



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Sydost



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLL

VERKSAMHETSÅRET

Vd har ordet - "Ett år med nya erfarenheter"	3
Ordförande har ordet.....	5
Föreningsstyrningsrapport.....	6
Närvaro styrelse & valberedning.....	13
Koncernskiss.....	14
Förvaltningsberättelse.....	15

EKONOMI

Nyckeltal.....	21
Eget kapital.....	22
Förslag till vinstdisposition.....	22
Resultaträkning.....	23
Balansräkning.....	24
Kassaflödesanalys.....	26
Redovisningsprinciper.....	27
Noter.....	32
Underskrifter.....	42
Revisionsberättelse.....	43
Granskningsrapport.....	46

Text: Mårten Lindberg
Grafisk form: Alexandra Sederin
Foto omslag: HSB
Foto: HSB
Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

ETT ÅR MED NYA ERFARENHETER

Även 2021 har präglats av pandemin. HSB Sydosts anställda har tillsammans med våra medlemmar, kunder och ägare genomfört året på ett tryggt sätt. Kooperationen och HSB Sydost står sig starkt och har även i år klarat av att hantera en osäker omvärld och de samhällsutmaningar det ger. Jag tror att denna goda anpassningsförmåga bottnar i HSBs snart hundraåriga erfarenhet av att agera i en ständigt föränderlig omvärld.

Vi har nöjda medarbetare och kunder som gör att vi fortsätter att ha goda resultat och kan fortsätta att bygga och förvalta bostäder – nu och i framtiden. Det är med stolthet och glädje jag summerar år 2021.

Nedan är ett axplock av allt vi har gjort, det finns mer att läsa och ta del av i vår årsredovisning.

Under det gångna året har jag bland annat upplevt att:

- Det digitala mötet har blivit vardag och är numera ett bra komplement till det fysiska.
- Tjänsteresorna har fortsatt att minska i antal, vilket bidrar till lägre klimatpåverkan.
- Vi har byggt och sålt nya bostäder och vunnit nya tjänsteavtal. Det är ett fint kvitto på våra produkters goda kvalitet och att dessa möter våra medlemmars och kunders behov.

Vi har haft en förhöjd krisberedskap för att löpande kunna agera och hantera eventuell påverkan av covid-19



på verksamhet. Det har inneburit att bland annat ställa om till coronasäkrade arbetsplatser, avstå fysiska möten med våra medlemmar, kunder och medarbetare, samt endast ha kontoren öppna för inbokade besök.

Nu har samtliga restriktioner som införts till följd av pandemin tagits bort i Sverige och vi kan successivt återgå till det nya normala. Det jag längtar mycket efter är att få träffas igen och att få fika tillsammans, ses på en konferens, framtidsforum eller årsstämman. Att återigen få mötas i samma rum för att kunna dela med sig av erfarenheter, utmaningar och glädjeämnen som utvecklar HSB.

Fram tills vi ses igen kan vi se tillbaka på året som har gått och vara stolta över att vi tillsammans under 2021 har:

- Genomfört alla våra utbildningar och seminarier digitalt med mycket fina utvärderingar, snittbetyg på 4,7 (max 6) där ungefär en fjärdedel av samtliga förtroendevalda har deltagit i vår utbildningsverksamhet under det gångna året.
- Vi har även i år hjälpt våra medlemmar med rådgivning gällande att genomföra årsstämmorna på ett coronasäkert sätt. Några av våra medlemsföreningar valde, likt HSB Sydost, att genomföra sin årsstämma digitalt med möjlighet att poströsta, andra genom att träffas utomhus, och flertalet har valt att genomföra stämman med enkom poströstning.

Under året har vi även välkomnat en ny bostadsrättsförening som medlem i HSB Sydost. Vi är nu 224 medlemsföreningar i HSB Sydost. Vi är även i år dryga 18 000 medlemmar och 1 400 bosparare. Vårt samarbete med Danske Bank kring bosparandet har utvecklats bra och nu kan våra medlemmar bospara med ett investeringssparkonto (ISK). Vi ser fram emot att öka antalet bosparare tillsammans med vår nya samarbetspartner. Det borde vara lika naturligt att bospara som att pensionsspara. Att bospara är ett bra sätt att möjliggöra ett framtida boende och vi har genomfört flera bosparträffar under året.

Vi kan också se tillbaka på ett framgångsrikt år för vår nyproduktion. Vi har färdigställt 67 lägenheter i bostadsrättsföreningen Garvaren i Karlskrona med

inflyttning under hösten 2021. De nyinflyttade köparna var mycket nöjda vilket gav oss 85 i NKI (nöjdhetsindex), ett resultat som är näst bäst inom HSB i hela Sverige samt 9 poäng högre än rikssnittet i Sverige.

Vårt affärsområde för hyresfastigheter har även i år utvecklats positivt och vi har genomfört underhållsarbete inom vårt befintliga hyresbestånd samt välkomnat många nya hyresgäster till HSB. Under sista kvartalet 2021 utförde HSB Sydost en hyresgästenkät i samtliga fastigheter. Resultatet blev mycket bra med ett nöjdhetsindex på 81,7. Verksamheten har gått framåt inom många områden, framförallt upplevs våra fastigheter som välskötta och trygga med trevliga utemiljöer.

Våra konsulter har, trots pandemin, levererat tjänster för att utveckla våra egna och våra kunders fastigheter så de underhålls väl och ökar i värde. Som en del av denna utveckling ingår ett hållbarhetstänk utifrån en strävan mot minskat klimatavtryck där vi har genomfört flera solcellsprojekt och monterat ett stort antal laddstationer för elbilar i våra bostadsrättsföreningskunders fastigheter men även i våra egna fastigheter. Miljö och hållbarhet är alltid viktiga parametrar i HSB Sydosts rådgivning i kundmöten och planering av nya projekt. Under året har vi även:

- Välkomnat flertalet nya kunder inom både teknisk och ekonomisk förvaltning. HSB Sydost upplever en stor efterfrågan på våra tjänster och att flertalet av våra nya kunder väljer oss på grund av rekommendationer från andra nöjda bostadsrättsföreningar är väldigt glädjande.
- Vi har etablerat fastighetsservice i Oskarshamn och Västervik eftersom vi ser en ökad efterfrågan av våra tjänster i området.
- Vi har ökat tillgängligheten i vår kundtjänst med flera nya medarbetare och utvecklat vår telefoni med

möjligheten att bli uppringd när det är din tur i kön, samt utökat med informationen om vilken köplats man har. Allt för att öka servicen till våra kunder.

- HSB har erbjudit fler digitala tjänster och funktioner via medlemsportalen Mitt HSB för att underlätta styrelsearbetet hos våra bostadsrättsföreningar.

Jag upplever att de digitala verktygen vi utvecklar tillsammans med HSB Affärsstöd, utifrån kundernas och våra interna behov, förenklar vardagen och gör styrelsearbetet mer effektivt och tryggare.

I tider av oro upplevs HSBs varumärke som tryggt och pålitligt samt borgar för långsiktighet och kvalitet. Jag tycker att vi i HSB Sydost står upp starkt för detta och har levererat en kvalitativ service till våra ägare, medlemmar och kunder, vilket vi tillsammans har lyckats med trots rådande pandemi.

Jag vill tacka alla medarbetare för ett mycket fint genomfört år. Tack även till styrelsen för allt stöd och engagemang i arbetet med att utveckla HSB Sydost, nu och in i framtiden. Jag vill också rikta ett stort tack till alla medlemmar, kunder, intressenter och samarbetsparter som likt oss sätter boendet i fokus. Boendet är en mycket viktig del i ett samhälles utveckling och tillsammans med er är vi hållbara samhällsbyggare.

Mårten Lindberg, vd

ORDFÖRANDE HAR ORDET

Mer än två år har nu gått sedan vi första gången hörde talas covid-19. När vi nu lägger 2021 till handlingarna har vi kommit en bit in på 2022. Restriktionerna har hävts och vardagen kommer sakta åter.

När pandemin drabbade samhället ställde vi tillsammans snabbt om. Det var självklart för oss på HSB Sydost att skydda utsatta grupper. Ännu en gång har den kooperativa modellen visat sig klara stora påfrestningar och med facit i hand har vi lyckats mer än väl. Det är fantastiskt att se alla engagerade medlemmar och medarbetare runt om i vår region som har hjälpt och stöttat varandra.

Det gångna året var ett utmanande år med en pandemi som fortsatte att förändrade världen och vår vardag. Den vardag som nu infinner sig kommer att präglas av de lärdomar som vi kan dra av pandemin. Det handlar bland annat om förmågan att snabbt ställa om till digitala lösningar och vikten av att samarbeta. Det mänskliga mötet ska dock inte underskattas och kommer framöver att vara otroligt viktigt i interaktionen med våra medlemmar. Till detta kommer digitala möten utgöra ett komplement.

En av våra stora utmaningar framöver är att bli mer hållbara. Vi har redan kommit en bit på väg. Ett av styrelsens strategiska mål för 2022 är att utveckla hållbarhetsarbetet genom aktivt arbete med den egna klimatpåverkan och genom att utveckla hållbara tjänster. Vi behöver höja ambitionsnivå och gå före i omställningsarbetet. Här behöver vi alla hjälpas åt.

