

HSB SÖDERTÖRN ÅRSREDOVISNING 2022



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	7
Affärsverksamhet	8
Styrning och inflytande	10
Klimat och miljö	11
Mål och resultat	13
HSB Södertörns styrelse	15
Organisation och arbetssätt	16
Förvaltningsberättelse	19
Resultaträkning	30
Balansräkning	31
Kassaflödesanalys	32
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	33
Styrelsens underskrifter	40
Revisionsberättelse	41

Producerad av HSB Södertörn 2023

Grafisk form: Lotta Klöverbäck

Foto: HSBs bildbank

ÅRET I KORTHET

Januari

Verksamheten startar upp igen efter ännu en jul- och nyårshelg på avstånd från allt och alla.

April

En uppskattad tjänst är våra lekplats-besiktningar. När säsongen är avslutad kommer över 60 st lekplatser att vara besiktigade och klara. Redo för nya barn och lekar.

Juli

Både vi och medlemmar och kunder unnar oss lite ledighet. Men självklart finns alltid medarbetare tillgängliga och på plats.

Oktober

HSB Södertörn går i mål med en gemensam upphandling av el. Våra brf:er erbjuds möjlighet att ingå i en så kallas portföljförvaltning. På en volatil el-marknad har det historiskt varit en trygg och prisvärd investeringsmodell.

Februari

Restriktionerna för minskad smittspridning lyfts! Medlemsgruppens årsmöte genomförs med deltagare på plats. Men vi börjar försiktigt; stora lokaler gör det möjligt att hålla avstånd.

Maj

För första gången på två år bjuder HSB Södertörn in sina medlemmar till en stämma. Den 12:e maj träffas vi alla på plats på kontoret i Huddinge. Ett kärt återseende.

Augusti

Under säsongen klipper mark- och trädgårds medarbetare över 550 000 kvm gräsyta. Och under hösten ska det komma att visa sig att man tar hand om omkring 50 ton löv. Ganska skönt att slippa göra själv eller hur?

November

När budgetarbetet närmar sig sitt slut har medarbetarna på HSB Södertörn genomfört över 90 st budgetmöten tillsammans med föreningarna.

Mars

1:a mars var sista dagen för motioner till HSB Södertörns stämma. Tre motioner lämnades in.

Juni

Många föreningar har även de genomfört sin första stämma på två år. HSB Södertörn hjälpte till att genomföra 66 st stämmor under 2022.

September

Samhället är på väg in i ekonomiskt oroliga tider. På HSB-ledamotskonferensen den 9:e sept görs en första genomgång av konjunkturläget. Kunskap som återanvänds i kommande samtal med föreningarna inför deras budgetarbete.

December

HSB Södertörn bjuder in till traditionsenlig jullunch. Och vi konstaterar att vi under året tagit emot över 3 700 st besök. Samtidigt har antalet inkomna ärenden sjunkit med nästan 2 000 st. Istället har kunder och medlemmar kunnat hjälpa sig själva via våra digitala tjänster.

STARKARE ÄN NÅGONSIN STÄNGER VI ETT TURBULENT ÅR

2022 blev ett turbulent år. Vi fick se slutet på pandemin i vår del av världen. Men nästan samtidigt som det skedde, invaderade Ryssland Ukraina och världen kastades in i ny kris. En kris som visat sig göra större avtryck på vår och medlemmar och kunders, verksamhet än vad pandemin någonsin gjorde.

ETT SLUT PÅ PANDEMIN

För bara ett drygt år sedan levde vi fortfarande med fullständiga restriktioner för att minska risken för smittspridning. Samhällsrestriktionerna lyftes bort den 9 februari 2022. I några dagar hann vi andas ut och glädjas. Men den 24 feb påbörjade Ryssland sin invasion av Ukraina.

Förutom massflykt, mänskligt lidande och förstörelse, eskalerade kriget pandemins effekter på den globala handeln. Råvaru- och varubristen ökade liksom att marknaden började se minskat utbud av energi.

Börsen som visat motståndskraft under pandemin inledde året hoppfullt, men krigets effekter på ekonomin fortsatte. I ett svep förändrades förutsättningarna för hushållen och bostadsrättsföreningarna. Därmed påbörjades den svenska ekonomins resa mot en lågkonjunktur.

BOSTADSBYGGANDE MED FÖRHINDER

Under pandemin såg vi en redan stark ekonomi, i fortsatt tillväxt. Ränta var låg. Inflation och prisutvecklingen hade varit låga under lång tid. Bostadsmarknaden blomstrade och vi, liksom de flesta i branschen, planerade och satsade på nya projekt.

Invasionen av Ukraina och förändrade förutsättningarna för nyproduktionen drastiskt. Inte minst genom hushållens minskade köpkraft. Inflationen ökade så snabbt att Riksbanken inte längre såg någon annan möjlighet än att påbörja en kraftig räntehöjning.

Därmed ökade kostnaderna för hushållen ännu mer. De ökade priserna omfattade inte längre ”bara” byggmaterial,

dagligvaror och drivmedel. Även kostnaderna för lån började bli kännbart högre. För HSB som samhällsbyggare får nuläget dubbel påverkan, våra investeringskostnader ökar samtidigt som hushållens betalningsförmåga minskar.

Det är naturligt och sunt att hushåll och bostadsrättsföreningar är vaksamma på kostnader. HSB Södertörn delar förutsättningarna. Kostnadsmedvetenhet krävs för att vi ska stå fortsatt starka när konjunkturen vänder. För det kommer den att göra.

TILLFÄLLIGT PRODUKTIONSSTOPP

För HSB Södertörns del innebar det förändrade marknadsläget att vi tvingades fatta det lika tråkiga som nödvändiga beslutet att pausa vårt efterlängtnade nyproduktionsprojekt HSB brf Trångsundsterrassen. Konjunkturläge, inflation, ränteläget och prisökningar bidrog alla till att projektriskerna blev för stora.

Men HSB brf Trångsundsterrassen lever fortfarande. Projektet är bara pausat i väntan på positiva marknads signaler. Och vårt aktiva nyproduktionsarbete fortsätter med oförminskad kraft. Under 2022 har vi fyllt på portföljen med byggrätter vilket är en förutsättning för en fortsatt nyproduktion i våra områden.

TUNG HÖST FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

HSB Södertörn har under lång tid och med stor uthållighet, rekommenderat våra föreningar att amortera på sina skulder. Det har gett resultat. Generellt sett är bostadsrättsföreningar förvaltade av HSB Södertörn lägre skuldsatta än andra jämförbara föreningar.



”En ekonomi i balans och som tar hänsyn till kommande investeringsbehov är ett av styrelsens viktigaste uppdrag.”

Trots det har många bostadsrättsföreningar höjt sina avgifter inför 2023. Beslut som vi givetvis har stöttat. En ekonomi i balans och som tar hänsyn till kommande investeringsbehov är ett av styrelsens viktigaste uppdrag. Men där landet i övrigt visar på avgiftshöjningar på uppemot 40 procent ligger snittet bland våra föreningar på 6 procent.

Det om något visar att priset på en långsiktigt hållbar förvaltning betalar sig. Och sammanfattningsvis är vi givetvis väldigt stolta över våra föreningar som, i det vi ser, är relativt väl rustade inför det lite tuffare läge som nu råder.

STARKARE TILLSAMMANS

Något som debatterades mycket under året var också energiprisökningen. HSB Södertörn la därför kraft på att tillsammans med en handfull andra HSB-föreningar, leta en avtalspartner på energisidan för våra bostadsrättsföreningars räkning.

Bakgrunden till upphandlingen var ett tidigare avtal som löpte ut till årsskiftet. Med påföljden att många bostadsrättsföreningar riskerade att stått avtalslösa under en tid när energipriset spåddes slå alla tidigare rekord. Tack var samarbete mellan dedikerade kollegor i HSB tecknades under slutet av 2022 ett samarbetsavtal med Telge Energi.

Avtalet erbjöd bostadsrättsföreningar möjligheten att ingå i en så kallad portföljförvaltning. Över tid ser vi goda möjligheter till både en jämnare och lägre prisbild än den för dem som handlar upp el mot spotmarknaden.

EN TRYGG SAMARBETSPARTNER

2023 fyller HSB 100 år. Det tycker vi är värt att fira och 2023 kommer att bli ett jubileumsår. En annan sak som vi tycker är viktig att lyfta och fira är vårt starka varumärke. Inom vår bransch är vi det varumärke som flest känner till. Över 90 av 100 tillfrågade vet vilka vi är och vad vi gör. Och man gillar oss.

Man blir inte 100 som företag om man inte lyckas balansera kund- och medlemsnytta med trygghet och ständig utveckling och tillväxt. Det har vi. I mätningar ser vi att inte alla uppfattar oss som nyskapande. Det behöver vi ta till oss och arbeta med. Men i dessa tider är jag lite extra stolt över de allra flest förknippar oss med ”trygghet”.

Att vi ägs av våra medlemmar har gjort att vi över tid kunnat bygga en verksamhet, tillsammans, som står robust även i dystrare tider. Och trots att 2022 var ett utmanade år så uppvisade vi lönsam tillväxt. Precis som vi ska.

SATSNING PÅ MEDLEMSKAPET FÖRSTÄRKER DEMOKRATIN OCH RELATIONEN

Vi har länge känt av samhällsförändringen med minskat intresse för våra demokratiska principer och strukturer. För HSB:s del handlar det i första hand om våra medlemmars vittnesmål om utmaningarna att få medlemmarna i föreningen att intressera sig för sitt boende.

HSB Södertörn ser allvarigt på den utvecklingen. Sedan en tid gör vi därför ytterligare satsningar för att motverka försvagningen av demokratin. Konkret innebar det att vi under 2022 växlade upp och gjorde ytterligare investeringar i medlemsverksamheten.

Medlemsverksamheten stöttar och stärker våra medlemmars styrelse. Styrelsen får en personlig kontakt i alla de frågor som finns i en bostadsrättsförening men som inte faller in under förvaltning. Och det är ganska många. Tillsammans med styrelserna arbetar vi för att tillvarata alla medlemmars ekonomiska intressen genom god ledning och styrning av föreningen.

Satsningen på medlemsverksamheten ligger också väl i linje med HSB Södertörn strävan att arbeta relationsbaserat och att ständigt utvecklas.

FORTSATT UTVECKLING I KORTARE OCH FLER STEG

De senaste åren har vi pratat och skrivit mycket om den digitala omställningen som vi står inför och som sedan började hända. Vi kraftsamlade i HSB för att kunna göra nödvändiga investeringar i den IT-arkitektur som krävs för att anpassa vår leverans efter marknadens nya krav och förväntningar.

Parallellt med det har vi också flyttat in arbetsmoment i digitala gränssnitt. Det har resulterat i vad vi har kallat nya tjänster, men som i grund och botten handlat om att öka effektiviteten, tillgängligheten och rådigheten över de ansvar som följer med att sitta i en bostadsrättsföreningsstyrelse.

I dag är jag stolt över vårt gemensamma arbete. Vägen hit har inte alltid varit enkel och jag tror att vi är många som lärt oss hur svårt det ibland kan vara att förenkla något. Men nu börjar vi verkligen se effekt av våra ansträngningar. Vi har idag en automatisk kontering av fakturor, möjlighet till digital signering av i stort sett alla handlingar som man som styrelse behöver skriva under, en molnbaserad lagrings-

” Vi vill och vi ska, fortsätta att utveckla vår tillgänglighet och arbeta för att underlätta för dig som har en roll som förtroendevald.”

yta för alla de papper och handlingar som man som styrelse behöver ha koll på, en i det närmaste helt digital hantering av årsredovisningen och mycket, mycket mer.

Sammantaget erbjuder vi idag en enklare och mer tillgänglig hantering av bostadsrättsföreningens administration. Och resan har egentligen bara börjat. Vi vill och vi ska, fortsätta att utveckla vår tillgänglighet och arbeta för att underlätta för dig som har en roll som förtroendevald. Liksom för dig som är boende och/eller medlem hos oss.

VÅRA MEDARBETARE - VÅR STYRKA

Utan trygga, starka och kompetenta medarbetare är HSB Södertörn väldigt lite. Under året har vi därför fortsatt arbetet med jämlikhet, inkludering och mångfald. Det arbetet är viktigt för oss eftersom vi inte vill riskera att i framtiden gå miste om kompetens och möjlighet till utveckling. Om vi skulle uppfattas som en organisation för vissa istället för, för alla, skulle den risken vara överhängande.

Hos oss på HSB Södertörn ska man känna sig trygg och kunna vara sig själv. Det är en förutsättning för att individer ska nå sin fulla potential. Medarbetare som växer och utvecklas är bra för företaget, för kollegorna och, framför allt, det är bra för våra kunder och medlemmar. Och hos oss kan man det.

