av en extern värderingsman i februari 2022. Värdeindikationen visar ett bedömt marknadsvärde om 205 mkr för fastigheterna i moderföreningen samt 472,5 mkr för fastigheterna i dotterbolagen. Totalt för samtliga fastigheter i koncernen, 677,5 mkr.

Fastigheter i moderföreningen:

Slätten 3, Botkyrka kommun
 Polstjärnan, Botkyrka kommun
 Kronan 3, Nynäshamn kommun
 Fyren 30, Nynäshamn kommun

Fastigheter i dotterföretagen:

Forellen 6, Huddinge kommun
 Ladan 2 och Traktorn 1, Huddinge kommun
 Hemse, Flugsnapparen1, Kajan 11 samt Vakteln 1, Gotlands kommun
 Roma Kloster 1:20, Gotlands kommun
 Östergarn Ganne 1:25, Gotlands kommun
 Visby Berget 18, Gotlands kommun
 Hemse Anden 11 och Anden 12, Gotlands kommun

NOT 13 MASKINER OCH INVENTARIER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärde	16 324	17 833	16 324	17 833
Nyanskaffningar	4 968	2 303	4 968	2 303
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 915	-3 812	-1 915	-3 812
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 377	16 324	19 377	16 324
Ingående avskrivningar	-10 441	-11 570	-10 441	-11 570
Återföring avskrivning försäljning/utrangering	1 635	3 275	1 635	3 275
Årets avskrivningar	-2 081	-2 146	-2 081	-2 146
	-10 887	-10 441	-10 887	-10 441
Redovisat värde vid årets slut	8 490	5 883	8 490	5 883

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	42 319	42 319
Redovisat värde vid årets slut	42 319	42 319

Specifisering av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr	Antal andelar	Kapitalandel %	2021 Bokfört värde	2021 Eget kapital	2021 Resultat
Erax Service AB, 556434-7978	20	100	200	610	90
Fagerlidsvägen Holding AB, 556764-8299	1 000	100	100	106	-1
Östliden i Tullinge Holding AB, 556848-8364	500	100	50	50	-1
Visbyvägen AB, 559031-2632	50 000	100	41 969	50	-
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642,3793	1 000	100	-	2 521	46
Fastighets AB Sägstuvvägen 4, 556642-4197	1 000	100	-	26 304	4 933
Fastighets AB Båset, 556493-6416	1 000	100	-	2 062	177
Skörden AB, 556333-0983	1 000	100	-	814	319
Länstrio AB, 556384-8984	1 000	100	-	621	59
Blåanden AB, 556298-6595	1 000	100	-	373	-108
			42 319		

NOT 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Fordringar koncernföretag		
Erax Service AB, 556434-7978	130 593	130 593
Visbyvägen AB, 559031-2632	27 709	27 709
Redovisat värde vid årets slut	158 302	158 302

NOT 16 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
HSB Riksförbund	60 616	60 616	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	6 085	6 085	6 085	6 085
HSB Bostad AB	63 766	63 766	63 766	63 766
Olika mindre innehav	727	-	727	-
Olika mindre innehav	14	13	14	13
Redovisat värde vid årets slut	131 208	130 480	131 208	130 480

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Andra långfristiga fordringar	1 500	1 500	1 500	1 500
Redovisat värde vid årets slut	1 500	1 500	1 500	1 500

NOT 18 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Hyresutgifter	1 083	883	1 083	883
Försäkringspremier	363	351	245	241
Kabel-TV	92	82	53	53
Inkomsträntor	13	22	13	22
Förskottsbetalning avtal förvaltning	1 303	360	268	-
Övriga poster	1 602	1 628	1 591	1 568
Summa	4 456	3 326	3 253	2 767

NOT 19 EGET KAPITAL

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		
	Andelskapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	12 712	10 662	233 604	1 146	258 124
Vinstdisposition		-	1 146	-1 146	-
Andelskapital, ökning/minskning under året	-492	-	-	-	-492
Årets resultat		-	-	15 299	15 299
Belopp vid årets utgång	12 220	10 662	234 750	15 299	272 931

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		
	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Moderföreningen					
Belopp vid årets ingång	12 712	10 662	229 700	-3 085	249 989
Vinstdisposition	-	-	-3 085	3 085	-
Andelskapital, ökning/minskning under året	-492	-	-	-	-492
Årets resultat	-	-	-	11 813	11 813
Belopp vid årets utgång	12 220	10 662	226 615	11 813	261 310

NOT 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank	74 032	74 806	74 032	74 806
Stadshypotek	10 996	11 121	10 996	11 121
Summa	85 028	85 927	85 028	85 927
varav kortfristig del	-64 156	-65 927	-64 156	-65 927
Summa	20 872	20 000	20 872	20 000

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 80 531 tkr.

	MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev varav:		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	150 774	150 774
Eget förvar	104 206	104 206

NOT 21 AVRÄKNING FÖRVALTADE FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Avräkningsskulder förvaltade företag	398 029	403 245	398 029	403 245
Bunden inlåning förvaltade företag	51 175	45 575	51 175	45 575
Summa	449 204	448 820	449 204	448 820

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31	2021-12-31	2020-12-31
Semesterlöner	7 068	6 690	7 068	6 690
Sociala avgifter	2 223	2 102	2 223	2 102
Räntekostnader	166	168	166	168
Beräknat arbete för revision	150	175	150	175
IT-kostnader	266	367	266	367
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	15 197	14 829	15 197	14 829
Övriga poster	4 816	6 150	4 272	5 871
Summa	29 886	30 481	29 342	30 202

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	MODERFÖRENINGEN	
	2021-12-31	2020-12-31
Ansvarsförbindelser		
2% av pensionsskuld hos Folksam	1 163	1 133
Fastigo, (Fastighets. arbetsgivarorganisation)	951	928
Summa	2 114	2 061

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 23 mars 2022



Jonte Söderström
Ordförande



Staffan Paulusson
Styrelseledamot



Kristin Ritter
Styrelseledamot



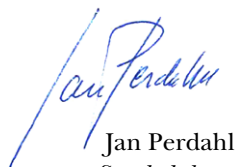
Inger Andersson
Styrelseledamot



Firas Danil
Styrelseledamot



Marie Sandqvist
Styrelseledamot



Jan Perdahl
Styrelseledamot



Maria Lindqvist Thöyrä
Styrelseledamot



Cecilia Jensen
Unionen



Leif Aura
Fastighetsanställda



Jimmy Bergman
Vd

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 12 april 2022.



Crowe Västerås AB
Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor, av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Södertörn ekonomisk förening Org.nr. 769601-3775

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södertörn ek för för år 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 17-36 i detta dokument.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisions bevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 27 april 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

Mina 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 mina 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risken 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag 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. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södertörn ek för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltnings berättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 föreningens 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 fort-löpande 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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,

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Västerås den 12 april 2022

Crowe Västerås AB



Jonas Pettersson
Auktoriserad revisor



HSB – där möjligheterna bor

HSB Södertörn
Huddinge stationsväg 5
Box 1084, 141 22 Huddinge
Tel. 08-608 68 00
info.sodertorn@hsb.se
www.hsb.se/sodertorn