Både på lokal och nationell nivå är det ett stort fokus på hållbarhetsarbetet. HSB är ett starkt varumärke och nyligen utsågs HSB i undersökning till det varumärke som anses mest hållbart inom kategorin nyproduktion av bostäder när konsumenterna får välja. Inom social hållbarhet försöker vi bland annat skapa bättre förutsättningar för ungdomar som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. HSB Dela, som vi kommer introducera i projektet Posse i Karlskrona, är ett bra exempel på det.

Under året förbättrades det digitala stödet till medlemmar och bostadsrättsföreningar. Inom bara något år kommer vår ekonomiska och administrativa förvaltningstjänst kunna vara helt digital. Det är en spännande utveckling som innebär att det blir betydligt enklare för bostadsrättsföreningarnas styrelser. Här ligger HSB Sydost i framkant.

Våra kärnvärden ETHOS: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan har verkligen varit

levande under 2021 och fortsätter att vara så även in i 2022. I tider när världen förändras görs sig även begrepp som solidaritet gällande. Det är viktigt att inte glömma bort vikten av sammanhållning mellan människor.

Vi kan nu lägga år 2021 till handlingarna och jag vill tacka alla medarbetare, medlemmar, förtroendevalda, styrelsekollegor, kunder, och samarbetspartners för det gångna året. Tillsammans är vi starka!

Sebastian Lindroth, styrelseordförande



FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

Som kooperativ organisation har HSB hela tiden fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. HSB är en federation, det vill säga en sammanslutning av olika ekonomiska föreningar, och vår verksamhet vilar på gemensam grund. Varje medlem i HSB är delägare i verksamheten med rätt att påverka och delta i beslutsfattandet.

GEMENSAMMA STYRDOKUMENT FÖR HELA HSB

HSB har sin styrka i att kombinera lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. För att underlätta samverkan och nyttja den styrka det ger att verka under samma varumärke, finns tre gemensamma styrdokument inom HSB. Styrdokumenterna utgår från de kooperativa principerna samt våra kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för lärande utveckling och föreningsstyrning inom HSB. HSB Sydost har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. De tre gemensamma styrdokumenterna är:

HSBs kompass – vägen mot det goda boendet

I HSBs kompass beskrivs HSBs vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel.

Hantering av HSBs varumärken

Anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt, samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

HSBs kod för föreningsstyrning

Syftet med HSBs kod för föreningsstyrning (koden) är att den ska utgöra ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem, som så önskar, ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

RAPPORT OM EFTERLEVNADEN AV HSBs GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

HSB Sydost följer de av HSB-stämman gemensamt antagna styrdokumenterna och har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. HSB Sydost har inte några lokala avvikelser från HSBs kod för föreningsstyrning. Uppföljning görs regelbundet och resultatet av arbetet rapporteras årligen

till HSB Riksförbund för sammanställning i HSBs hållbarhetsredovisning.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

HSBs kod för föreningsstyrning är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations ”Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag”, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar.

Årsredovisningen kompletteras med föreningsstyrningsrapporten som översiktligt beskriver hur HSB Sydost tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsåret 2021. Föreningsstyrningsrapporten är upprättad enligt riktlinjer i HSBs kod för föreningsstyrning och har granskats av HSB Sydosts föreningsgranskare.

Följ och förklara

HSBs kod för föreningsstyrning tillämpas enligt principen ”följ och förklara”. Det innebär att förening som tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning tydligt ska redovisa och ge en motivering och förklaring till på vilket sätt föreningen följer principerna i HSBs kod för föreningsstyrning. I den årliga föreningsstyrningsrapporten ska föreningen redogöra för hur man tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning.

HSB Sydost tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning bland annat genom att lämna denna föreningsstyrningsrapport. Vi lägger dessutom ut uppgifter om föreningsstämmor, stämmoprotokoll, valberedning med mera på webbplatsen hsb.se/sydost. Styrelsen och valberedningen tillämpar de anvisningar som finns i HSBs kod för föreningsstyrning i sitt löpande arbete.

KODENS ÅTTA PRINCIPER

De nedanstående principerna utgör den del av det styrdokument som årligen ska följas upp och redovisas enligt principen ”följ och förklara”.

1. Syfte och medlemsnytta

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta.

Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen

kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer och samarbetspartners, och samhället lokalt och globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

HSB Sydost verkar på styrelsens uppdrag för en tydlig och stark koppling mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Utgångspunkten i arbetet är våra kärnvärderingar ETHOS och de kooperativa principerna. Ett normalt verksamhetsår är fyllt av aktiviteter som alla stärker relationen mellan ägare, medlemmar, övriga intressenter och verksamheten. Till stöd i arbetet finns HSBs gemensamt framtagna styrdokument samt av styrelsen beslutade policydokument.

Exempel på aktiviteter som stödjer en öppen intressentkommunikation – och dialog är:

- Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte.
- Utbildningsverksamhet för förtroendevalda.
- Utbildningsverksamhet för medlemmar.
- Medlems – och kundevent tillsammans med samarbetspartners.
- Medlems – och kundbesök.

- Medlems – och kundundersökningar.
- Styrelsen har genomfört digitala informationsmöten under året.
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bospårare och hyresgäster, Mitt HSB och webbplats, stöd i arbetet med brf-hemsidor, HSB-ledamotskonferens och konferens för våra förtroendevalda.

2. Demokratiska processer

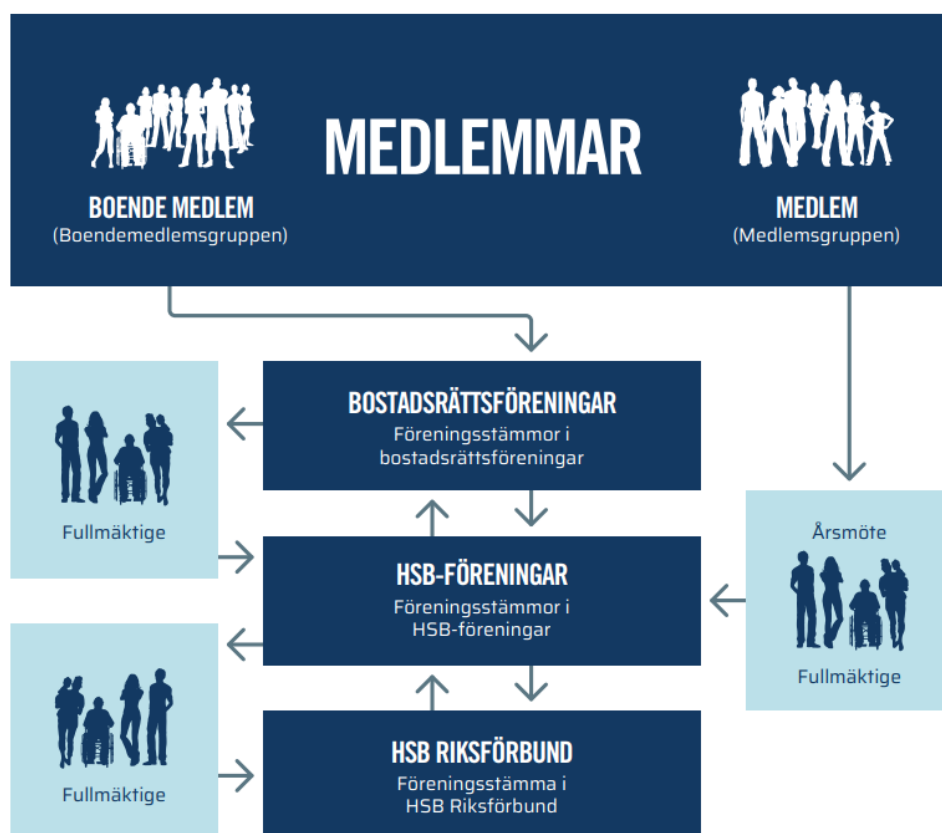
HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag.

Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen.

Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

HSB Sydost har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas:

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB





Öppet medlemskap för alla

Medlemmarna i HSB Sydost finns representerade i två olika medlemsgrupper.

Boendemedlemsgruppen:

Består av HSB bostadsrättsföreningar och medlemmar i HSB Sydost som innehar bostadsrättslänhet i HSB bostadsrättsförening. Varje bostadsrättsförening som är medlem i HSB Sydost väljer på sin ordinarie föreningsstämma en fullmäktig och en suppleant för påbörjat grundtal i bostadsrättsföreningen.

Medlemsgruppen:

Består av medlemmar i HSB Sydost som inte innehar bostadsrättslänhet i HSB bostadsrättsförening. Medlemsgruppen väljer en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal medlemmar. Val sker årligen på medlemsgruppens årsmöte som hålls februari månad varje år. Kallelse till möte för val av fullmäktige sker senast två veckor innan mötet på HSB Sydosts webbplats. Grundtalet fastställs årligen av HSB Sydosts föreningsstämma. Föreningsstämman år 2021 fastställde grundtalet till 100. Det vill säga en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal lägenheter.

Föreningsstämman

Föreningsstämman är HSB Sydosts högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Föreningsstämman utser föreningens styrelse, väljer styrelsens ordförande och utser ledamöter i valberedningen. Föreningsstämman utser även fullmäktige och suppleant till HSB Riksförbunds föreningsstämma.