Varför jag kan säga det utan att darra på manschetten eller oro för att bli synad är därför att jag vet att våra medarbetare trivs. Trots utvecklade arbetssätt, en orolig

omvärld och ständigt växlande marknadsförhållanden så trivs man på sitt arbete, man trivs med sina arbetsuppgifter och sina kollegor och man tycker att man har en bra chef. Det gör mig stolt och glad, och att jag känner tillförsikt inför framtiden.

LJUS I TUNNELN

Trots att vi kan se tillbaka på ett turbulent år ser vi på framtiden med tillförsikt. 2023 fyller HSB 100 år och är det någonting som historien lär oss är att inget vara för evigt. Vi vet att många av våra medlemsföreningar står väl rustade inför det lite tuffare läget. Det gör dem därför att styrelser fattat kloka beslut under de goda åren. Det kommer man att skörda frukterna av nu.

Tillsammans ska vi fortsätta att säkerställa att kloka och genomtänkta beslut fattas av styrelserna. Det kommer vi att göra genom att agera proaktivt, genom ta fram och stötta med genomarbetade beslutsunderlag och analyser, genom att erbjuda utbildningar till styrelser, boenden och medlemmar och genom att fortsätta att utveckla relationen till våra medlemmar, kunder och intressenter.

Vi kommer att rida ut den här stormen också. Ljusare tider kommer att komma. Och till dess fortsätter vi att hjälpas åt och lösa utmaningarna tillsammans.

Jimmy Berggren
Vd HSB Södertörn

ALLA VI ÄR HSB SÖDERTÖRN

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

Våra lokalkontor ligger i Huddinge, Tullinge, Hallunda, Nynäshamn och på Hemse på Gotland. 2022 hade vi 22 379 medlemmar, 2744 bosparare och vår förvaltning berör cirka 15 000 lägenheter, varav cirka 470 lägenheter är hyreslägenheter. HSB Södertörn är en av 24 regionala föreningar som ingår i HSB, Sveriges största kooperation, grundad år 1923.

HUDDINGE

I Huddinge bor det över 114 500 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 invånare. 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 30 000 människor. Under 2022 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. Vår etablering i regionen har fortsatt under 2022 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 på 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

2022 var ett händelserikt år inom vårt största verksamhetsområde; fastighetsförvaltning. Inte nog med att vi hunnit byta chef för hela verksamhetsområdet. Stora delar av verksamheten har också utvecklats för att kunna leverera en större och tryggare kund- och medlemsservice.



I början av 2022 stod det klart att HSB Södertörns fastighetsförvaltning skulle komma att tas över av Anna-Karin Ilemyr. Med mer än 25 års erfarenhet från arbete med fastigheter och fastighetsförvaltning kunde HSB Södertörn inte ha hittat någon bättre lämpad för rollen. Att hon dessutom redan fanns i verksamheten; tidigare i rollen som chef över fastighetsutveckling gjorde inte saken sämre. Under Anna-Karin Ilemys ledning har verksamheten både vuxit och utvecklats. Trots att hon fortfarande är relativt ny i sin roll.

TILLVÄXT PÅ GOTLAND

HSB Södertörns strävan att etablera sig på Gotland har fortsatt med oförminskad kraft. Ett viktigt steg i arbetet har varit ökade marknadsandelar. Genom att fler kunder och medlemmar hittar till HSB:s verksamhet ökar förutsättningarna för att växa med fler medarbetare på ön. Under 2022 har vi uppnått det, vilket gjort att vi gått från två medarbetare som utgår från kontoret på Gotland, till fem.

LYCKAD VERKSAMHETSUTVECKLING

Att ha ett starkt arbetsgivarvarumärke och att vara en trygg och seriös arbetsgivare är viktiga områden för HSB Södertörn. Men även medarbetare som trivs väljer ibland att röra sig mot nya utmaningar. För att öka kund- och medlemsservice, och för att minska friktionen för kunder och medlemmar vid förändringar kopplat till våra medarbetare, genomfördes under året en verksamhetsutveckling.

Runt varje kund och medlem arbetar numera ett team av medarbetare. Teamet är anpassat efter varje kund eller medlems specifika avtal och behov. Beroende på kan det

alltså bestå av allt från förvaltare till projektledare och brf-ekonom eller medarbetare med annan relevant kompetens.

När fler medarbetare känner till och arbetar tillsammans runt varje kund och medlem, bli leveransen också mindre sårbar vid sjukdom och annan kortare frånvaro. Genom det utvecklade arbetssättet får kunder och medlemmar alltså både ökad service och kvalitet i leveransen.

ALLTID TILLGÄNGLIGA

Ytterligare en viktig komponent i arbetet med kund- och medlemsnära förvaltning är vårt löpande arbete med utveckling och förbättring av våra digitala tjänster. Under 2022 har vi sett en kraftig ökning av digital signering av dokument liksom förbättringar i tjänster som rör framför allt den administrativa delen av förvaltningen av en bostadsrättsförening.

Den minskade pappershanteringen som tjänsterna i Mitt HSB erbjuder våra kunder- och medlemmar, underlättar det vardagliga arbetet i den egna bostadsrättsföreningen. Att kunna hantera stora delar av administrationen av bostadsrättsföreningen i ett och samma gränssnitt minskar också risken för att papper och handlingar kommer på villovägar. Samtidigt som tillgängligheten och besvärsfriheten ökar.

Vi har också underlättat för alla boenden i föreningar att hjälpa sig själva. Genom användandet av QR-koder har vi underlättat för boenden att via Mitt HSB själva hitta fram till lösningar och svar på frågor. Att kunna göra det vid en tid som passar just dem och deras individuella förutsättningar skapar mervärde för alla. Också föreningen som genom sitt val av förvaltning får nöjdare boende.

PÅ STADIG GRUND I EN OSÄKER TID

2022 var ett tufft år för många bostadsrättsföreningar. Våra ekonomer har som vanligt stöttat medlemmar och kunder i deras arbete med att få ihop en långsiktigt hållbar budget för 2023. En orolig världsmarknad, höjda energipriser, stigande räntor och ökad inflation är underliggande faktorer som på ett ganska dramatiskt sätt förändrat förutsättningarna för många verksamheter, även bostadsrättsföreningar. För en övervägande majoritet av föreningarna har avgifterna höjts mer än vad vi såg som troligt i början av 2022.

Men när vi jämför våra bostadsrättsföreningars höjningar med dem hos föreningar i andra delar av regionen, ser vi att våra föreningar har gjort lägre höjningar. En möjlig förklaring till det är att de föreningar som har sin ekonomiska förvaltning hos HSB Södertörn, generellt sett, har en lägre belåningsgrad, än snittet för regionen.

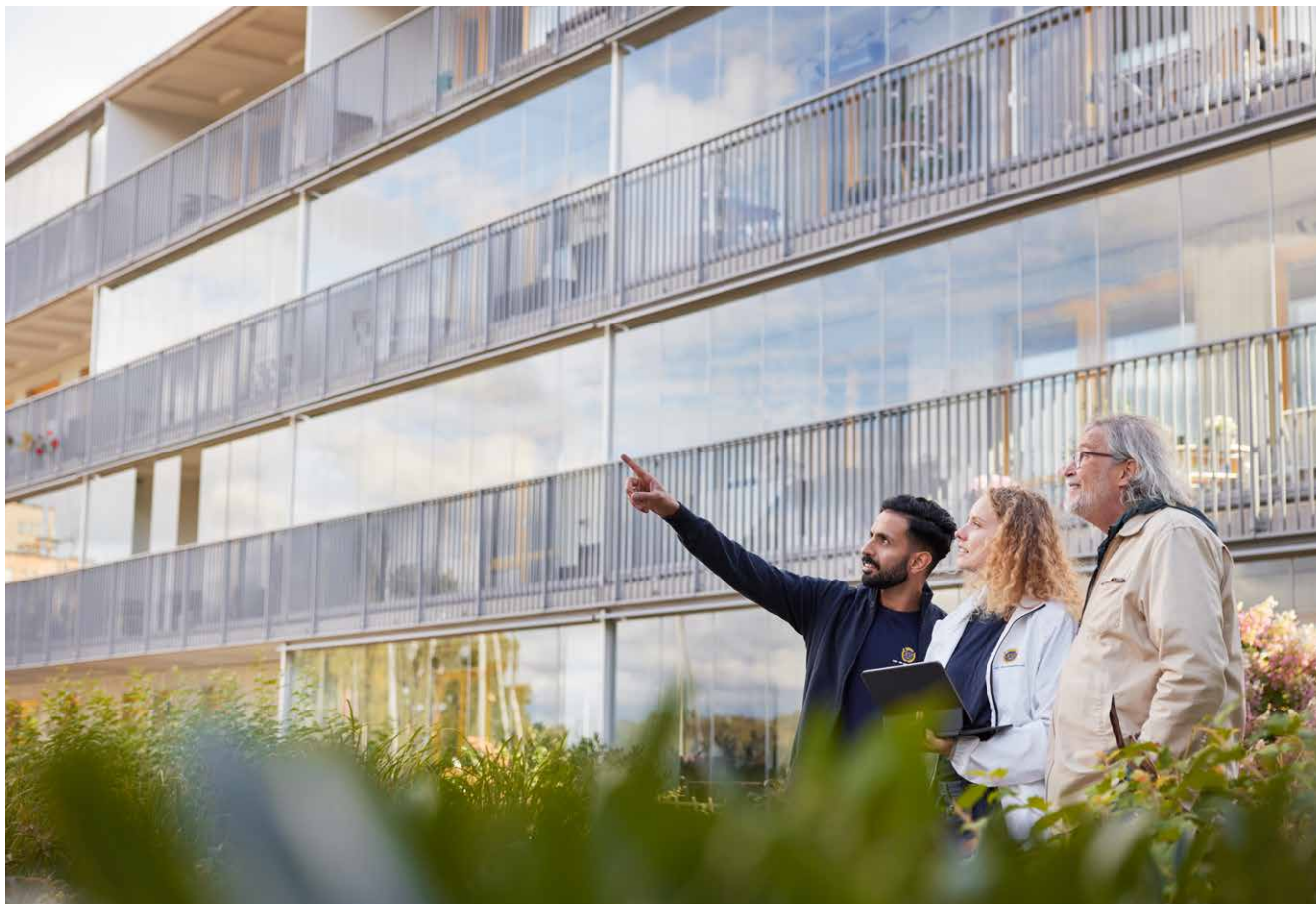
FORTSATT FOKUS PÅ TILLVÄXT

För att fortsätta att utvecklas behöver verksamheten uppvisa tillväxt. Men marknaden för förvaltningstjänster har långa säljcykler och att byta fastighetsförvaltare är ofta ett stort beslut som också rymmer komplicerade upphandlingar för bostadsrättsföreningarna.

För att nå ut bredare med förvaltningserbjudandet och för att stärka vår affär och våra leveransen på befintliga marknader, har vi under året satsat på en utveckling även av säljorganisationen.

Idag bedrivs försäljningen relationsbaserat och i nära samverkan med seniora förvaltare som finns ute i våra respektive förvaltningsområden. Tillsammans med kommunikationsenheten arbetar man fram kund- och medlemsanpassade offerter och presentationer av avtalsinnehåll. Allt för att underlätta för kunder och medlemmar att jämföra offerter och erbjudanden.

HSB Södertörn står stadigt i sin leverans och vi är övertygade om att vi gynnas av att kunder och medlemmar kan jämföra marknadsaktörernas olika erbjudanden.



LJUS I TUNNELN

Även nästa år ser ut att bli tufft för många. Men precis som vi gjort de senaste snart 100 åren stöttar vi våra föreningar med råd och strategier för hur de kan tänka kring underhålls- och utvecklingsbehov av fastigheten.

Fokus under 2023 blir därför att fortsätta att arbeta med relationen till våra medlemmar- och kunder. Tillgänglighet och proaktivitet tror vi kommer att vara viktiga

komponenter framåt. Det är viktigt att våra kunder och medlemmar vet och känner att de alltid kan få tag på oss när de vill och behöver. Och att vi fortsätter att presentera förslag som kan underlätta för bostadsrättsföreningen och dess medlemmar att ta sig igenom även den här dippen.

För precis som en högkonjunktur tar slut, tar även en tuffare tid slut. Tillsammans strävar vi på mot ljusare tider.

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 6. 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.

MEMLEMSINFLYTANDE

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 FN:s 17 hållbarhetsmål och sätter fokus på fyra områden som är särskilt angelägna för oss inom HSB att arbeta mot.