Styrelsen

Styrelsens övergripande uppgift är att för medlemmarnas räkning långsiktigt förvalta föreningens angelägenheter och genom att aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna. Föreningsstämman utser styrelsens ledamöter och väljer styrelsens ordförande. Enligt stadgarna ska styrelsen bestå av lägst fem och högst elva styrelseledamöter. Ordförande väljs för en mandattid på ett år och övriga förtroendevalda ledamöter väljs för en mandatperiod på två år.

Valberedningen

Föreningsstämman utser ledamöter i valberedningen, varav en ledamöterna utses till ordförande i valberedningen. Valberedningen bereder och föreslår personer till de förtroendeuppdrag som föreningsstämman ska tillsätta.

Nomineringsprocess

Under hösten begär valberedningen in nomineringar till förtroendeposter. Utskick görs till samtliga förtroendevalda samt publiceras på HSB Sydosts webbplats. Valberedningen arbetar enligt av föreningsstämman antagen valberedningsinstruktion. På HSB Sydosts webbplats finns valberedningens information om hur nomineringsprocessen går till.

Motionshantering

Av HSB Sydosts stadgar framgår att medlemmarna till föreningsstämman har motionsrätt i alla frågor som rör föreningens verksamhet. Motioner ska vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari närmast följande föreningsstämma. Motionerna ska tillsammans med styrelsens yttrande och förslag tillställas föreningsstämman

i samband med kallelse till föreningsstämman. Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på webbplatsen, hsb.se/sydost.

3. Medlemmarnas deltagande i företagets värdeskapande

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation.

Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

Affärsrelationen kommer till uttryck genom medlemmarnas deltagande i verksamheten genom exempelvis köp, utveckling, anpassning av tjänster och produkter. Ägarrelationen kommer till uttryck genom exempelvis medlemmarnas insatskapital, rätten att på stämman utse styrelse och medverka i beslut om föreningens syfte, strategier och långsiktiga utveckling.

Styrelsen följer löpande föreningens utveckling, vilket också återrapporteras till medlemmarna i samband med föreningsstämman, i nyhetsbrev, på HSB Sydosts webbplats och vid olika former av möten och konferenser som arrangeras under ett verksamhetsår. HSB Sydost drivs på styrelsens uppdrag utifrån de av styrelsen fastställda strategiska målsättningarna. Ett av målen handlar om att ha en fortsatt långsiktig och stabil ekonomi med goda finanser som skapar förutsättningar för utveckling, tillväxt och regelefterlevnad. Som utgångspunkt ska varje enskilt verksamhetsområde bära sina egna kostnader. Med det som utgångspunkt säkerställs ett effektivt och kund- och medlemscentrerat arbetssätt. Det ger också en god överblick över föreningens ekonomi. I syfte att öka medlems- och kundnyttan deltar HSB Sydost i den HSB gemensamma tjänsteutvecklingen.

4. Föreningsstämman

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter.

På föreningsstämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

HSB Sydosts ordinarie föreningsstämma hålls normalt i maj varje år. HSB Sydost skickar under sista kalendermånaden i verksamhetsåret ut information om datum, tid och plats för kommande års föreningsstämma till samtliga förtroendevalda. Informationen publiceras även på webbplatsen, hsb.se/sydost. På webbplatsen ges information om vilka som har motionsrätt, hur det går till att skriva en motion, när motioner ska ha inkommit samt hur dessa ska skickas in. Senast den 31 januari ska motioner ha inkommit till HSB Sydosts styrelse.

Under april månad skickas ytterligare information om föreningsstämman till fullmäktiges ledamöter. I samband med detta bjuds föreningsstämmans gäster formellt in.

Formell kallelse och övriga underlag till föreningsstämman har sådan utformning att fullmäktige kan bilda sig en välgrundad uppfattning om de ärenden som ska behandlas. Inför föreningsstämman ses HSB Sydosts webbplats över och uppdateras med aktuell information om föreningsstyrningsfrågor. Till kallelsen bifogas årsredovisning, föreningsstyrningsrapport med föreningsgranskarnas rapport, valberedningens berättelse och förslag samt inkomna motioner med styrelsens svar och förslag till beslut. Formell kallelse och övriga underlag skickas, i enlighet med stadgarna, ut senast två veckor innan föreningsstämman.

Av valberedningens instruktion, fastslagen av föreningsstämman, framgår att valberedningen lämnar förslag till val av stämмоordförande. Förslaget intas i kallelsen till föreningsstämman.

På föreningsstämman deltar om möjligt vd, styrelseordförande, hela styrelsen, HSB Sydosts auktoriserade revisor, minst en förtroendevald föreningsgranskare samt företagsledning ska närvara på föreningsstämman.

HSB Sydosts styrelse behandlar och besvarar varje inkommen motion. Styrelsen motiverar alltid sina motionssvar och förslag till beslut. I vissa fall väljer styrelsen att lägga samma förslag som motionerats om för att påskynda en föreslagen ändring. När styrelsen finner behov av det lägger styrelsen även egna förslag till föreningsstämman.

I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning väljer HSB Sydosts ordinarie föreningsstämma årligen en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och att lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman. HSB Sydost har tagit fram en instruktion för föreningsgranskare, vilken föreslås fastställas av föreningsstämman den 21 maj 2022, med riktlinjer för uppdraget.

Föreningsstämma 2021

Med anledning av den då pågående pandemin beslutade HSB Sydosts styrelse att föreningsstämman skulle genomföras digitalt och med hjälp av poströstning. Det möjliggjordes genom den tillfälliga lagändringen som under pandemin öppnade för möjligheten att genomföra stämmor utan fysisk närvaro. Poströster skulle vara föreningen tillhanda senast den 30 april. HSB Sydosts föreningsstämma 2021 genomfördes den 6 maj.

Kallelse till föreningsstämman samt poströstningsformulär skickades per e-post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med fullmäktigehandlingarna på webbplatsen.

På ordinarie föreningsstämma den 6 maj 2021 deltog det 30 fullmäktige. Därutöver hade det inkommit 36

poströster. Föreningens fullmäktige uppgick år 2021 till 66 stycken.

I enlighet med valberedningens förslag var Maria Arnholm stämmoderförande. I enlighet med valberedningens förslag var Magnus Andersson och Ola Isacson rösträknare tillika justeringsmän.

Som ett komplement till årsredovisningen fanns det i fullmäktigehandlingarna en presentation av årsredovisningen i korthet. Den tydliggjorde de viktigaste delarna på ett något förenklat sätt.

Protokoll från föreningsstämman finns tillgängligt på HSB Sydosts webbplats.

Den 17 december 2021 lades det ut information på webbplatsen om att föreningsstämman år 2022 hålls den 21 maj 2022. Med anledning av den vid tillfället pågående pandemin angavs att plats meddelas senare. Stående information om medlem och fullmäktiges rätt att få ett ärende behandlat på stämman och vid vilken tidpunkt en sådan begäran måste ha nått föreningen för att med säkerhet kunna tas in i kallelsen, finns på föreningens webbplats. Senast den 31 januari samma år som föreningsstämman hålls ska motionerna vara HSB Sydosts styrelse tillhanda.

5. Valberedningen

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda.

Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Enligt stadgarna fastslår föreningsstämman årligen instruktion för valberedningen. Valberedningsinstruktionen är anpassad efter HSB Sydosts förhållanden och utgör styrdokument för valberedningens arbete. Valberedning prövar årligen instruktionens relevans och aktualitet. Instruktionen tillhandahålls på HSB Sydosts webbplats.

HSB Sydosts valberedning representerar föreningens medlemmar och väljs på ordinarie föreningsstämma med en mandattid på normalt ett år.

Valberedningen har under 2021 bestått av fyra ordinarie ledamöter som samtliga har lång erfarenhet av föreningsarbete.

Valberedningen driver ett aktivt och självständigt arbete inom ramarna för den "Instruktion för valberedning" som antagits av föreningsstämman 2021. Det innebär att valberedningen ska:

- Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande,
- Lämna förslag till val av föreningsgranskare.



- Lämna förslag på arvode och föreslå principer för ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer och föreningsgranskare.
- Lämna förslag till ordförande för ordinarie föreningsstämma.
- Lämna förslag på ledamöter i förtroenderådet.
- Lämna förslag på fullmäktige till HSB Riksförbunds föreningsstämma.
- Upplysa fullmäktigeledamöterna om vilka nomineringar som inkommit till ny valberedning samt vilka av valberedningens ledamöter som avböjt omval.

Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen.

Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvode som fastställdes av föreningsstämman.

Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Information om valberedningen och kontaktuppgifter finns på HSB Sydosts webbplats.

Valberedningen har informerat medlemmarna om hur nominering sker genom information på webbplatsen. De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i stämmohandlingarna och publicerades på webbplatsen.

Information om valberedningen och nomineringsförfarandet presenterades på webbplatsen i oktober 2021 samt genom digitalt utskick till samtliga förtroendevalda inom HSB Sydost i oktober 2021. Det digitala utskicket utformat som ett brev på vilket sätt medlemmar kan nominera och när nomineringstiden går ut. Valberedningens förslag skickas ut tillsammans med kallelsen till föreningsstämman. Samtidigt presenteras förslaget på webbplatsen. En redogörelse för hur valberedningen bedrivit sitt arbete kommer samtidigt att publiceras.

För utförlig presentation av valberedning se HSB Sydosts webbplats, hsb.se/sydost.

6. Styrelsen

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning.

Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsens uppgift är att tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse. Styrelsen utser vd, vilken har ansvaret för den löpande förvaltningen av bolaget. Styrelsen består av sju ledamöter. Vd ingår inte i styrelsen. Alla sju ledamöter är förtroendevalda och oberoende i förhållande till föreningen och ledningen. Ordförande väljs på en mandatperiod på ett år och förtroendevalda ledamöter väljs för en mandatperiod på två år.

Det ingår i instruktionen till valberedningen att bedöma om styrelsen har en ändamålsenlig sammansättning, sett med hänsyn till HSB Sydosts verksamhet, utvecklingsskede och förhållanden i övrigt samt att göra en samlad bedömning om styrelseledamöterna är oberoende i förhållande till förening och ledning.

Styrelsen ska hålla minst sex sammanträden per år varav ett ägnas åt mer långsiktig planering. Vid behov ska extra sammanträden hållas för särskilda frågor. Styrelsen har under år 2021 hållit nio ordinarie styrelsemöten exklusive årsstämman. Även en styrelsekonferens samt ett strategimöte har genomförts. Styrelsen består av sju stämموvalda ledamöter. I styrelsen ingår fyra män och tre kvinnor. I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma 2022 är ledamöterna Sebastian Lindroth, Per-Ola Mattsson och Anders Carming.

Styrelsens arbete bedrivs utifrån lag om ekonomiska föreningar, övrig lagstiftning, stadgar och de av HSB gemensamt beslutade styrdokument. Vidare bedrivs styrelsens arbete i enlighet med den arbetsordning och vd-instruktion som styrelsen årligen fastställer avseende arbetsfördelning mellan styrelsen och vd, samt formerna för den finansiella rapporteringen. I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter, befogenheter och ansvarsområden samt styrelsens sammanträden och arbetsformer.

Vd leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som fastställs av styrelsen. Vd ska svara för den löpande förvaltningen av koncernen och ansvarar också för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant beslutsunderlag som möjligt för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Vid varje styrelsesammanträde lämnas rapport över företagets finansiella situation, bland annat av ränterisker och likviditet, samt vd-rapport över verksamheten. Till varje styrelsemöte finns ett antal fasta punkter såsom

föregående protokoll, rapport från arbetsgrupper och preciserat uppdrag åt styrelseledamot, finansiell rapportering och skriftlig vd-rapport. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärvs- och försäljningsärenden samt igångsättning av nyproduktion. Handlingar ska enligt arbetsordningen publiceras en vecka innan ordinarie styrelsemöte, på föreningens styrelseportal. Styrelsens ordförande och vd bereder handlingarna och fastställer dagordning.

Styrelsen gör årligen en utvärdering av sitt och vds arbete. Utvärderingen sker genom en systematisk och strukturerad process. Styrelsens utvärdering är överlämnad till valberedningen. Vid första styrelsesammanträdet efter stämman ges en introduktion till HSB, styrelsens arbete, arbetsformer, arbetsordning och information om aktuella frågor.

För utförlig presentation av styrelsen se HSB Sydosts webbplats, hsb.se/sydost.

7. Ersättning till ledande befattningshavare

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp).

Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs.

Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften.

Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Avtal om lön och andra anställningsvillkor för vd beslutas av styrelsen. Vd har fast månadslön samt förmanbil. Styrelsen har fastställt en ersättningspolicy som innehåller principer om ersättning för ledande befattningshavare. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i ledningen beslutas av vd. Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i ledningen.

8. Revision, risk och intern kontroll

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

HSB Sydost har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs. Det sker såväl på övergripande nivåer, till exempel löpande resultatanalyser och analys av nyckeltal, som mer rutinorienterade kontroller såsom avstämningar, attester och liknande kontroller som syftar till att förebygga, upptäcka och korrigera fel och avvikelser. Kontrollaktiviteterna har utformats för att hantera väsentliga risker avseende den finansiella rapporteringen.

Övergripande ligger rapportinstruktioner och finansiella mål, attest och placeringsregler som beskriver vilket ansvar och befogenheter som styrelsen delegerat till vd, samt även i nästa led hur ansvarsförhållandena är upplagda inom organisationen. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten genomförs.

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Sydost upprättar varje år en verksamhetsplan med företagets mål för kommande år. Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning.

Samtliga föreningsdokument avseende HSB Sydost ses årligen över såsom policy, arbetsordning, vd-instruktioner, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll.

HSB Sydost som ombud till HSB Finansstöd samt registrerad som inlåningsföretag, genomför årlig utbildning inom AML för styrelsen och relevanta personer inom organisationen. Rutiner för att säkerställa betaltjänstuppslaget från kunder finns att tillgå från HSB Finansstöd.

HSB Sydost har samtliga processer kartlagda och dokumenterade, dessa ska årligen ses över och vid behov justeras.

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Ekonomirapport inför varje styrelsemöte med uppföljning av finansiella och operativa mål, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande år för moderföreningen och dess dotterföretag.

- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.
- Prognoser för innevarande år, tre gånger per år.

Revisorer

Christian Johansson, Deloitte AB valdes till ordinarie revisor av föreningsstämman 2021.

För utförlig presentation av revisorn se HSB Sydosts webbplats, hsb.se/sydost.

Föreningsgranskare

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna ska till föreningsstämman lämna en granskningsrapport som uttalar sig om föreningens efterlevnad av HSBs kod för föreningsstyrning med fokus på medlemmarnas rätt till insyn och inflytande. Granskningsrapporten finns i föreningsstyrningsrapporten.

Föreningsstämman 2021 utsåg två föreningsgranskare för HSB Sydost för en mandattid om ett år. Föreningsgranskarna har fått del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2021. Protokollen är beslutsprotokoll vilket gör att föreningsgranskarna kan utläsa att styrelsen har behandlat och beslutat om det som åligger styrelsen.

För utförlig presentation av föreningsgranskarna se HSB Sydosts webbplats, hsb.se/sydost.

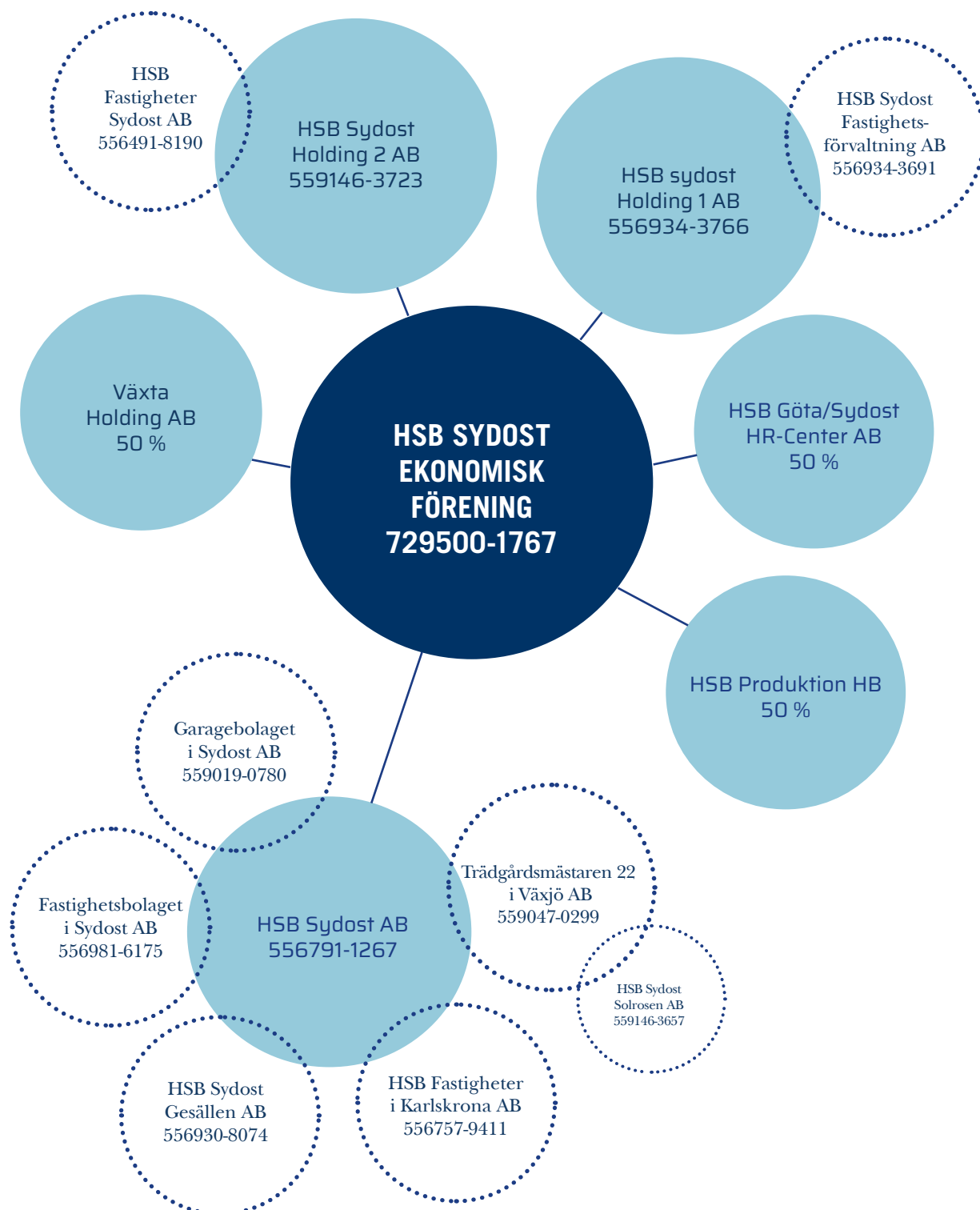


NÄRVARO STYRELSE & VALBEREDNING

Här redovisas närvaro för verksamhetsåret 2021 gällande styrelse och valberedning för HSB Sydost.

Namn	Antal möten	Närvarande på stämman
HSB Sydost styrelse		
Sebastian Lindroth, ordförande	9 av 9	Ja
Mikael Gunnarsson, vice ordförande	9 av 9	Ja
Githa Fiorino	9 av 9	Ja
Gaca Radetinac	9 av 9	Ja
Anders Carming	9 av 9	Ja
Carita Schönbaum	9 av 9	Ja
Per-Ola Mattsson	7 av 9	Ja
HSB Sydost valberedning		
Rolf Nicklasson, ordförande	10 av 10	Ja
Ingela Persson	10 av 10	Ja
Göran Ågren	10 av 10	Ja
Sten-Åke Radner	10 av 10	Ja

KONCERNSSKISS



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sydost ek. för. org.nr. 7295001767, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2021.



VISION OCH VÄRDERINGAR

Vår vision, våra värderingar och våra övergripande mål fastställs av HSB Sydosts ek. för. styrelse i en affärsplan. I vår affärsplan uttrycks mål om att vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet.

HSBs gemensamma värdegrund med kärnvärdena Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS, utgör basen i verksamheten.

HSB SYDOSTS AFFÄRSIDÉ

Genom våra tjänster och aktiva rådgivning tillgodoser vi medlemmarnas och hyresgästernas behov av trygghet, ekonomisk nytta och hållbart boende.

HSB SYDOSTS MILJÖPOLICY

Att ta ansvar för miljön och fokusera på miljöfrågor är naturligt för oss i HSB. Grunden för vårt miljöarbete är samhällsansvar, kretsloppstänkande och hållbarhet i tre dimensioner – ekologiskt, ekonomiskt och socialt. HSB Sydost ska därför arbeta för en bättre miljö och visa vägen genom att kontinuerligt arbeta med förbättringar för minskad klimat- och miljöbelastning. Vi ska aktivt bidra till ett hållbart samhälle.

VERKSAMHET

HSB Sydost bedriver verksamhet inom Kronoberg, Kalmar och Blekinge län. Verksamheten bedrivs inom tre affärsområden: nyproduktion, medlem och marknad samt fastighet och förvaltning. Fastighet och förvaltning omfattar administrativ förvaltning, förvaltare, fastighets-service, konsulter och hyresfastigheter.

Koncernen omfattar, förutom modern HSB Sydost ek. för, helägda dotter och dotterdotterbolagen HSB Fastigheter Sydost AB, HSB Fastigheter i Karlskrona, HSB Sydost AB, HSB Sydost Holding 1 AB, HSB Sydost Holding 2 AB, HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB, HSB Sydost Gesällen AB, Fastighetsbolaget i Sydost AB, Garagebolaget i Sydost AB, HSB Sydost Solrosen AB samt Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB. Koncernen omfattar även intressebolagen HSB Göta/Sydost HR-Center AB, HSB Produktion HB samt Växta Holding AB. HSB Sydost ek. för. har även vindkraftsandelar i HSB Vind Umeå ek. för. till ett värde av 1,3 mkr.

VÅRA ÄGARE

HSB Sydost ek. för. ägare är dess medlemmar – enskilda personer och bostadsrättsföreningar. Den 31 december 2021 var 18 197 enskilda personer och 224 bostadsrättsföreningar medlemmar. Våra enskilda medlemmar kan delas in i fyra olika kategorier; medlemmar som bor i bostadsrätt, medlemmar som bor i hyresrätt, medlemmar som bosparar och övriga medlemmar. Verksamheten bedrivs i moderföreningen HSB Sydost ek. för och dotterbolagen.

STRATEGIER OCH POLICYDOKUMENT:

Vi följer HSBs gemensamma styrdokument:

- HSB Kompassen
- HSB Kod för föreningsstyrning
- Hantering av HSBs gemensamma varumärke

ERSÄTTNING TILL STYRELSE OCH VD

Styrelsen har ett fast arvode som gäller från föreningsstämma till föreningsstämma, för år 2021 uppgick detta till 3,0 inkomstbasbelopp till styrelseordförande, 1,4 inkomstbasbelopp till vice ordförande och 0,75 inkomstbasbelopp till övriga styrelseledamöter. Därutöver gäller ett rörligt mötesarvode och även ersättning för förlorad arbetsförtjänst och ersättning för resor, vilket betalas ut löpande efter varje genomfört styrelsemöte.

För vd, Mårten Lindberg, har följande villkor träffats. Vd uppstår en fast månadslön om 127,5 tkr per månad samt pensionsavsättning enligt KTP-plan. Inga andra ekonomiska ersättningar än lön ska utgå. Utöver detta har vd rätt till förmånsbil upp till 10 prisbasbelopp. Vd omfattas inte av lagen om anställningsskydd. Vid uppsägning från företaget tillämpas sex månaders uppsägningstid.

Därutöver utgår ersättning motsvarande sex månadslöner i avgångsvederlag. Detta avgångsvederlag är inte pensionsgrundande inkomst. Vds avtal genomgår en översyn i samtal mellan styrelseordförande och vd i samband med den årliga utvärderingen av vds prestation.

VAROR OCH TJÄNSTER

Huvuddelen av företagets tjänster levereras på uppdrag av bostadsrättsföreningar och andra kunder, men även andra förvaltningsuppdrag förekommer. I tjänsteutbudet finns administrativa och tekniska förvaltnings- och konsulttjänster, samt ombyggnadsarbeten.

HSB Sydost koncern förvaltar administrativt sammanlagt 13 136 bostadsrättslägenheter i 278 bostadsrättsföreningar, varav 58 inte har någon ägarkoppling till HSB Sydost. HSB Sydost koncernen förvaltar dessutom 770 lägenheter och 26 lokaler i egna fastigheter.

HSB Sydost koncernen bedriver nyproduktion av bostäder, större ombyggnadsarbeten samt uthyrning av egna lägenheter och lokaler. HSBs medlemmar ges kontinuerlig information och rådgivning i boende och medlemsfrågor. HSB Sydost samarbetar med HSB Projekt Partner AB genom ett gemensamt ägt handelsbolag. Nyproduktion kommer huvudsakligen ske i handelsbolagets regi.

MEDARBETARE

HSB Sydost eftersträvar att samtliga medarbetare ska uppleva delaktighet och engagemang i sitt arbete. Målsättningen är att systematiskt genomföra medarbetarundersökningar i form av Nöjd-medarbetarindex (NMI), dels för att utvärdera nuläge och dels för att utveckla verksamheten. Medarbetarundersökningen för 2021 genomfördes under december månad och det sammanlagda resultatet visade på en generell förbättring gentemot undersökningen 2020. Sammanlagt ökade företagets gemensamma NMI från 63 procent (2020) till

67 procent (2021). Andelen medverkande sjönk däremot något från 89 procent (2020) till 84 procent (2021).

Inom HSB Sydost uppmuntras personal till intern rörlighet och vi försöker alltid bereda möjligheter till utveckling inom företaget. Huvudregeln är att alla lediga tjänster utlyses externt, samtidigt som interna intressenter uppmannas att söka. Grundinställningen är att den bäst lämpade kandidaten ska erbjudas anställningen och för att nå dit lägger HSB Sydost stor vikt vid objektiva och strukturerade rekryteringsprocesser. Målsättningen är att ha nöjda och engagerade medarbetare som tar ansvar för att utveckla verksamheten.

Antalet medarbetare (årsmedeltal) i koncernens alla bolag är 138 stycken (133 stycken under 2020) och sjukfrånvaron uppgick till en nivå om 5,3 procent (4,3 procent under 2020). HSB Sydost är medlem i arbetsgivarorganisationen Fastigo och har därmed kollektivavtal med Fastighetsanställdas förbund (F-avtalet) och Unionen, Ledarna samt Akademikerförbunden (I-avtalet).

Under hösten har alla anställda ett medarbetarsamtal med sin närmaste chef. Medarbetarsamtalen syftar till att gemensamt sätta upp mål för den enskilde individen kopplat till förväntad prestation, bidrag till utveckling av verksamheten samt samarbete och kommunikation. Tanken är att samtalen ska stödja den personliga utvecklingen och lyfta frågor som rör bland annat organisationen och arbetsmiljön. Under våren genomförs lönesamtal där målen som satts upp i medarbetarsamtalen utvärderas.

HSB Sydost arbetar aktivt med friskvård, vilket exempelvis innebär att alla anställda har rätt till friskvårdsbidrag. Utöver friskvårdsbidraget genomförs även insatser i syfte att få personalen och röra sig mer och må bättre. Under 2021 har det dock, på grund av coronapandemin, varit svårt att genomföra planerade friskvårdsaktiviteter i samma omfattning som tidigare. Utöver arbetet med friskvård har alla anställda dessutom tillgång till företagshälsovård. Det är viktigt att verksamheten har en god arbetsmiljö och därför finns en arbetsmiljögrupp som ska samordna och hanterar arbetsmiljöfrågor i hela regionen.