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

HSB Södertörns klimatmål är att våra klimatutsläpp¹⁾ ska minska med 90 procent till år 2023 jämfört med 2008 års nivå. Vid 2022 års utgång uppnådde HSB Södertörn en minskning om 87 procent. Det slutgiltiga utfallet av målet rapporteras i årsredovisningen för 2023.

Jämfört med vårt basår 2008 har de faktiska utsläppen mer än halverats trots att vi har ökat fastighetsbeståndets yta (Atemp) med nästan 250 procent.

Elanvändningen har fortsatt att minska och har sedan 2021 gått ner 5 procent och fjärrvärmeanvändningen har sjunkit med 4 procent samma period, efter justering av användningen utifrån ett (temperaturmässigt) normalår. Tjänsteresor med privat bil i tjänst har minskat med 3 procent sedan 2021 medan tjänsteresor med tåg och flyg har ökat markant. Detta är ett resultat av att längre resor genomförts i lägre grad 2021 som en effekt av Covid-19-pandemin. Jämfört med 2019 har flygresorna minskat med 57 procent och tågresorna med 80 procent under 2022.

Under året har vi fortsatt att arbeta hårt med våra direkta utsläpp, vilket har lett till att vi har minskat dessa med 10 procent jämfört med året innan, och med 70 procent sedan 2008. Framför allt är det omställningen från fossilt bränsle i våra servicefordon till förnyelsebar HVO-diesel som varit starkt bidragande till framgångarna, där den förnyelsebara andelen av allt inköpt drivmedel 2022 stod för 38 procent. Klimatutsläppen från den köpta energin har minskat markant under 2022, där minskningarna av både el- och fjärrvärmeanvändning har bidragit. En annan viktig bidragande faktor är även att två av de fyra fjärrvärmenät som HSB Södertörn köper sin fjärrvärme ifrån har förbättrat klimatprestanda sedan 2021.

HSB:s 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 Södertörn ska till 2023 minska klimatpåverkan med 90 procent jämfört med 2008 års nivå.



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.

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.



”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	2022	2021	% Förändring 2021-2022	2008	% Förändring 2008-2022
Kg CO ₂ e, scope 1 (egenägda direkta utsläpp)	24 240	27 020	-10,3%	82 010	-70%
Kg CO ₂ e, scope 2 (indirekta utsläpp från köpt energi)	114 740	210 650	-45,5%	299 550	-62%
Kg CO ₂ e, scope 3 (övriga indirekta utsläpp) ¹⁾	51 520	54 160	-4,9%	54 910	-6%
Totalt koldioxidutsläpp (scope 1-3) kg CO ₂ e	190 500	291 830	-34,7%	436 460	-56%
Antal anställda	89	97	-8,2%	83	7%
Kg CO ₂ e / anställd	2 140	3 009	-28,9%	5 259	-59%
Omsättning MSEK	154,1	150,6	2,3%	83,5	85%
Kg CO ₂ e/ MSEK omsättning	1 236	1 938	-36,2%	5 227	-76%
Yta egna fastigheter och lokaler (Atemp)	50 477	50 477	0,0%	14 470	249%
Kg CO₂e/Atemp	3,77	5,78	-34,7%	30,16	-87%

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

1) Kat 3 produktion av energibärare, kat 6 tjänsteresor

Noter

Not 1. Energidata och normalårskorrigerig

För att kunna jämföra energiåtgång mellan olika år behöver energistatistiken korrigeras utifrån varma eller kalla år, eftersom det påverkar energiåtgången i fastigheter. Korrigeringen görs mot ett normalår/normalperiod. En normalperiod avser ett medelklimat över en 30-årsperiod och används för att beskriva nuvarande klimat och för att jämföra med tidigare klimat. Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) bytte normalperiod från 1981-2010 till 1991-2020 vid månadsskiftet mars/april 2022. Medeltemperaturen i Sverige har ökat med 0,5°C mellan normalperioden 1981-2010 och 1991-2020 vilket resulterar i ett minskat uppvärmningsbehov.

Förändringen innebär ett hack i energistatistiken när man jämför utfall mellan år där olika normalperioder använts. I praktiken innebär det att åren från och med 2022 jämförs mot en varmare normalperiod än tidigare, och energiåtgången behöver därför inte räknas upp (korrigeras) lika mycket under varma år. För att kunna jämföra året 2022 med tidigare år behöver även tidigare energistatistik korrigeras enligt den nya normalperioden. År 2021 är i denna redovisning korrigerad enligt den nya normalperioden, men basåret 2008 är inte det. HSB Södertörn är medvetna om denna diskrepans men, pga brist på data och även på grund av det stora arbete det skulle innebära att räkna om 2008 års fjärrvärmeutfall enligt den nya normalperioden, har vi valt att redovisa basåret i sin ursprungliga form trots detta.

Not. 2. Yta (Atemp).

Ytan som rapporterades 2021 har justerats upp något då rapporterad yta inte stämde med faktisk yta.

VÅRA MÅL OCH RESULTAT 2022

LÖNSAMHET

RESULTAT ORDINARIE VERKSAMHET

Mål: 7,0 mkr

Utfall: -7,5 mkr

Målet inte uppnått.

OMSÄTTNING FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 5 %.

Mål: +5 %

Utfall: -5,3 %

Målet inte uppnått.

RESULTAT FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 7 %.

Mål: +7 %

Utfall: +5,4 %

Målet inte uppnått.

RÖRLIGA INTÄKTER

FASTIGHETSFÖRVALTNINGEN

Öka med minst 10 %.

Mål: +10 %

Utfall: -10,8 %

Målet inte uppnått.

RESULTAT I HYRESRÄTTER

Mål: 6,5 mkr

Utfall: 6,0 mkr

Målet inte uppnått.

MARKNAD

NÖJD KUND INDEX (NKI)

Vårt NKI ska landa på 76.

Mål: 76

Utfall: 70

Målet inte uppnått.

NKI BRF-MEDLEM

Mål: 85

Utfall: 77

Målet inte uppnått.

ANTALET BYGGRÄTTER

Mål: +100

Utfall: +221

Målet uppnått.

MARKNADSANDEL BRF I FÖRVALTNING

Mål: +5 %

Utfall: +11 %

Målet uppnått.

AVTALSFÖRSÄLJNING

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

Mål: 4,0 mkr

Utfall: 1,7 mkr

Målet inte uppnått.

UPPSAGDA FÖRVALTNINGSAVTAL

Inga uppsagda förvaltningsavtal från kund.

Mål: 0

Utfall: 4

Målet inte uppnått.

MEDARBETARE

NÖJD MEDARBETAR INDEX (MMI)

Vårt MMI ska landa på 75.

Mål: 75

Utfall: 72

Målet inte uppnått.

LEDARSKAPSINDEX

Vårt ledarskapsindex ska landa på minst 86.

Mål: 86

Utfall: 83

Målet inte uppnått.

ATTRAKTIV ARBETSGIVARINDEX

Minst 130 poäng (branschindex 125).

Mål: 130

Utfall: 132

Målet uppnått.

INDIVIDUELLA KOMPETENS- UTVECKLINGSPLANER

Individuella kompetensutvecklingsplaner uppfyllda.

Mål: 100 %

Utfall: 100 %

Målet uppnått.

HÅLLBARHET

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING I HYRESFASTIGHETER

Sänkt energianvändning med 2 % jämfört med 2021 i våra hyresfastigheter.

Mål: -2 %

Utfall: -3,8 %

Målet uppnått.

MINSKA CO2-UTSLÄPP

Minska med 90 % från 2008 till 2023.

Mål: -90 %

Utfall: -87 %

Målet inte uppnått.

SÄNKT ENERGIANVÄNDNING FÖR KUNDER MED ENERGISTATISTIK/DRIFTAVTAL

Sänkt energianvändning (köpt energi) med 1 % jämfört med 2021.

Mål: -1 %

Utfall: -4,2 %

Målet uppnått.

UPPFYLLA 100 % AV HÅLLBARHETSMÅL

Uppfylla 100 % från enheters verksamhetsplaner.

Mål: -100 %

Utfall: -60 %

Målet inte 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, samarbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte.

Preciserat uppdrag:

Brf-kontakt (ordförande), remisshantering – Den optimala föreningsstrukturen samt hantering av motion om beredning av medlemsgruppens val.



STAFFAN PAULUSSON
Ledamot

Yrke: Teknisk specialist på MTRTech AB

Bor: Stockholm

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

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

Preciserat uppdrag:

Brf-kontakt



FIRAS DANIL
Ledamot

Yrke: Juriststudent

Bor: Norsborg

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

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

Preciserat uppdrag:

-



PERNILLA RUTBERG
Ledamot

Yrke: Kanslisekreterare

Bor: Nynäshamn

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

Att hållbarhetsfrågor ska sättas i fokus och kommuniceras på ett framgångsrikt sätt samt att föreningarnas behov ska vara centrala i verksamheten.

Preciserat uppdrag:

-



INGER ANDERSSON
Ledamot

Yrke: Pensionär, tidigare projektledare för intern utbildning och information om bolåneaffärer.

Bor: Huddinge

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

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

Preciserat uppdrag:

HSB-ledamot



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.

Preciserat uppdrag:

-



MARIA THÖYRÄ
Ledamot

Yrke: Enhetschef inom Stockholm stads
stadsdelsförvaltning

Bor: Norsborg

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

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

Preciserat uppdrag:

Strategisk förvaltning



JAN PERDAHL
Ledamot

Yrke: Pensionär, tidigare ett flertal
chefsbefattningar inom fastighetsbranschen

Bor: Stockholm

Ambitionen med mitt styrelseuppdrag:

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

Preciserat uppdrag:

Strategisk förvaltning (ordförande) samt remiss-hantering – Den optimala föreningsstrukturen.



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 2022 genomfördes nio ordinarie styrelsesammanträden, en styrelsekonferens samt en uppföljning av genomförd styrelseutvärdering. Utöver ordinarie sammanträden har styrelsen under året träffats inom ramen för tidsbegränsat preciserat 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 fem preciserade uppdrag åt styrelseledamot som upprättats under 2022 är; ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar, HSB-ledamot, strategisk förvaltning, remisshantering – Den optimala föreningsstrukturen samt hantering av motion om beredning av medlemsgruppens val.

PRECISERAT UPPDRAG ÅT STYRELSELEDAMOT UNDER HÖSTEN 2022

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, 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.

Remisshantering – den optimala föreningsstrukturen

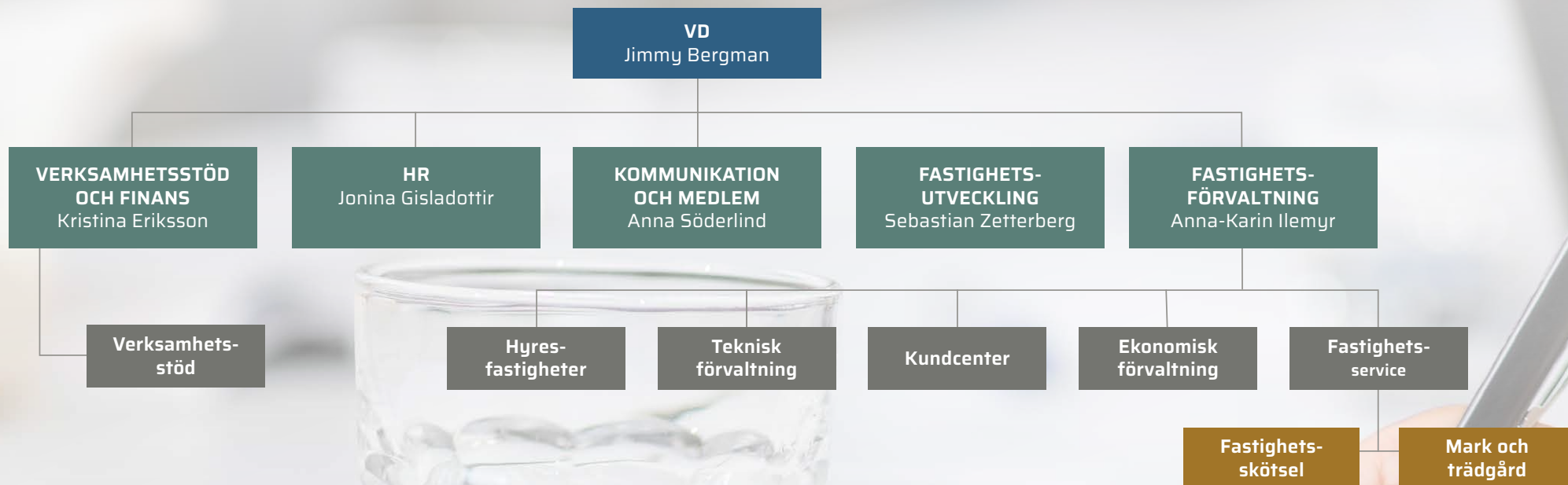
HSB Södertörn mottog den 26 oktober en remiss från HSB Riksförbund, *Remiss Motion 1 – Den optimala föreningsstrukturen*. HSB-föreningarna hade genom sina styrelser möjlighet att inkomma med förslag och synpunkter på remissen. Sista svarsdag var den 22 december 2022. De styrelser som önskade stöd i presentation av material, analys, bedömning av effekter, svar på frågor och deltagande på möten av representanter från arbetsgruppen och Riksförbundet erhöll det. Efter remisstidens utgång behandlades remissvaren i syfte att ta fram ett beslutsförslag till HSB-stämman i maj 2023.

Hantering av motion om beredning av medlemsgruppens val

HSB Södertörns föreningsstämma 2022 biföll motionen om att styrelsen återkommer med förslag hur man förbereder val av medlemsgruppen samt med tillägg att svar redovisas till HSB Södertörns medlemmar i kommande föreningsstyrningsrapport. Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska föreningsstyrningsrapporten lämnas till föreningsgranskarna per 31 december. Styrelsen hanterade beslutsärendet på styrelsemöte den 2 december 2022. Uppdraget är slutfört och redovisas i HSB Södertörns föreningsstyrningsrapport.



ORGANISATIONEN





FINANSIELLA RAPPORTER 2022

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Södertörn ekonomisk förening (org. nr 769601-3775) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01--2022-12-31, föreningens tjugosjunde verksamhetsår.

STYRELSE

Styrelsen hade vid årets utgång följande sammansättning:

Jonte Söderström	Ledamot samt ordförande
Staffan Paulusson	Ledamot samt vice ordförande
Firas Danil	Ledamot
Pernilla Rutberg	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 Inger Andersson, Marie Sandqvist, Maria Thöyrä och Jan Perdahl.

VD

VD för HSB Södertörn har under verksamhetsåret varit Jimmy Bergman.

SAMMANTRÄDEN

Ordinarie fullmäktigesammanträde hölls 2022-05-12. Styrelsen har under året genomfört nio protokollförda sammanträden.

STYRELSENS ARBETSFORMER

Styrelsen arbetar med en princip som innebär att enskild styrelseledamot, under en begränsad tid tilldelas så kallade preciserade uppdrag. Ett preciserat uppdrag ska förändras av att styrelsen, eller verksamheten, ser ett reellt behov av en insats från styrelsen. Uppdraget ska med fördel vara temporärt. Genom preciserat styrelseuppdrag får styrelsen möjlighet att följa och bevaka en angelägen styrelsefråga och vara en länk mellan styrelsen och verksamheten.

De preciserade uppdragen åt styrelseledamot som upprättades under 2022 är;

- Ordförande/vice ordförandes kontakter med HSB Södertörns medlemsföreningar. HSB-ledamot.
- Strategisk förvaltning.
- Remisshantering – Den optimala föreningsstrukturen.
- Hantering av motion om beredning av medlemsgruppens val.

REVISOR

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

VALBEREDNING

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

LEDNINGSGRUPP

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

MEDLEMSUTVECKLINGEN

Vid utgången av 2022 hade HSB Södertörn 22 379 medlemmar varav 96 utgörs av bostadsrättsföreningar, varav 2 bostadsrättsföreningar finns för pågående och framtida nyproduktion.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET OCH EFTER DESS UTGÅNG

NYPRODUKTION

Under 2022 startades inga nyproduktionsprojekt inom vårt marknadsområde. Det oroliga världsläget i kombination med den tilltagande lågkonjunkturen ledde till att säljstarten av HSB brf Trångsundsterassen fått skjutas på framtiden.

Istället har fokus legat på samtal med företrädare för kommuner och regioner kring förutsättningarna för framtida projekt. Det framgångsrika arbetet har resulterat i ett gott tillflöde av byggrätter. Under 2022 ökade vårt totala antal byggrätter med 221st. Precis som tidigare år har arbetet med att söka projekt med färdig detaljplan haft hög prioritet.

Arbetet med nyproduktion på fastigheten Fabriken 14 har också det löpt på under 2022. Målet är att säljstarta projektet HSB brf Trädgårdsmästaren under 2023.

Men på samma sätt som för HSB brf Trångsundsterrassen avvaktar vi en stabilisering av marknadsläget.

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 2022 har arbetet inom de tre fokusområdena; kommunikation, trygghet och ordning och reda, fortsatt. Fokusområdena identifierades genom resultatet av den hyresgästenkät som genomfördes 2021. Inom ramen för fokusområdena har flera aktiviteter och åtgärder genomförts. Bland annat skickas ett nyhetsbrev ut till alla hyresgäster fyra gånger per år och vi har ökat kommunikationen med de boende genom trappanslag. En till synes enkel åtgärd men som gör stor skillnad för de boende.

I Flemingsberg där HSB har en större andel av sina hyresrätter ingår HSB Södertörn i ett samarbete med andra lokala fastighetsägare. HSB Södertörns fastigheter är de enda som vid återkommande kontroller aldrig har haft några punkter på åtgärdslistan. Våra fastigheter är alltid i gott skick och erbjuder trygga utemiljöer. Något vi är väldigt glada och stolta över. Och givetvis förvaltar vi även övriga hyresfastigheter enligt samma principer och med samma omsorg som om dem i Visättra.

Arbetet med att minska vår energianvändning i HSB Södertörns hyresfastigheter fortsätter att löpa på. Målet för 2022 var en minskning av köpt energi med -3 %. Ett mål som vi överträffa eftersom vi landade på en minskning med 3,8 %. Det kunde vi göra mycket tack vare de investeringar som gjordes 2021. Exempel på genomförda investeringar är nya undercentraler, rumsgivare i alla våra bostäder på fastlandet och byte av armatur och belysning.

2021 fattades ett beslut om att HSB Södertörn skulle investera i HSB Solcellspark. Ett beslut som visat sig vara gynnsamt för HSB Södertörn och dess medlemmar. Genom att satsa på ren energi producerad i solcellsparken har vi fått ett fast elpris för energianvändningen i våra

hyresfastigheter. Detta i en tid som kommit att präglas av stor volatilitet för priset på energi. Solcellsparken har genom sin utformning dessutom medfört stora vinst för klimatet och den biologiska mångfalden.

Under året har vi också fortsatt att söka lämpliga förvävsobjekt inom våra marknadsområden. Objekt i den storlek som vi söker, är få i våra områden. Vi har varit med och förhandlat om ett antal olika förvärv men tyvärr inte kommit till avslut.

HR

Under året har antal anställda i snitt varit 89 personer. Det är något färre än förra året (snitt 92,4). Vi har också haft en högre personalomsättning än föregående år, ca 16 %. Det i sin tur har inneburit att fler tjänster varit vakanta i avvaktan på tillsättning.

Sjukfrånvaro

Sjukfrånvaron 2022 ligger kvar på samma lång nivå som året innan. En liten ökning av korttidsfrånvaron kan ses jämfört med tidigare år. Vilket i sin tur betyder att långtidsjukskrivningen sjunkit något. Vi gläds åt att långtidsjukskrivningen minskar men ökar ansträngningarna för att våra medarbetare ska kunna ha en frisk vardag.

Medarbetarmätningar

Under året har HSB Södertörn genomfört tre kortare medarbetarmätningar. Två undersökningar genomfördes i egen regi i en enkätfunktion i HR-systemet Heartpace. Syftet var att under året testa verktyget och bedöma om det i fortsättningen kan användas i stället för att köpa enkäten externt. Att göra enkäten i eget verktyg fungerar i huvudsak bra och det finns flera fördelar i form av möjlighet till snabb återkoppling av resultaten till verksamheten, att hantering av personaluppgifter minskar och en stor kostnadsbesparing.

Den första medarbetannätningen genomfördes i juni. Enkäten innehöll 7 frågor om nöjdhet, motivation och samarbete. Snittresultatet för hela enkäten låg på mellan 8 (tjänstemän) 8,5 (kollektivet) av 10 möjliga. Mätningen

innehöll en öppen fråga som bara gick till tjänstemännen om flexibla arbetssättet efter corona. Den stora majoriteten uppgav att de var positiva till det flexibla arbetssättet, men utmaningar lyftes också och det är tydligt att frågan fortsatt behöver följas och utvärderas.

Den andra enkäten genomfördes i oktober och innehöll 12 frågor om arbetsmiljön, framför allt de organisatoriska och sociala arbetsmiljöfaktorerna (OSA). Övergripande resultat låg på 8,2 (av 10 möjliga).

Årets tredje och sista enkät genomfördes av extern leverantör, Origo, och mäter index som följs upp i verksamhetsplanen, Motiverad medarbetarindex (MMI) och Ledarindex. Resultaten visar att HSB Södertörn har backat något i båda indexen, MMI är 72 (tidigare resultat 76, mål 75) och Ledarindex är 83 (tidigare resultat 88, mål 86).

Att resultaten sjunkit var inte oväntat, då förändringar i organisation och arbetssätt genomförts under året. Vid analys av resultaten är det också tydligt att det är i de enheter som främst berörts av utvecklingen som resultatet backat mest. I dessa delar av verksamheten pågår utvecklingsarbete för att få i gång nya arbetssätt.

Arbetsmiljö

Den 28 februari 2022 lyftes restriktionerna för minskad smittspridning och det blev möjligt för verksamheten att gå tillbaka till arbete från våra lokalkontor. Under 2021 tog ledningsgruppen för HSB Södertörn fram dokumentet "HSB-Södertörn framåt - för kunder, medlemmar och medarbetare". Dokumentet beskrev förväntningarna på hur vi gemensamt ska arbeta framåt. Dokumentets innehåll var väl förankrat i verksamhetens syfte och mål och fungerade bra i dialogen med medarbetarna som var väl förberedda inför återgången.

Skyddsronder för fysisk och organisatorisk- och social arbetsmiljö (OSA) är genomförda för 2022. Skyddsronerna har visat att arbetsmiljöarbetet fungerar och det har endast varit små justeringar och åtgärder som identifierats.

Hälsa

Under 2022 höjde HSB Södertörn friskvårdsbidraget för medarbetarna till 4 500 kr per år. Totalt nyttjades bidraget av 76,6 % av de anställda, att jämföra med 74,8 % nyttjandegrad för 2021. Den höga nyttjandenivån indikerar att det är en bra förmån som uppskattas av många av företagets medarbetare.

HSB Södertörn erbjuder medarbetarna att vart annat år genomgå en hälsoundersökning. Under 2022 var det medarbetarna inom Fastighetsservice (kollektivet) som fick erbjudandet.

Hälsoundersökningen genomfördes av leverantören Onelab under september månad och innehöll både 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.

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.

Introduktion av nya medarbetare

En översyn och uppdatering av introduktionsprocessen för nyanställda gjordes under året. Introduktionen genomförs med stöd av HR-systemet Heartpace, där chef och medarbetare följer en mall för samtal och aktiviteter som ska genomföras under introduktionen de fyra första anställningsmånaderna. Till introduktionen finns också ett utbildningspaket som skickas ut från nanolearning-verktyget Junglemap.

Med detta arbetssätt säkerställer HSB Södertörn en enhetlig introduktion till alla nyanställda. Metoden ger också bättre förutsättningar för nya medarbetare att lära sig mer om verksamheten i sin egen takt.

Digitala anställningsavtal

Under året övergick hantering av anställningsavtal från manuell till digital hantering. Att det nu sker digitalt förenklar och effektiviserar alla former av avtalsskrivningar.

Attraktiv arbetsgivare

HSB Södertörn följer indexet *Attraktiv arbetsgivare*, ett nyckeltal som tas fram av Nyckeltalsinstitutet. Indexet består av nio nyckeltal som tillsammans ger ett sammanfattande index för attraktiv arbetsgivare. Indexet tas fram i april och visar siffror för föregående år. HSB Södertörns index för 2021 är 132 poäng, vilket innebär en ökning jämfört med förra året. Median för branschindex för fastighetsbranschen är 125 p.

Kompetensutveckling

Under året har två övergripande aktiviteter genomförts i syfte att utveckla relation och bemötande. Den första insatsen var en fortsättning på arbetet med att öka vår servicegrad. Medan den andra företagsövergripande aktiviteten handlade om jämlikhet och hållbarhet. Insatsen för jämlikhet och hållbarhet var också framåtsyftande och stöttade arbetet med att ta fram ett underlag för hur vi fortsatt ska arbeta med att hålla ämnet jämlikhet och mångfald aktuellt.