I händelse av allvarlig sjukdom eller olycka styr en handlingsplan för krishantering hur HSB Sydost stödjer anställda och deras familjer.

HSB SERVICE

Teknisk förvaltning

Året startade med skiftet till driftchefsroller i varje län, där rollen innebär ansvaret för hela fastighetsförvaltningen så som fastighetsskötare, lokalvårdare, reparatörer och fastighetsförvaltare.

2021 har fortsatt som föregående år med många nya förvaltningskunder in och väldigt få tappade kunder. HSB Sydost har aldrig haft en så stor efterfrågan från

nya kunder på tjänster som det är just nu och detta sker mycket tack vare positiva ryktesvägar. Tekniska förvaltningen har under året lyckats sälja in en volym av förvaltnings tjänsterna i norra Kalmar som möjliggjort en uppstart och etablering av fastighetsförvaltning i Västerviksområdet. Detta skapar fler möjligheter för främst medlemmar att kunna ta in HSB Sydosts tjänster nu och framöver. Överlag så finns en nöjdhet hos verksamhetens förvaltningskunder men det finns möjlighet att förbättra och utveckla leveransen av tjänster, vilket förvaltningsverksamheten tar med in i det nya året.

Kundavtalen ökar och den tekniska förvaltningen slår rekord i ökad omsättning i nya kundvolym. Detta gör att HSB Sydost fortsatt stärker marknadsandelarna rejält och kan anses som en ledande förvaltningsaktör i sydost inom bostadsrättsföreningsförvaltning.

2021 har fortsatt varit ett år präglad av pandemi och restriktioner som gör att verksamheten i omgångar har fått arbeta ännu hårdare, då merparten av personalen behöver vara på plats för att kunna utföra sina arbetsuppgifter.

HSB Sydosts tekniska förvaltning har hanterat de begränsande förutsättningarna väldigt bra och har under två års pandemi jobbat hårt för att göra alla kunder och medlemmar nöjda.

Den digitala resan påverkar hela HSB sydost, även teknisk förvaltning. Det finns en målsättning om att digitalisera förvaltningsavtal och detta sker succesivt vilket kommer ge så väl den tekniska förvaltningens medarbetare som kunder och medlemmar stora fördelar i framtiden. Under året har den tekniska förvaltningen dessutom skapat enhetliga förvaltningskontrakt som går i linje med branschens riktlinjer enligt ABFF15.

Gällande förvaltningstjänsten så utvecklas den i takt med vad som efterfrågas från kunderna och det går att fortsatt se en hög efterfrågan av tjänsten. I slutet av året påbörjade HSB Sydost framtagande av en ny tjänst som i detta nu håller på att paketeras och heter Miljöcertifiering i Drift för äldre byggnader. Denna tjänst kommer ge möjligheten för kunder och medlemmar att skapa mer attraktiva och miljövänligare fastigheter. Tjänsten planeras att levereras under 2022.

HSB Sydosts förvaltningsverksamhet står för ett stort ansvar när det gäller organisationens miljöpåverkan. När verksamheten under året har tagit in nya bilar så har det endast tagits in miljömärkta bilar. Produkt-sortimentet har dessutom setts över för att ha de mest optimala och miljövänliga produkterna ute i fastigheterna.

Ekonomisk och administrativ förvaltning

Ytterligare ett år har gått med stängda kontor, distansarbete och digitala möten. Pandemin har påverkat så väl personalen på HSB Sydost i det vardagliga arbetet som kunder och medlemmar. Den ekonomiska och



administrativa förvaltningen har tvingats ta snabbare kliv framåt mot en digital värld och under året har det gjorts ett omfattande arbete med att digitalisera avseringen för alla bostadsrättshavare och hyresgäster, vilket har gett ett bra resultat i form av minskade pappersutskrifter. Under året lanserat nya digitala tjänster i Mitt HSB för att förenkla vardagen för HSB Sydosts kunder och medlemmar. Framåt kommer satsningar att ske på utbildning i dessa tjänster.

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har fått flera nya kunder under året som har gått, flertalet som baseras på samtal med andra nöjda bostadsrättsföreningar vilket är väldigt glädjande.

Konsultgruppen

Året 2021 har varit speciellt på många sätt, mest märkbart har varit konsekvenserna av pandemin som påverkat ledtider i flera projekt. Försenade uppstarter och svårigheter med att utföra arbete inne i lägenheter har också medfört ställtider i projekten. Även förseningar i materialtillförsel har förekommit frekvent. Några projekt har avvaktats att beställas tills pandemin förhoppningsvis lägger sig.

HSB Sydost vann en upphandling under 2020 som innebar att utföra underhållsplaner i en allmännytta, vilket är ett helt nytt uppdrag för verksamheten. Skillnaden mellan underhållsplanering i bostadsrättsföreningar jämfört med hyresrätter är att i hyresrätterna ska även det lägenhetsspecifika underhållet med i underhållsplanen, detta som en viktig faktor framförallt i budgetsammanhang. Under 2021 har arbetet rullat på i bra takt och det upplevs som att fler allmännyttor visar intresse för tjänsten.

Flera solcellsprojekt har genomförts och ett stort antal laddstationer för elbilar har monterats upp i HSB Sydosts bostadsrättsföreningskunders fastigheter.

Miljö och hållbarhet är viktiga parametrar i HSB Sydosts rådgivning i kundmöten och planering av nya projekt.

Kundtjänst

Kundtjänst med flera nya medarbetare har under året arbetat ihop sig och blivit en sammansvetsad grupp som finns till för att ge vägledning och service till HSB Sydosts kunder och medlemmar. Till följd av ett högt tryck på både telefon och e-post har telefonin utvecklats med möjligheten att bli uppringd när det är din tur i kön, samt utökat med informationen om vilken köplats du har.

NYPRODUKTION

Nyproduktionen i HSB Sydost har under flera år gått på högvarv. Sedan 2020 har takten avmattats något, men under 2021 har produktionen fortlöpt enligt planerna. Under året har 67 bostadsrättslägenheter för HSB brf Garvaren i Karlskrona varit i produktion, där

inflyttning skedde under hösten. Det är ett lyckat projekt på alla sätt, men det mest glädjande är att kunderna gav oss 85 i NKI vilket är näst bäst inom HSB i hela Sverige samt 9 poäng högre än rikssnittet i Sverige.

I Växjö pågår arbete i tidiga skeden på olika platser i staden. Kvarteret Svea vid Lineborgsplan har arbetats fram under året och en detaljplan för det området förväntas vinna laga kraft under 2022. Här planeras 80 bostadsrätter i en lugn och något exklusiv miljö. Gällande Kvarteret Trädgårdsmästaren vid Fagrabäcksvägen har detaljplanen stannat av för med anledning av ett förordnande från Länsstyrelsen om utökad utredning för Växjö innerstad. Även projektet Portvakten i Teleborg stannade av under året främst på grund av att byggrätten enligt gällande detaljplan är för liten för att i nuläget ge möjligheter till exploatering.

I Karlskrona har detaljplanen för Kvarteret Posse vunnit laga kraft. Byggrätten omfattar cirka 180 lägenheter i fyra bostadshus, varav två hyreshus och två hus i en bostadsrättsförening. Byggstart för första huset förväntas under 2022.

HSB Sydosts nyproduktion ska planeras och byggas med hänsyn till klimat- och miljöpåverkan. Affärsområdet nyproduktion inom HSB Sydost arbetar för att nybyggda bostäder ska miljöcertifieras och nå nivå silver enligt systemet Miljöbyggnad. Det innebär så låg miljöbelastning som möjligt, god inomhusmiljö med naturliga material och att husen projekteras med högt ställda energikrav. En miljöklassning enligt Miljöbyggnad är ett bevis på att särskilda kvaliteter har uppnåtts. Under året verifierades HSB brf Bastionpalatset och Kvarteret Gesällen i Kalmar, och HSB brf Pelarsalen i Växjö.

Ett omfattande arbete med HSB Sydost markstrategi har genomförts under året. Syftet är att få en progressiv markstrategi som tydligt visar på vilka behov av markanskaffning som finns i regionen. I regionen har fem kommuner pekats ut som extra intressanta för markförvärv utanför Karlskrona, Kalmar och Växjö. Dessa mindre kommuner är Borgholm, Karlshamn, Mörbylånga, Sölvesborg och Västervik. Enligt strategin saknar HSB Sydost i nuläget cirka 540 byggrätter varav 210 för hyresrätter och 330 för bostadsrätter.

I Västervik påbörjades aktiva diskussioner om markförvärv under 2021 vilka förväntas leda till förvärv av fastighet under 2022. Fastigheten förväntas få en byggrätt om cirka 150 bostäder, och arbetet med detaljplanen kommer att påbörjas omgående efter förvärv.

Under året har det strategiska arbetet med att nå höga siffror för kundnöjdheten cementerats där överlämningen mellan projekt- och förvaltningsskedet har visat sig vara en nyckelfaktor. Resultatet i HSB brf Garvaren är ett bevis för att HSB Sydost arbetar på ett systematiskt, ansvarsfullt och målinriktat sätt för att få mycket nöjda kunder. Arbetssättet och resultatet är en stolthet för



alla som arbetar med nyproduktion eller förvaltning i våra nyproducerade föreningar.