Under året har alla uppdragssamtal genomförts i Heartpace och inför 2023 kommer arbetssättet att utökas genom att använda målstyrning i Heartpace. Genom det blir det tydligare för medarbetarna hur deras aktiviteter och mål hänger samman med HSB Södertörns mål och fokusområden.

Vid årets verksamhetsplanering samordnades alla enheters arbete genom ett gemensamt upplägg för planeringsdagen, med stöd av ett enhetligt upplägg för workshop. Syftet var att skapa större engagemang och delaktighet i arbetsgrupperna genom att få till dialog och egna reflektioner.

Två gemensamma föreläsningar har erbjudits alla våra medarbetare på våra gemensamma kvartalsmöten. I juni föreläste en hälsoinspiratör från Feelgood om Motivation, motion och återhämtning. I december fick vi lyssna till en

konsult från Unova Consulting, som föreläste om arbetslivet ständiga förändring och hur den påverkar människor och hur vi kan välja att förhålla oss.

Under året genomfördes också utbildning i brandskydd för utrymningsledare och 24 utbildningsplatser i HLR (Hjärt- och lungräddning) erbjöds.

Chefsutveckling

En grund i HSB Södertörns chefs- och ledarutveckling är chefsforum. Dessa genomförs som halvdagsmöten med syfte att skapa samsyn i chefsgruppen, kompetensutveckling och dialog för utveckling. Under året har HSB Södertörn haft 9 chefsforum. Några större teman som genomförts under året har varit självledarskap, jämlikhet och mångfald, förändringsledning och EVO. En heldagsutbildning i arbetsrätt genom Fastigo genomfördes också för alla chefer i mars.

Verksamhetslokaler

Under året har verksamhetslokaler gjort en översyn av leverantörssamarbeten i syfte att effektivisera och samordna. Ett nytt kontor har också startats upp, på Hemse på Gotland.

MARKNAD

Medlemmar

Medlemsantalet uppgick 2022-12-31 till 22 379 st. Det är en ökning i relation till 2021 som slutade på 22 298 st medlemmar. Under 2022 har vi utvecklat vårt sätt att arbeta med medlemskapet och rutinerna kring fakturering av det enskilda medlemskapet. Det har gjort att vi idag har en bättre kvalitet på vår indata än vad vi tidigare haft. Liksom att vi nu erbjuder våra medlemmar enklare och mer moderna betallosningar.

Medlems- och utbildningsverksamhet i tillväxt

Medlems- och utbildningsverksamheten har vuxit under en längre tid, liksom våra medlemmars behov och förväntningar på medlemskapet. För att leva upp till vårt löfte och ansvar att driva på i utvecklingen av medlemsnyttan togs i budgetarbetet 2021, initiativ till en förstärkning av den verksamheten.

Förstärkningen består i utökat stöd till våra medlemsbrf:er. Den tidigare rollen utbildnings- och medlemsansvarig delades upp i två tjänster och från och med hösten 2022 arbetar på HSB Södertörn en medlemsansvarig och en utbildningsansvarig.

Som en effekt av det fortsatte vi under 2022 med en aktiv dialog kring värdet av medlemskapet med våra medlemmar och medarbetare. Men med utökad takt och kvalitet. Arbetet görs både med våra medlemsbrf:er och med de medlemmar som tillhör medlemsgruppen. Att förklara medlemsnyttan och att vara en trygg företrädare för de värden vi skapar genom medlemskapet är en av flera viktiga komponenter i vårt arbete med ökat medlems- och kundnytta.

Relationen i centrum

Det känns avlägset att prata om pandemirestriktioner nu, men det är trots allt inte så länge sedan vi fortfarande anpassade vår verksamhet för att bidra till minskad smittspridning. Självklart gladdes vi som alla andra när vi åter kunde börja träffas också i större grupper.

För oss som arbetar på HSB Södertörn är mötena och kontakterna med våra kunder och medlemmar viktiga. Det är vår fasta övertygelse att mötet mellan människor bidrar till att höja kvalitet i hela leveransen. Det är när vi kan träffas och pratar med varandra som den verkliga skillnaden i leveranser uppstår.

HSB Södertörn fortsätter därför att investera i regionala kontor och medarbetare som finns på plats ute bland våra kunder och medlemmar. Som en del i arbetet med att återuppbygga relationen till framför allt våra ägare och medlemmar tog vi under 2022 fram ett program för "on-boarding" av nyvalda ordföranden i medlemsföreningar.

Vi vill ge våra nyvalda ordföranden de bästa förutsättningarna för att utöva sitt ägarskap och det är därför viktigt att man tidigt får kunskap om vår parlamentariska struktur.

Långsiktig satsning på utbildning

En välutbildad styrelse är grunden för trygga och långsiktiga beslut. Arbetet med att erbjuda våra medlemmar och kunder ett aktuellt och kvalificerat utbildningsutbud pågår därför ständigt. En satsning på fler utbildningstillfällen, en ökad regional spridning på utbildningstillfällena samt ett uppdaterat utbud är några av de åtgärder som genomförts.

Vi har också lyft oss markandsföringsmässigt vad gäller våra utbildningar. Tillförseln av resurser till utbildningsverksamheten har inneburit att vi även sett över och uppdaterar våra sätt att arbeta. Idag skickar vi ut fler avgränsade och målgruppsanpassade inbjudningar till utbildningar vilket ökar träffsäkerheten och relevansen i de erbjudanden som vi kommunicerar.

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 möjligheten att låta medarbetare ansöka till uppdraget som HSB-ledamot.

Vi ser det som en av flera delar i arbetet med att fylla på gruppen HSB-ledamöter med ny och, i vissa fall, lite spetsigare kompetens. När nya kompetenser och erfarenheter tar plats i gruppen ökar förutsättningarna för att nya typer av erfarenhets- och kunskapsutbyten sker. En viktig komponent i arbetet med utvecklade arbetssätt och digitala tjänster.

Kontakten med våra HSB-ledamöter fortsätter att utvecklas. Initiativet med digitala lunchmöte etablerades under 2022 och har tagits emot väl i gruppen. Dock är också det en arena /mötesform som passar vissa HSB-ledamöter med inte alla. Därför arbetar medlemsansvarig med personliga kontakter och ett bredare informationsarbete framför allt genom personliga utskick via mail.

KUNDER

Verksamhetsutveckling

Verksamhetsåret 2022 har varit ett år präglad av en föränderlig och orolig omvärld. Pandemins begränsningar gjorde tydligt för oss hur viktig lokala närvaro är. För vår verksamhet liksom för våra kunder och medlemmar. Genom vår lokala och fysiska närvaro skapar vi trygghet. Man vet vilka vi är, man känner igen oss när vi rör oss i områdena och vi kan deras hus, fastigheter och anläggningar.

Med de erfarenheterna som utgångspunkt genomförde vi under 2022 en utveckling av vår förvaltningsverksamhet. Målet med verksamhetsutvecklingen var att skapa en stabil och trygg tjänsteleverans med ett tydligt kundansvar. När fler medarbetare arbetar tillsammans i våra avtalsleveranser och med våra kunder delas ansvar och kundkänedom vilket i sin tur ger en jämnare leverans med högre kvalitet. Allt för att kunden och medlemmen ska kunna känna sig trygg med vår leverans och få ökad proaktiv rådgivning.

Lönsam tillväxt

Under året har förvaltningsaffären vuxit med 18st nya kunder, varav 13st på Gotland. Dessutom har 28st av våra befintliga kunder valt att utöka sina avtal med HSB Södertörn, medan 2st kunder valde att avsluta samarbetet med oss.

Genom nya tjänster och arbetssätt har vi ställt om och levererat förvaltningstjänster som resulterat i hög kundnöjdhet. Exempel på väsentliga händelser som under året börjat gynna våra kunder:

- En samordnad upphandling av el som samtliga kunder och medlemmar haft möjlighet att teckna. Avtalet innebär att våra kunder och medlemmar erbjöds möjlighet att ingå i en så kallad portföljförvaltnings produkt. En form som normalt sett inte är tillgänglig för bostadsrättsföreningar. Men som tillgängliggjorts genom att leverantören handlar upp el för bostadsrättsföreningarnas gemensamma volymbehov. Portföljförvaltningen ger stabilare och mindre volatilt elpris vilket gör det enklare för bostadsrättsföreningen att förutse kostnader. Historiskt har det också inneburit lägre kostnader för elanvändningen. 62 av HSB Södertörns kunder och medlemmar valde att teckna avtal.

- Med hjälp av våra nya digitala tjänster har vi skapat 110 st förvaltningsberättelser och signerat ett hundratal årsredovisningar. En effektivisering och förenkling för våra kunder och medlemmar.
- I oroliga tider är det extra viktigt att våra medarbetare finns tillgängliga för våra kunder och medlemmar. Ett 90-tal budgetmöten genomfördes under hösten. Möten har genomförts både digitalt och genom fysiska träffar.
- Tack vare sin breda kompetens, kundnära relation och lokala närvaro har Fastighetsutveckling fått förtroendet från 8st kunder och medlemmar att hjälpa till pågående och kommande stambyten.
- Fastighetsutveckling har också hjälpt våra bostadsrättsföreningar med över ett 60st olika ombyggnads- och renoveringsprojekt. Allt från fasadrenoveringar till fönsterbyten, takrenovering, energiprojekt och installation av elbillsladdare och solceller har genomförts. Det samlade upphandlande entreprenadvärdet för våra kunder räkning uppgår till cirka 500 miljoner kronor. Den vanligast tidsperioden för en entreprenad är allt från ett till tre år.
- En annan viktig och uppskattad tjänst är våra lekplatsbesiktningar. Vid en lekplatsbesiktning säkerställer föreningen att man erbjuder de boende en säker lekplats som uppfyller gällande regler och krav. Över 60 st lekplatsbesiktningar genomfördes under 2022.
- Vårt viktiga arbete med att stötta föreningarna i att sänka sin elanvändning har varit fortsatt framgångsrikt. Med hjälp av data från undercentraler och rumsgivare, och ett aktivt arbete med våra fastighetstekniker, har vi genom rådgivning och justeringar av undercentraler kunnat sänka vår driftkunders energianvändning med ca 4 % procent. En kraftig minskning med tanke på att arbetet skett i föreningar som under lång tid arbetat med att sänka sin klimatpåverkan.

- För att skapa en välskött och trivsamt utemiljö där fokus har legat på rent, snyggt och tryggt har vår fastighets-skötsel bland annat plockat skräp i 2300st timmar hos våra kunder. Vår mark och trädgårdsavdelning har klippt ca 550 000 kvm gräs och tagit upp 50 ton löv.
- Genom ett strukturerat arbete med att vägleda våra kunder och medlemmar i att nyttja våra digitala verktyg har antalet inkomna ärenden till vårt kundcenter minskat med 1872st mellan 2020–2021 och med ytterligare 1781st mellan 2021–2022.
- Vi har tagit emot drygt 3700st besökare på våra besökskontor, samt besvarat över 21 000 samtal från våra boenden. Det motsvarar en samtalstid på 52 dygn, 13 timmar, 17 minuter och 55 sekunder.
- Arbetet med att ta fram en gemensam affärsmodell har fortsatt. Samarbetet startade när HSB Södertörn, HSB Stockholm, HSB Göteborg och HSB Malmö gick samman för att se över möjligheterna till en gemensam affärsmodell. Ett samverkansprojekt som spridit sig och som nu omfattar hela HSB. Implementeringen av den gemensamma modellen påbörjas under 2023. Genom samverkan underlättas styrningen av gemensamma investeringar i utvecklingsprojekt. En starkare digital leverans ökar kund- och medlemsvärdet.
- Öppnat ett nytt lokalkontor på Gotland för att kunna möta våra nya kunder. Kontoret ligger på Hemse.
- Samtliga våra lokalkontor är öppna för spontanbesök minst en gång per vecka.

NKI

2022 har varit ett utmanande år. En orolig omvärld med krig och kraftig inflation har påverkat både våra kunder och vår leverans. När vår NKI-undersökning skickades ut kunde vi glädjande notera en svarsfrekvens på över 70 %. En ökning mot tidigare år som legat några procentenheter lägre. Tyvärr backar vi något i årets mätning.

Vi har vi ett fortsatt högt kundförtroende som ligger i linje med branschen, men ändå lägre än vad vi vant oss vid. Nöjd Kund Index (NKI) landar för 2022 på 70 och ett Net Promotor Score (NPS) på 15. Vi är självklart inte nöjda med att vi tappar i resultatet men kan se möjliga förklaringar till tappet och kommer att arbeta intensivt med att återfå förtroendet.

HÅLLBARHET

Hållbarhet

HSB Södertörn är sedan 2011 miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas, den svenska standarden för miljöledning. Under maj genomfördes den årliga externrevisionen utan avvikelser, för fjärde året i rad. Även om vi inte fått några avvikelser vid externrevisionerna arbetar vi kontinuerligt med att åtgärda internt upptäckta avvikelser och även med förbättringsförslag från externrevisorerna.

Vårt miljöarbete utgår från de miljöaspekter som vi har identifierat som betydande. Nedan redovisas vad vi har genomfört under året för 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 rådgivning för energibesparing hos våra kunder. Ansträngningarna sker i alla led, från brf-ekonomens nyckeltalsanalys till fastighetsskötarens kontroll av tätningslister och trapphustemperaturer. Vi har under året satt in rumsgivare och/eller prognosstyrning av värmesystem hos ca 10% av våra driftkunder. Resultatet syns i energistatistiken som visar att totala driftenergin i kundernas fastigheter har minskat med 4,2 % per kvadratmeter sedan 2021 (normalårskorrigerat). Vi har också arbetat med utveckling av tjänsteutbudet inom hållbar-

hetsområdet. Något som under 2023 kommer att gagna kunder som köper ekonomisk förvaltning.

El- och fjärrvärmeanvändning i hyresfastigheter – Under året påbörjades arbetet med att certifiera två byggnader enligt Miljöbyggnad i Drift. Ett arbete som planeras att slutföras under 2023. Vi har också arbetat med att utreda ytterligare möjliga energibesparande åtgärder på de byggnader som har högst energianvändning per kvadratmeter. Arbetet med att sänka energianvändningen i våra hyresfastigheter har gett resultat. 2022 minskade den med 3,8 % jämfört med föregående år (normalårskorrigerat). Minskningen är ett resultat av flertalet åtgärder, bland annat rumsgivarna som sattes in i många av fastigheterna kring årsskiftet 2021/22, liksom prognosstyrningen som installerats under året i en av våra fastigheter i Nynäshamn.

Resor i tjänsten och bränsleförbrukning egen maskinpark – 36 % av våra servicefordon går helt på eldrift och laddas enbart med förnyelsebar el. 67 % av fordonen är diesel-drivna. Vi har fortsatt tanka förnyelsebar diesel när det funnits tillgängligt vilket inneburit att vi under året har tankat 56 % förnyelsebar diesel, varav 94 % har varit HVO100 medan resterande har varit inblandat i fossil diesel. I maskinparken har vi utökat med fler batteridrivna trädgårdsmaskiner under året. Totalt har vi 28 % eldrivet där, till förmån för både 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 året, men den sedan tidigare preliminärt certifierade bostadsrättsföreningen HSB brf Visby Ängar påbörjade verifieringen av sitt certifikat under slutet av 2022.

Övriga insatser inom miljöområdet under 2022

- Nya krav i elsäkerhetsföreskrifterna började gälla 1 december 2022. Därför genomfördes riskbedömning av elsäkerheten i våra hyresfastigheter och dokumenterade rutiner för elsäkerhetskontroller togs fram.
- 21 st nyanställda medarbetare har utbildats i grundläggande miljöfrågor kopplat till HSBs verksamhet.
- 10 st tekniska förvaltare har utbildats i fastighetsägarens egenkontroll enligt miljöbalken.
- Tydligare information till nyinflyttade hyresgäster gällande miljöfrågor kopplat till hyresfastigheterna har tagits fram. Materialet ska lanseras 2023.
- Tydligare information i våra avfallsutrymmen i hyresfastigheterna har tagits fram och satts upp.
- Arbetat aktivt för att ytterligare digitalisera tidigare pappershantering. Vi arbetar nu i än högre grad med e-signering av avtal. Den stora majoriteten av avtal gäller boende. Förutom att vi minskar antalet pappersutskrift och miljöpåverkan genom posthantering, minskar vi riskerna kopplat till hantering och lagring av avtal.
- HSB Södertörn har deltagit i ett externt projekt av klimatberäkning. Projektet finansierades av JVL Svenska Miljöinstitutet, Sveriges Allmännyttan, Fastighetsägarna och HSB Riksförbund. Projektet resulterade i en vägledning för hur klimatberäkningar för indirekta utsläpp, scope 3 ska göras inom fastighetsbranschen.
- HSB Södertörn har deltagit i ett externt projekt finansierat av KTH och WSP gällande klimatberäkning av ROT-projekt (renovering, ombyggnad, tillbyggnad). I projektet har HSB Södertörn framför allt bidragit med underlag och statistik. Resultatet väntas vara klart hösten 2023.

KVALITET

Vi har en stabil och hög kundnöjdhet och arbetar aktivt för att bibehålla den genom flera olika projekt och åtgärder. Vi har under året fortsatt arbetet som påbörjades 2021 med att bygga en värdeskapande organisation med fokus på mötet med våra medlemmar och intressenter. Oavsett vem inom organisationen de träffar eller kommunicerar med ska servicenivån präglas av kund och medlemsnytta.

Arbetet med att implementera våra gemensamma arbetssätt och digitala tjänster har också fortsatt. Målet med arbetet är givetvis ökad kund- och medlemsnytta. Men lika viktigt är en ökad effektivisering i vårt interna arbete. När vi arbetar effektivare i leveransen "bakom" frigör vi tid för ökad proaktivitet och kund- och medlemsdialog.

FÖRSÄLJNING AV BOLAG

Ingen försäljning har skett under året.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING NYPRODUKTION

Huddinge, HSB brf Trädgårdsmästaren - investeringsbeslut om dagvattenanläggning har försenat beslut om detaljplan. Beslut troligen i juni 2023.

Huddinge, HSB brf Trångsundsterrassen - byggstart tidigaste hösten 2023.

Förutsättningarna för nyproduktionen förändrades under 2022 på ett drastiskt sätt. Det oroliga världsläget har lett till stigande priser på byggmaterial, ökade upplåningskostnader, stigande produktionspriser och sjunkande priser på successionsmarknaden. Sammantaget en giftig cocktail för nyproduktionen.

Samverkansmöjligheter med privata aktörer är ett fortsatt prioriterat område. Affärsmöjligheter bearbetas och analyseras kontinuerligt för att skapa framtida produktionsmöjligheter.

HSB fortsätter dialogen med kommunpolitiker och de kommunala bostadsbolagen inom vårt verksamhetsområde. HSB Södertörn arbetar tillsammans med HSB Bostad för att fortsätta vara en stabil, långsiktig partner i

samhällsutvecklingen. Vi deltar därför aktivt i lokala och regionala samverkansforum och håller löpande dialog med kommunala företrädare och företagsledare.

I samtliga av våra affärsområden pågår konstruktiva samtal och diskussioner och i flertalet av dem ligger beslut om detaljplaner för olika projekt långt fram.

HYRESFASTIGHETER

Verksamheten har som mål att att på sikt växa med 200–300 st hyreslägenheter inom HSB Södertörns marknadsområde. Tillväxten kan ske antingen genom fastighetsförvärv eller nyproduktion.

Det långsiktiga arbetet med att utveckla vår befintliga fastighetsportfölj; att öka den uthyrningsbara ytan och fastighetsvärdet fortgår under 2023–2024. Fokus för det ökade fastighetsvärdet ligger på hållbarhet och trygghet. Medan en ökning av den uthyrningsbara ytan skulle leda till positiva effekter på driftnetto.

Ett led i arbetet med utvecklingen av fastighetsvärdet är att genomföra en större renovering av vår hyresfastighet i Huddinge centrum. Renoveringen av fastighetens inre delar är övergripande och skapar både moderna boendeförhållanden och gemensamma utrymmen. Genom hela processen finns målet att öka tryggheten och trivseln i boendet. Genom att välja hållbara materialval och genomföra energi besparande åtgärder kommer fastigheten att bidra till både ekonomisk-, ekologisk- och social hållbarhet.

Under 2023 fortsätter vi vårt långsiktiga arbete med att minska vår klimatpåverkan både genom energibesparande åtgärder, certifiering av fastigheter i "Miljöbyggnad i drift", nudging i tvättstugor, inventering för att se var vi kan bidra till ökad biologisk mångfald i våra utemiljöer med mera. Samtliga åtgärder överensstämmer med ambitionen i HSBs gemensamma styrdokument.

MARKNAD

Medlemmar

En förstärkning av kommunikationssidan har fått till effekt att vi nått ut till våra medlemmar på ett bättre sätt. Även kunderna nås av mer utvecklad och relevant kommunikation. Vi har under året haft över 50 000 st enskilda öppningar av digitala nyhetsbrev som vi skickat ut. Det tillsammans med att vi fortsatta att prata om och lyfta värdet i medlemskapet i hela vår medarbetargrupp tror vi på sikt kommer att leda till ökad medlemsnöjdhet. Medlemssidan har också förstärkts vilket ökat antalet kontakter med våra medlemsföreningar.

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.

Under året har vi fortsatt att arbeta med och utveckla vår hemsida vilket fått positiva effekter på besöksstatistiken. Tillsammans med kampanjer i sociala medier ser vi att nya besökare fortsätter att nå oss genom hemsidan.

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 är ett pågående arbete. Under 2022 smyglanserade vi flera nya tjänster som både underlättar föreningarnas vardag såväl som ökar medlemsnyttan och möjligheten att kommunicera med de egna boende.

Smyglanseringen har sin bakgrund i att tjänsterna inte i alla delar var fullt utvecklade mot medlem- och kund. HSB Södertörn har gjort bedömningen att det är bättre att avvakta lansering till slutanvändare tills tjänster nått en viss mognadsgrad. Vår målgrupp är inte, i huvudsak, av den karaktären att man är intresserad av så kallades "beta lanseringar". Alltså tillgång till en tjänst i ett tidigt skede. Vår målgrupp är mer gagnad av tjänster som utvecklas till en nivå när de kan sägas vara "klara".

Vi är stolta över den utveckling som vi gemensamt arbetat fram i HSB. Under 2023 ser vi att vi kommer att behöva fortsätta att arbeta med att stötta föreningarna i övergången till digitala arbetssätt.

Kunder

2023 kommer att präglas av optimism och framtidstro. Utvecklingen av våra förvaltningsteam tillsammans med nya digitala tjänster fortsätter. Målet med vårt gemensamma arbete är en mer automatiserad och förenklad leverans till våra kunder.

Relationen till våra kunder och medlemmar kommer att utvecklas och våra medarbetare förstärker den positiva upplevelsen av den tjänsteleverans som HSB Södertörn levererar. Våra kunder kommer att se skillnad genom att vi:

- ökar vår lokala närvaro genom dedikerade kundteam med kund- och områdesansvarig medarbetare på varje ort.
- utökar affären genom att anpassa tjänster efter specifika kundbehov.
- fortsätter med offensiv marknadsföring via sociala medier och andra relationsskapande insatser för att locka nya kunder.
- säkrar hög kundnöjdhet genom dedikerade kundteam och regelbundna leveransgenomgångar. Leveransgenomgångarna ger oss också viktig kunskap och insikt i kundens behov. Därmed förbättrar vi våra möjligheter att agera proaktivt.
- ökar antalet kundträffar och temakvällar för både befintliga och nya kunder.
- utvecklar nya tjänster inom energi, hållbarhet och/eller trygghet i samverkan med affärsdriven utveckling som drivs av HSBs Riksförbund.
- bjuder in till lokala kundträffar för att stärka samarbetet mellan kunder i ett geografiskt område.
- erbjuder utökade öppettider på våra besökskontor för både spontana och bokade besök.

Under 2023 strävar vi efter att tillsammans med våra kunder och medlemmar 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

Under 2023 förväntas HSB brf Visby Ångar och HSB brf Visby Gärde gå igenom verifiering av sin preliminära certifiering mot *Miljöbyggnad silver*.

Vi planerar att få två av våra hyresfastigheter certifierade enligt *Miljöbyggnad i Drift* under året. Certifieringen omfattar områdena inomhusmiljö, hälsa, klimtpåverkan, resurser och skick och syftar till att göra byggnader och förvaltning mer hållbara. Certifieringsprocessen är i sig ett verktyg för att systematiskt gå igenom och förbättra beståndet. Själva certifieringen blir ett bevis för våra hyresgäster att vi arbetar aktivt med miljö- och hållbarhetsfrågor kring deras boende.

I slutet av 2021 köpte HSB Södertörn andelar i HSBs solcellspark i Södermanland motsvarande energibehovet hos våra hyresfastigheter, med undantag för två fastigheter där vi delar el med andra fastighetsägare. Under början av 2023 kommer en av de två kvarvarande fastigheterna också läggas över och köpa sin el från solcellsparken.