HYRESFASTIGHETER

Verksamhetsåret 2021 har avslöpt med mycket bra resultat, trots pandemin som har medfört nya arbetssätt och annorlunda kundkontakter. Förvaltningen av HSB Sydosts hyresrätter har fungerat bra och det har varit förhållandevis låg vakansgrad samt rimlig omflyttningshastighet.

Vakansgraden låg i snitt på 1,4 procent och omflyttningshastigheten 24 procent vid 2021 års utgång. De något högre nivåerna beror förmodligen delvis på pandemin som orsakar oro på arbetsmarknaden och därmed att människor flyttar oftare. Det går också att se en betydligt svagare efterfrågan på hyresrätter, framförallt i Kalmar. HSB Sydost har numera endast fåtal intresseanmälan på varje ledig lägenhet i successionen, förutom i den nya fastighet Garvaren 22 i Karlskrona. Där finns stort intresse för lediga lägenheter.

Inom affärsområdet hyresfastigheter har det beslutats att bygga om det gamla kontoret på Kyrkogatan 18 i Karlskrona till fyra nya hyreslägenheter. Denna fastighet kommer då att innehålla 19 hyresrätter centralt i Karlskrona.

Under året har HSB Sydost genomfört en ny upphandling på miljömärkt fastighetsväxling till samtliga hyresfastigheter. Valet föll på Affärsverken i Karlskrona vilka hade den mest gynnsamma utvecklingen i sin elportfölj.

Utöver detta har HSB Sydost andelar i HSB Vind Umeå. HSB Sydost använder denna elproduktion i fastigheten Graniten 1 (Norrliden), Kalmar.

Under året har HSB Sydost investerat i laddstationer för billaddning i flera egna fastigheter. Flertalet är monterade i våra kontorsfastigheter, men även en

publik laddstation är monterad utanför det nya kontoret på Landsvägsgatan 17A i Karlskrona.

Under sista kvartalet 2021 utförde HSB Sydost en hyresgästenkät i samtliga fastigheter. Resultatet blev mycket bra index på 81,7 vilket är någon tiondel lägre än sist. Verksamheten har gått framåt inom många områden, framförallt upplevs HSB Sydosts fastigheter som välskötta och trygga med trevliga utemiljöer. Tyvärr påverkas resultatet en del av att lägenheterna upplevs som varma sommartid i några enskilda fastigheter. HSB Sydosts är mycket nöjd med resultatet och det kommer att redovisa för samtliga hyresgäster per fastighet.

MEDLEMMAR

Medlemsföreningar

Under 2021 välkomnade HSB Sydost en ny medlemsförening, HSB brf Garvaren i Karlskrona med 67 lägenheter. Garvaren är det senast inflyttade nyproduktionsprojektet inom HSB Sydost och färdigställer ett kvarter på Pantarholmen i Karlskrona där även en nyproducerad hyresfastighet är belägen.

Det totala antalet medlemsföreningar uppgick till 224 bostadsrättsföreningar den 31 december 2021.

Ungefär en fjärdedel av samtliga förtroendevalda deltog i HSB Sydosts utbildningsverksamhet. Under 2021 genomfördes samtliga utbildningar och seminarier digitalt och snittbetyget efter deltagande uppgick till 4,7 (på en skala där 6 är max). Nytt för 2021 var att samtliga medlemmar bjöds in till seminarium om vad det innebär att bo i bostadsrätt. Deltagandet var högt och HSB Sydost kommer att fortsätta arbeta med utbildnings- och seminarieutbudet riktat brett till våra medlemmar.

En stor del av de frågor som hanterades av medlems-

avdelningen under 2021 var, likt året innan, kopplade till stämmohanteringen under coronapandemin. Rådgivning och stöd till medlemsföreningar prioriterades för en trygg hantering av den ordinarie föreningsstämman inom bostadsrättsföreningen – ett arbete som skett i nära samverkan med HSB Riksförbund och övriga 25 regionföreningar.

Enskilda medlemmar och bosparare:

- Den 31 december 2021 hade HSB Sydost 18 197 medlemmar. En minskning med 2 procent sedan 31 dec 2020.
- Den 31 december 2021 hade HSB Sydost 1 479 bosparare. Det är en minskning med 28 procent jämfört med 31 december 2020.
- Den 31 december 2021 utgjorde bospararna 8 procent av det totala medlemsantalet. Det är en minskning med 1,7 procent jämfört med 31 december 2020.

Anledningen till det minskade antalet medlemmar står i direkt relation med det minskade antalet bosparare. I samband med bankförnyelsen valde 72 % av de bosparande medlemmarna att stanna kvar och fortsätta bospara inom HSB.

RISKHANTERING

Finansverksamheten regleras av den finanspolicy som beslutas av styrelsen. Den innehåller riktlinjer för finanshanteringen och definierar regler, rutiner och rapportering. Finanspolicyen omprövas minst en gång per år. Finansfunktionen inom HSB Sydost ansvarar för likviditetsförvaltning, kreditgivning och skuldförvaltning.



Därutöver bedrivs inlåning för HSBs bostadsrättsföreningar.

HSB Sydost verkar sedan maj 2018 som ombud till HSB Finansstöd som har tillstånd hos Finansinspektionen för betaltjänster. HSB Sydost är registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen.

För inlåning från bostadsrättsföreningar är målsättningen att HSB Sydost ska täcka för inlånade avistamedel genom kassa, säkerställda kreditlöften, samt kreditfaciliteter som återbetalningsberedskap.

VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

Vårt fastighetsbestånd värderas vartannat år. Syftet med värderingen är att visa bedömt marknadsvärde, värdeförändring och avkastning på beståndet samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov. En extern värdering av koncernens fastigheter genomfördes i oktober 2021, dessförinnan gjordes den senaste värderingen under hösten 2019. Värderingarna med hänsyn taget till beräknad skatt (20,6 procent) visar ett övervärde på cirka 338 mkr i förhållande till bokfört värde per 31 december 2021. Övervärdet höjer koncernens justerade soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning med cirka 20 (15) procentenheter.

VÄRDERING AV BOSTADSRÄTTER

Innehavet av bostadsrättslokaler och lägenheter värderades senast under hösten 2017 till ett marknadsvärde på cirka 36 mkr (36 mkr).

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

HSB Sydost ek. för redovisar ett negativt resultat efter finansiella poster om -7,2 mkr (5,7 mkr). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till 5,3 mkr (22,3 mkr). Moderföreningens soliditet är 21,1 procent (21,3 procent) och koncernens soliditet uppgår till 24,7 procent (24,9 procent).

HSB Sydost Holding 2 AB med dotterbolaget HSB Fastigheter Sydost AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på 2,5 mkr (1,9 mkr).

HSB Sydost AB med dotterbolagen Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB, HSB Fastigheter i Karlskrona AB, HSB Sydost Gesällen AB, Fastighetsbolaget i Sydost AB, Garagebolaget i Sydost AB och HSB Sydost Solrosen AB redovisar ett samlat koncernresultat efter finansiella poster på 9,8 mkr (15,8 mkr).

HSB Sydost Holding 1 AB med dotterbolaget HSB Fastighetsförvaltning redovisar ett resultat efter finansiella poster på -3,4 mkr (-2,2 mkr).

HSB Göta/Sydost HR-Center AB, där HSB Sydost ek. för. äger 50 procent, gör ett resultat på 1,1 mkr för bolagets nionde verksamhetsår.

HSB Produktion HB, där HSB Sydost ek. för. äger 50 procent, gör ett resultat på 8,1 mkr.

NYCKELTAL

Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2021 gällande koncernen HSB Sydost.

År	2017	2018	2019	2020	2021
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 308	32 136	20 510	22 349	5 336
Balansomslutning mkr	1 323	1 227	1 245	1 287	1 310
Soliditet i % ●	19,2	23	24	24,9	24,6
Justerad soliditet i % enligt HSBs kod för föreningsstyrning ●	33,5	37,7	41,3	40,1	44,3
Kassalikviditet i % ●	61,0	31,3	21	29,7	33,7
Avräkningslikviditet i % ●	91,1	121,6	114,3	111,1	121,6
Fritt eget kapital	236	263	281	301	303

Förklaringar till nyckeltal

- eget kapital/balansomslutningen
- (eget kapital + övervärden skattejusterad)/balansomslutning + övervärden - likvida medel
- (omsättningstillgångar - lager + omsättningsbara placeringar i finansiella anläggningstillgångar/kortfristiga skulder)
- likvida medel, kortfristiga placeringar samt kreditlöften/avräkningsskuld förvaltade brf

EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

Koncernen	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 266	9 903	280 281	21 016
Vinstdisposition enl. föreningsstämmans beslut	0	0	21 016	-21 016
Vinstdisposition i moderbolag	0	906	-906	0
Reglering underhållsfond i samband med fusion	0	-119	119	0
Inbetalda insatser netto	-166	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	2 849
Belopp vid årets utgång	9 100	10 690	300 510	2 849

HSB Sydost ek för	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 266	7 903	117 881	18 129
Vinstdisposition enl. föreningsstämmans beslut	0	906	17 223	-18 129
Inbetalda insatser netto	-166	0	0	0
Reglering underhållsfond i samband med fusion	0	-119	119	0
Årets resultat	0	0	0	4 958
Belopp vid årets utgång	9 100	8 690	135 223	4 958