Utöver det ständiga fokuset på energiåtgärder i hyresfastigheterna kommer närmaste året/åren även rymma arbete för att få till beteendeförändringar hos boende gällande användning av varmvatten, tvättstugor, avfallsrum osv. Vi kommer även att arbeta med mobilitetsfrågor för våra medarbetare och utreda om och hur vi kan bli mer klimatsmarta när vi transporterar oss i arbetet.

Kvalitet

Utifrån behov av att ytterligare effektivisera arbetssätt och processer i verksamheten genomförs under 2023 utredning kring hur vi ska arbeta med förbättringsarbete och hur det kan bli en naturlig del av vardagen. Det ska även kopplas ihop med insatserna gällande självledarskap och förväntningar på medarbetarskapet. Det långsiktiga målet är att behålla en hög kundnöjdhet och medarbetarmotivation med så effektiva processer som möjligt.

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. Styrdokumentet 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 (Koden)* vilken 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 transparent organisation där varje medlem som så önskar, ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. *Koden* 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.

Koden baseras på åtta principer och är utan regler. Till de åtta principer finns 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 *Koden* ett kapitel om rapportering. Detta kapitel är inte en princip eller vägledande kommentar varför dess innehåll ska finnas med.

Tillämpning av *Koden* sker enligt principen "följ och förklara". Det innebär att förening som tillämpar *Koden* tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt

föreningen följer dess principer. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur *Koden* tillämpats.

HSBs kompass

En uppdaterad version av *HSBs Kompass* 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 vilket 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 *HSBs Varumärksstrategi* 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. HSB Södertörn är registrerat hos Finansinspektionen enligt *Lagen om inlåningsverksamhet (2004:299)*. Medel insatta hos HSB Södertörn omfattas inte av *Lagen (1995:157) om insättningsgaranti*.

Inlåning från bostadsrättsföreningar per 2022-12-31 (tkr)

Avistamedel	393 067
Bunden inlåning	59 275
	452 342
Avistamedel, kassa och bank	114 736
Finansiella instrument, marknadsvärde	240 815
Beviljad kredit penningmarknads-konto hos Swedbank	10 000
	365 551
Belåningsutrymme av egna lägenheter och obelånade fastigheter	370 366
	735 917

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, framför allt 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	MODER-FÖRENINGEN
Belopp vid årets ingång	272 932	261 311
Andelskapital ökning/minskning	43	43
Koncernjusteringar	2 016	–
Årets resultat	2 125	-768
Eget kapital vid årets utgång	277 116	260 586

EKONOMISK SAMMANSTÄLLNING ÅRET 2018-2022, TKR

Moderföreningen	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt	-674	11 886	-3 088	16 113	14 034
Nettoomsättning	114 342	117 623	120 996	116 450	115 735
Balansomslutning	833 887	846 533	840 894	836 212	888 406
Eget kapital	260 586	261 311	249 989	252 703	236 411
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	68,30%	65,77%	63,76%	63,53%	61,29 %
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	31,25%	30,87%	29,73%	30,22%	26,68 %

Koncernen	2022	2021	2020	2019	2018
Resultat före skatt	4 079	16 582	2 432	19 335	3 632
Nettoomsättning	139 755	141 003	141 773	138 474	139 046
Balansomslutning	880 849	886 739	876 576	867 497	902 892
Eget kapital	277 323	272 931	258 124	256 608	243 595
Soliditet, exkl. brf:s inlåning	64,72%	62,38%	60,34%	59,81%	59,04 %
Soliditet, inkl. brf:s inlåning	31,48%	30,78%	29,45%	29,58%	26,24 %

*efter återbäring

FÖRENINGENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

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

Vinstdisposition

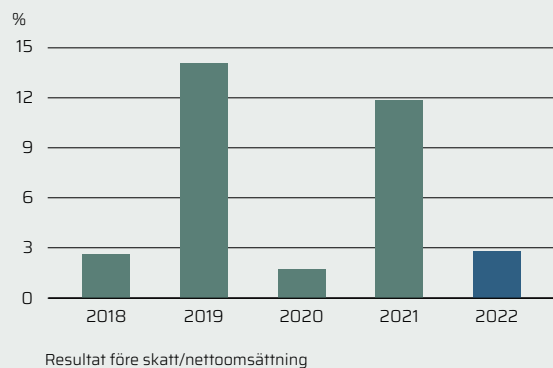
Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel: (tkr)

Balanserat resultat	238 428
Årets resultat	-768
Summa fritt eget kapital	237 660

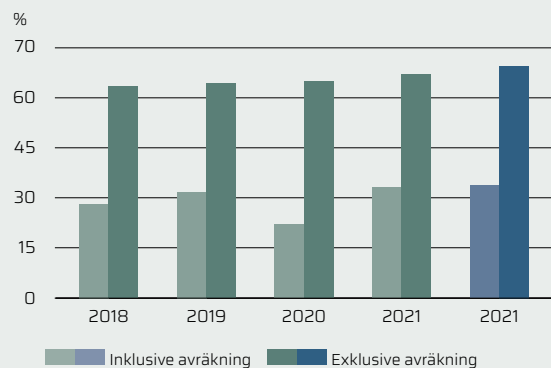
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att vinstmedlen disponeras så att;

Till reservfonden avsätts	0
I ny räkning överförs	237 660
Summa	237 660

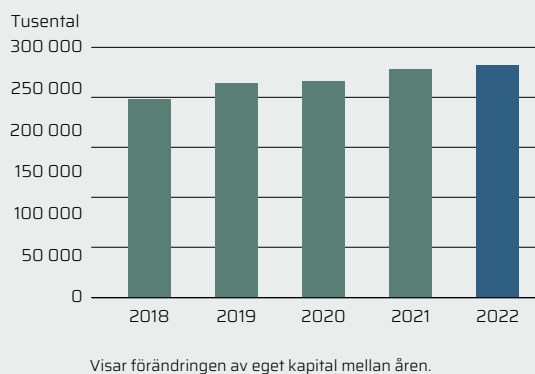
Lönsamhet Koncernen



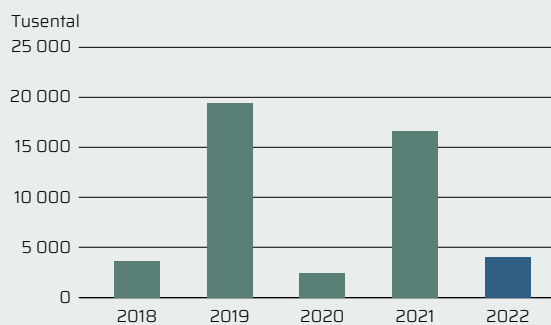
Soliditet Koncernen



Eget kapital Koncernen



Resultat före skatt Koncernen



RESULTATRÄKNING

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
BELOPP I KSEK	Not	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	2	139 755	141 003	114 342	117 623
Kostnad för sålda tjänster		-125 648	-121 071	-112 589	-108 550
Bruttoresultat	3,4	14 107	19 932	1 753	9 073
Försäljningskostnader		-1 037	-915	-1 037	-915
Administrationskostnader		-19 711	-19 506	-17 521	-17 414
Övriga rörelseintäkter		9 977	2 254	9 889	2 267
Övriga rörelsekostnader		-58	—	—	—
Rörelseresultat		3 278	1 765	-6 916	-6 989
Resultat från finansiella poster					
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	2 714	15 781	2 714	15 781
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	878	1 005	5 621	3 379
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-2 791	-1 969	-2 761	-1 969
Resultat efter finansiella poster		4 079	16 582	-1 342	10 202
Koncernbidrag	8	—	—	668	1 684
Resultat före skatt		4 079	16 582	-674	11 886
Skatt	9	-1 797	-1 283	-94	-73
ÅRETS RESULTAT	10	2 282	15 299	-768	11 813

BALANSRÄKNING

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Immateriella anläggningstillgångar	11	121	525	121	525
		121	525	121	525
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	12	342 112	340 897	77 071	78 960
Maskiner och inventarier	13	8 100	8 490	6 855	8 490
Pågående nyanläggningar		3 832	9 185	—	4 953
		354 044	358 572	83 926	92 403
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	14	—	—	42 319	42 319
Fordringar hos koncernföretag	15	—	—	158 302	158 302
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	129 448	131 208	129 448	131 208
Uppskjuten skattefordran		6 615	7 604	—	—
Andra långfristiga fordringar	17	1 500	1 500	1 500	1 500
		137 563	140 312	331 569	333 329
Summa anläggningstillgångar		491 728	499 409	415 616	426 257
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		26 423	26 239	26 420	26 218
Avräkning förvaltade företag		31	14	31	14
Fordringar hos koncernföretag		—	—	32 764	37 784
Skattefordringar / aktuell skattefordran		—	2 711	—	1 337
Övriga fordringar		1 818	2 124	31	424
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	4 756	4 456	3 474	3 253
		33 028	35 544	62 720	69 030
<i>Kortfristiga placeringar</i>					
		238 421	247 629	238 421	247 629
Kassa och bank		117 672	104 157	117 130	103 617
Summa omsättningstillgångar		389 121	387 330	418 271	420 276
SUMMA TILLGÅNGAR		880 849	886 739	833 887	846 533

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		12 263	12 220	12 264	12 221
Reservfond		—	—	10 662	10 662
Bundna reserver		10 662	10 662	—	—
Balanserat resultat inkl årets resultat		254 398	250 049	—	—
Eget kapital		277 323	272 931	22 926	22 883
Fritt eget kapital					
Balanserad vinst eller förlust		—	—	238 428	226 615
Årets resultat		—	—	-768	11 813
		—	—	237 660	238 428
Summa eget kapital	19	277 323	272 931	260 586	261 311
AVSÄTTNINGAR					
Uppskjuten skatteskuld		29 163	28 376	2 862	2 788
		29 163	28 376	2 862	2 788
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Övriga skulder till kreditinstitut	20	32 054	20 872	30 722	20 872
		32 054	20 872	30 722	20 872
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut		32 534	64 156	32 534	64 156
Avräkning förvaltade företag	21	452 373	449 204	452 373	449 204
Avräkning koncernföretag		—	—	2 710	3 439
Förskottsbetalda hyror		4 261	3 658	1 350	819
Leverantörsskulder		13 204	10 851	11 628	7 897
Skatteskulder / aktuell skatteskuld		2 939	90	2 733	—
Övriga kortfristiga skulder		6 941	6 715	6 894	6 705
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	22	30 057	29 886	29 495	29 342
Summa kortfristiga skulder		542 309	564 560	539 717	561 562
Summa eget kapital och skulder		880 849	886 739	833 887	846 533

KASSAFLÖDESANALYS

BELOPP I KSEK	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2022	2021	2022	2021
Löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	5, 6, 7	4 320	16 582	-944	10 202
Erhållna koncernbidrag		—	—	668	1 684
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m. m.		8 713	7 856	4 496	3 749
Avskrivningar och nedskrivningar		13 033	24 438	4 220	15 635
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		13 033	24 438	4 220	15 635
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning (-)/Minskning (+) av hyres- och kundfordringar		-184	303	-202	320
Ökning (-)/Minskning (+) av övriga omsättningstillgångar		2 692	-1 316	6 529	2 496
Ökning (-)/Minskning (+) av leverantörsskulder		2 353	-6 423	3 731	-7 526
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		3 451	1 530	2 479	2 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten		21 345	18 532	16 757	13 167
Investeringsverksamheten					
Förvärv av immateriella och materiella anläggningstillgångar		-5 369	-12 585	-783	-5 629
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		6 908	683	6 908	683
Kassaflöde från investeringsverksamheten		1 539	-11 902	6 125	-4 946
Finansieringsverksamheten					
Förändring av inlåning från bostadsrättsföreningar		3 152	527	3 152	527
Förändring av andelskapitalet		43	-491	43	-491
Amortering av låneskulder		-21 772	-899	-21 772	-899
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-18 577	-863	-18 577	-863
ÅRETS KASSAFLÖDE		4 307	5 767	4 305	7 358
Likvida medel vid årets ingång		351 786	346 019	351 246	343 888
Likvida medel vid årets slut		356 093	351 786	355 551	351 246

NOTER

NOT 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Belopp i KSEK om inget annat anges.

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, utträngs 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 byggnader:

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		

Leasing

Leasingavtal klassificeras vid leasingavtalets ingående antingen som finansiell eller operationell leasing.

Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilket de ekonomiska riskerna och fördelar som finns förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. När koncernen är leasetagare i den här typen av avtal redovisas rättigheter och skyldigheter som tillgång och skuld i koncernredovisningen. Tillgången och skulden redovisas vid leasingavtalets början till det lägsta av den leasade tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna.

Minimileaseavgifter fördelas mellan ränta och avskrivning. Avskrivning av leasade tillgångar enligt finansiella leasingavtal görs över den beräknade nyttjandeperioden. Variabla avgifter kostnadsförs under det räkenskapsår som de uppkommer. Andra leasingavtal än finansiella leasingavtal utgör operationella leasingavtal. När koncernen är leasetagare kostnadsförs leasingavgifter avseende operationella leasingavtal linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs då de uppkommer. I moderföretaget kostnadsförs samtliga leasingavgifter linjärt över leasingperioden

Pensionsåtagande

I Moderföretaget förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare. Moderföretagets resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförs. Moderföretaget redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregel. Det innebär att förmånsbestämda planer där pensionspremier betalas redovisas som avgiftsbestämda planer. Pensionsåtaganden i Sverige utöver de premiebaserade avtalen tryggs genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse. Pensionsstiftelsens verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Moderföretaget bär i allt väsentligt risken för ökade kostnader samt risken för att avkastningen på tillgångarna avviker från den förväntade. Mellanskillnaden mellan Pensionsstiftelsens värde och pensionssskuld per den 31 december 2022 utgör 12 procent riskbuffert och resterande del överskott i stiftelsen.

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 bokslutsdagen 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 nettoredovisning 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

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.

Anskaffningsvärdet 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 tilläggsköpeskilling. 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 orealiserade vinster elimineras i sin helhet.

I koncernen ingår förutom moderföretaget:

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

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

Ar 2011 bildades Östliden i Tullinge Holding AB arg.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 Rama 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	
	2022	2021	2022	2021
Totalt antal anställda	89	92	89	92
Varav män	45	46	45	46

Sjukfrånvaro, %

	MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021
Korttidsfrånvaro	1,90	1,39
Långtidsfrånvaro	1,08	1,50
Summa	2,98	2,89
Kvinnor	1,09	1,58
Män	1,89	1,32
29 år och yngre	0,18	0,23
30 - 49 år	1,76	1,28
Äldre än 50 år	1,09	1,39

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
Styrelse och VD	2 530	2 533	2 530	2 533
Övriga anställda	43 305	43 818	43 305	43 818
Summa	45 835	46 351	45 835	46 351
Sociala kostnader	27 853	19 157	27 853	19 157
varav pensionskostnader ¹⁾	9 144	3 031	9 144	3 031

1) Av moderföreningens pensionskostnader avser 630 KSEK (fg år 630 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 styrelse-ledamöter och deras suppleanter samt till nuvarande och tidigare VD förekommer ej.

NOT 2 NETTOOMSÄTTNING

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
Egna fastigheter	42 443	41 767	11 706	11 575
Förvaltning administrativ	50 075	49 882	53 092	53 904
Förvaltning skötsel	33 487	34 465	36 325	37 434
Medlemsavgifter	7 161	7 546	7 161	7 546
Övriga intäkter	6 589	7 343	6 058	7 164
Nettoomsättning	139 755	141 003	114 342	117 623

NOT 3 ARVODE OCH KOSTNADERSÄTTNING TILL REVISORER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
Revisionsuppdrag	210	300	210	300
Summa	210	300	210	300

Kommentar

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

NOT 4 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA OCH IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
<i>Avskrivningar fördelas på:</i>				
Kostnad för sålda tjänster	5 677	5 778	3 649	3 750
Administrativa kostnader	2 833	2 741	644	662
Summa	8 510	8 519	4 293	4 412

NOT 5 RESULTAT FRÅN FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning aktier och andelar i andra företag	11 239	7 170	11 239	7 170
Resultat vid försäljning av värdepapper och andra långfristiga fordringar	-8 525	8 611	-8 525	8 611
Summa	2 714	15 781	2 714	15 781

NOT 6 RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
Ränteintäkter, koncernföretag	—	—	4 749	2 375
Ränteintäkter, övriga	835	962	829	962
Avgäld	43	43	43	42
Summa	878	1 005	5 621	3 379

NOT 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	1	—	—	—
Räntekostnader, övriga	2 761	1 969	2 761	1 969
Räntekostnader leasing	29	—	—	—
Summa	2 791	1 969	2 761	1 969

NOT 8 KONCERNBIDRAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021
Erax Service AB, 556434-7978	—	600
Visbyvägen AB, 559031-2632	668	1 084
Summa	668	1 684

NOT 9 SKATT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021	2022	2021
Aktuell skatt	45	-26	1	22
Uppskjuten skatt	1 752	1 309	-95	-95
Summa	1 797	1 283	-94	-73
Redovisat resultat före skatt	6 593	17 329	-276	11 813
Skatt enligt gällande skattesats	1 358	3 570		2 433
<i>Skatteeffekt av:</i>				
Ej avdragsgilla kostnader/skattefria intäkter	1 229	-378	1 229	-630
Utdelning	-2 315	-1 477	-2 315	-1 477
Skattemässig justering avskrivning	-919	-743	-95	-93
Årets nyttjande av underskott övriga poster	1 598	1 617	—	248
Övriga poster	-1	-22	-1	-22
Skatt på årets resultat i resultaträkningen	-1	-22	-1	-22
Uppskjuten skatt	10 977	9 179	2 862	2 767
Omräkningseffekt uppskjuten skatt	-9 179	-7 874	-2 767	-2 672
Summa skatt	1 797	1 283	94	73

NOT 10 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

	MODERFÖRENINGEN	
	2022	2021
<i>Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:</i>		
Balanserat resultat	238 428	226 615
Årets resultat	-768	11 813
Summa	237 660	238 428
Överförs i ny räkning	237 660	238 428

NOT 11 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>				
- Vid årets början	8 638	8 641	8 638	8 641
- Avyttringar och utrangeringar	—	-3	—	-3
Summa	8 638	8 638	8 638	8 638
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
- Vid årets början	-8 113	-7 673	-8 113	-7 673
- Årets avskrivning	-404	-440	-404	-440
Summa	-8 517	-8 113	-8 517	-8 113
Redovisat värde vid årets slut	121	525	121	525

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Byggnader</i>				
Ingående anskaffningsvärde	312 982	307 401	81 631	81 631
Nyanskaffning	5 230	5 581	—	—
Vid årets slut	318 212	312 982	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	11 853	8 142	8 142
Nyanskaffning	—	—	—	—
Vid årets slut	11 853	11 853	8 142	8 142

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade avskrivningar:</i>				
Ingående avskrivningar	-59 723	-53 722	-19 017	-17 128
Överavskrivningar på byggnader och mark	—	—	—	—
Årets avskrivningar byggnader	2 090	-5 041	-1 129	-1 129
Återföring avskrivn. försälj./utrangering	-5 148	—	—	—
Årets avskrivningar övrigt	-958	-961	-760	-760
Vid årets slut	-63 739	-59 724	-20 906	-19 017
Redovisat värde vid årets slut	342 112	340 897	77 071	78 960
Taxeringsvärde byggnader:	307 167	238 483	96 748	71 929
Taxeringsvärde mark:	114 339	90 227	29 099	19 918
Summa	421 506	328 710	125 847	91 847

En värdering har gjorts av koncernens fastigheter av en extern värderingsman i januari 2023. Värdeindikationen visar ett bedömt marknadsvärde om 185 mkr för fastigheterna i moderföreningen samt 440,3 mkr för fastigheterna i dotterbolagen. Totalt för samtliga fastigheter i koncernen, 625,3 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, Flugsnapparen 1, 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärde	19 377	16 324	19 377	16 324
Leasing fordon	1 525	—	—	—
Nyanskaffningar	370	4 968	370	4 968
Årets försäljningar/utrangeringar	-524	-1 915	-524	-1 915
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 748	19 377	19 223	19 377
Ingående avskrivningar	-10 887	-10 441	-10 887	-10 441
Avskrivning leasing fordon	-280	—	—	—
Återföring avskrivning försäljning/utrangering	520	1 635	520	1 635
Årets avskrivningar	-2 001	-2 081	-2 001	-2 081
	-12 648	-10 887	-12 368	-10 887
Redovisat värde vid årets slut	8 100	8 490	6 855	8 490

NOT 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31
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 %	2022 Bokfört värde	2022 Eget kapital	2022 Resultat
Erax Service AB, 556434-7978	20	100	200	292	-318
Fagerlidsvägen Holding AB, 556764-8299	1 000	100	100	106	—
Östliden i Tullinge Holding AB, 556848-8364	500	100	50	50	—
Visbyvägen AB, 559031-2632	50 000	100	41 969	51	1
Fastighets AB Forelltorget 2, 55642,3793	1 000	100	—	2 526	5
Fastighets AB Sågstuvägen 4, 556642-4197	1 000	100	—	31 743	5 438
Fastighets AB Båset, 556493-6416	1 000	100	—	2 090	29
Skörden AB, 556333-0983	1 000	100	—	1 036	222
Länstrio AB, 556384-8984	1 000	100	—	648	27
Blåanden AB, 556298-6595	1 000	100	—	373	-239
			42 319		

NOT 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31
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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
HSB Riksförbund	60 616	60 616	60 616	60 616
Bostadsrätter i Brf Paradisbacken	4 325	6 085	4 325	6 085
HSB Bostad AB	63 766	63 766	63 766	63 766
Olika mindre innehav	727	727	727	727
Olika mindre innehav	14	14	1	14
Redovisat värde vid årets slut	129 448	131 208	129 448	131 208

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Ändra 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	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Hiresutgifter	892	1 083	892	1 083
Försäkringspremier	308	363	184	245
Kabel-TV	56	92	56	53
Inkomsträntor	—	13	—	13
Förskottsbetalning avtal förvaltning	1 464	1 303	281	268
Övriga poster	2 036	1 602	2 061	1 591
Summa	4 756	4 456	3 474	3 253

NOT 19 EGET KAPITAL

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		Totalt
	Andelskapital	Bundna reserver	Balanserat resultat	Årets resultat	
Koncernen					
Belopp vid årets ingång	12 221	10 662	234 750	15 299	272 932
Vinstdisposition	—	—	15 299	-15 299	—
Justering leasing koncern	—	—	—	—	-25
Korrigerig	—	—	—	—	2 091
Andelskapital ökning/minskning under året	43	—	—	—	43
Årets resultat	—	—	—	2 282	2 282
Belopp vid årets utgång	12 264	10 662	250 049	2 282	277 323

	BUNDET KAPITAL		FRITT KAPITAL		Totalt
	Andelskapital	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	
Moderföreningen					
Belopp vid årets ingång	12 221	10 662	226 615	11 813	261 311
Vinstdisposition	—	—	11 813	-11 813	—
Andelskapital, ökning/minskning under året	43	—	—	—	43
Årets resultat	—	—	—	-768	-768
Belopp vid årets utgång	12 264	10 662	238 428	-768	260 586

NOT 20 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Swedbank	63 256	74 032	63 256	74 032
Skuld leasing Autoplan	1 332	—	—	—
Stadshypotek	—	10 996	—	10 996
Summa	64 588	85 028	63 256	85 028
varav kortfristig del	-32 534	-64 156	-32 534	-64 156
Summa	32 054	20 872	30 722	20 872

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till 59 381 tkr.

	MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
Uttagna pantbrev varav:		
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	137 383	150 774
Eget förvar	117 597	104 206

NOT 21 AVRÄKNING FÖRVALTADE FÖRETAG

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Avräkningsskulder förvaltade företag	393 098	398 029	393 098	398 029
Bunden inlåning förvaltade företag	59 275	51 175	59 275	51 175
Summa	452 373	449 204	452 373	449 204

NOT 22 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31	2022-12-31	2021-12-31
Semesterlöner	6 901	7 068	6 901	7 068
Sociala avgifter	2 208	2 223	2 208	2 223
Räntekostnader	452	166	452	166
Beräknat arbete för revision	150	150	150	150
IT-kostnader	—	266	—	266
Förskottsfakturerade avtalsintäkter	17 035	15 197	17 035	15 197
Övriga poster	3 311	4 816	2 749	4 272
Summa	30 057	29 886	29 495	29 342

NOT 23 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	MODERFÖRENINGEN	
	2022-12-31	2021-12-31
Ansvarsförbindelser		
2% av pensionsskuld hos Folksam	1 214	1 163
Fastigo, (Fastighets. arbetsgivarorganisation)	921	951
Summa	2 135	2 114

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 2023



Jonte Söderström
Ordförande



Staffan Paulusson
Styrelseledamot



Pernilla Rutberg
Styrelseledamot



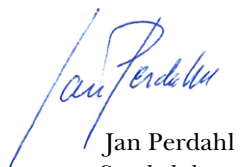
Inger Andersson
Styrelseledamot



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 31 mars 2023.



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 2022.

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 2022 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 revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncern redovisningen 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Revisorns ansvar

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 31 mars 2023

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