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Resultatet i koncernen uppgår till 2 849 tkr och i moderföreningen 4 958 tkr. Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 140 181 tkr varav 248 tkr föreslås avsättas till reservfond. De till föreningsstämman förfogande stående vinstmedel i moderföreningen utgör:

Balanserat resultat	135 223
Årets resultat	4 958
Summa	140 181

Styrelsen och vd föreslår att moderföreningens fria egna kapital disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	248 000
Balanseras i ny räkning	139 932 778
Summa	140 180 778

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

	NOT	2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	3	176 732	172 926	66 801	66 559
Övriga rörelseintäkter	4	4 178	6 243	2 456	4 337
Summa intäkter		180 910	179 169	69 257	70 896
Externa kostnader	5, 6	-75 112	-71 249	-41 422	-41 598
Personalkostnader	7	-75 231	-75 109	-34 603	-33 513
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-19 644	-17 809	-5 259	-4 699
Övriga rörelsekostnader	9	-5	-237	0	-237
Rörelseresultat		10 918	14 765	-12 027	-9 151
Resultat från andel i intresseföretag	10	4 216	15 429	4 216	15 429
Nedskrivning andel i värdepapper		-4 000	0	0	0
Övriga finansiella intäkter	11	270	275	2 687	3 163
Övriga finansiella kostnader	12	-6 068	-8 120	-2 033	-3 741
Resultat efter finansiella poster		5 336	22 349	-7 157	5 700
Koncernbidrag		0	0	13 430	12 750
Resultat före skatt		5 336	22 349	6 273	18 450
Aktuell skatt	13	-164	-756	0	0
Uppskjuten skatt	14	-2 323	-577	-1 314	-320
Årets resultat		2 849	21 016	4 958	18 129

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

	NOT	2021	2020	2021	2020
TILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för systemutveckling	15	5 568	6 132	5 568	6 132
Förskott immateriella anläggningstillgångar	16	11 369	11 405	11 369	11 405
Summa immateriella anläggningstillgångar		16 937	17 537	16 937	17 537
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	17	977 567	973 770	187 690	175 186
Nedlagda utgifter på annans fastighet	18	298	473	253	278
Maskiner och inventarier	19	22 203	19 591	6 830	5 960
Pågående nyanläggning	20	7 190	13 706	3 993	13 127
Summa materiella anläggningstillgångar		1 007 258	1 007 540	198 766	194 551
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	21	0	0	200	200
Andelar i intressebolag	22	5 507	10 651	5 507	10 651
Fordringar hos koncernföretag	23	0	0	200 435	199 258
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	73 648	77 649	65 320	65 320
Uppskjuten skattefordran	25	8 190	9 526	7 678	8 857
Andra långfristiga fordringar	26	0	24	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		87 345	97 850	279 140	284 286
Summa anläggningstillgångar		1 111 540	1 122 927	494 843	496 374
Omsättningstillgångar					
Lager och pågående arbeten					
Varulager		45	50	0	0
Summa lager och pågående arbeten		45	50	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		26 827	22 254	12 701	12 696
Fordringar hos koncernföretag		0	0	74 646	75 748
Skattefordran		2 040	0	901	0
Övriga fordringar	27	8 506	11 150	1 799	4 402
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	4 346	3 753	2 100	1 819
Summa kortfristiga fordringar		41 719	37 157	92 147	94 665
Kassa och bank		157 109	126 572	157 109	126 572
Summa omsättningstillgångar		198 873	163 779	249 256	221 237
Summa tillgångar		1 310 413	1 286 706	744 099	717 611

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

	NOT	2021	2020	2021	2020
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Bundet eget kapital	29				
Andelskapital		9 100	9 266	9 100	9 266
Reservfond		0	0	8 690	7 903
Bundna reserver		10 690	9 903	0	0
Summa bundet eget kapital		19 790	19 169	17 790	17 169
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		300 510	280 281	135 223	117 881
Årets resultat		2 849	21 016	4 958	18 129
Summa fritt eget kapital		303 359	301 297	140 181	136 010
Summa eget kapital		323 149	320 466	157 971	153 179
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	25	12 781	11 794	2 909	2 774
Övriga avsättningar	30	291	439	291	439
Summa avsättningar		13 072	12 233	3 200	3 213
Långfristiga skulder	31				
Skulder till kreditinstitut		378 191	397 692	4 936	20 283
Skulder till koncernföretag		0	0	1 995	0
Övriga långfristiga skulder		5 620	5 620	0	0
Summa långfristiga skulder		383 811	403 312	6 931	20 283
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		7 705	7 528	578	631
Förskott från kunder		9 829	8 612	2 386	1 082
Leverantörsskulder		11 745	17 304	3 718	11 625
Avräkning med brf		529 507	486 483	529 507	486 483
Skulder till koncernföretag		0	0	24 075	25 858
Övriga skulder	32	7 540	6 959	2 181	1 316
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	24 055	23 809	13 552	13 941
Summa kortfristiga skulder		590 381	550 695	575 997	540 936
Totalt eget kapital och skulder		1 310 413	1 286 706	744 099	717 611

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

	2021	2020	2021	2020
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	10 918	14 765	-12 027	-9 151
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar och nedskrivningar	23 644	17 809	5 259	4 699
Realisationsvinst/förlust	-463	-752	-463	-752
Erhållet koncernbidrag	0	0	13 430	12 750
Övriga ej kassapåverkande transaktioner	-90	541	-90	553
Resultat från värdepapper	4 216	15 429	4 216	15 429
Erhållen ränta	270	275	2 687	3 163
Erlagd ränta	-6 068	-8 120	-2 033	-3 741
Justering för inkomstskatt	-164	-755	0	0
Kassaflöde före förändring av rörelsekapital	32 263	39 192	10 979	22 950
Kassaflöde från förändring av rörelsekapital				
Minskning(+)/ökning(-) av lager	5	0	0	0
Minskning(+)/ökning(-) av kortfristiga fordringar	-4 564	-1 359	2 516	49 635
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder	39 687	7 180	35 061	8 686
Kassaflöde från den löpande verksamheten	67 391	45 013	48 556	81 271
Investeringsverksamheten				
Investering immateriella anläggningstillgångar	-402	-6 412	-402	-6 412
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-7 201	-3 602	-2 845	-1 893
Förvärv pågående nyanläggning	-11 936	-41 260	-6 031	-10 224
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 184	4 341	809	4 079
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-18 355	-46 933	-8 469	-14 450
Finansieringsverksamheten				
Förändring av andelskapital	-166	155	-166	155
Lämnat aktieägartillskott	-4 000	0	0	0
Förändring andelar i intresseföretag	5 144	36 574	5 144	36 574
Upptagna lån	0	54 026	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-19 501	-40 699	-13 352	-49 104
Ökning (-) / minskning (+) av långfristiga fordringar	24	71	-1 176	-6 239
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-18 499	50 127	-9 550	-18 614
Årets kassaflöde	30 537	48 207	30 537	48 207
Likvida medel vid årets början	126 572	78 365	126 572	78 365
Likvida medel vid årets slut	157 109	126 572	157 109	126 572

REDOVISNINGSPRINCIPER

NOT 1

ALLMÄN INFORMATION

HSB Sydost ek för med organisationsnummer 729500-1767 är ekonomisk förening registrerad i Sverige med säte i Växjö. Adressen till huvudkontoret är Storgatan 14, 351 03 Växjö. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter och bostadsrätter.

NOT 2

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 *Årsredovisning och koncernredovisning* ("K3").

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget HSB Sydost ek. för. och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 procent av rösterna.

Ett dotterföretags intäkter och kostnader tas in i koncernredovisningen från och med tidpunkten för förvärvet till och med den tidpunkt då moderföretaget inte längre har ett bestämmande inflytande över dotterföretaget. Se avsnitt Rörelseförvärv nedan för redovisning av förvärv och avyttring av dotterföretag.

Redovisningsprinciperna för dotterföretag överensstämmer med koncernens redovisningsprinciper. Alla koncerninterna transaktioner, mellanhavanden samt oraliserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. Av moder-

bolagets totala försäljning avser 6 909 tkr exkl moms (968 tkr) försäljning till dotterbolag. Moderföreningen har köpt tjänster från dotterbolag med 12 020 tkr (13 239 tkr). Av moderföreningens totala ränteintäkter utgör 2 680 tkr (3 158 tkr) ränteintäkter från dotterföretag.

RÖRELSEFÖRVARV

Rörelseförvärv redovisas enligt förvärvsmetoden.

Köpeskillingen för rörelseförvärvet värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten, vilket beräknas som summan av de verkliga värdena per förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar, uppkomna eller övertagna skulder samt emitterade egetkapitalinstrument och utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet. Exempel på utgifter är transaktionskostnader. I köpeskillingen ingår villkorad köpeskillning, förutsatt att det vid förvärvstidpunkten är sannolikt att köpeskillingen kommer att justeras vid en senare tidpunkt och att beloppet kan uppskattas på ett tillförlitligt sätt. Anskaffningsvärdet för den förvärvade enheten justeras på balansdagen och när den slutliga köpeskillingen fastställs, dock ej senare än ett år efter förvärvstidpunkten.

De identifierbara förvärvade tillgångarna och övertagna skulderna redovisas till verkligt värde per förvärvstidpunkten med följande undantag:

- pensionsförpliktelser fastställs enligt K3, kapitel 28, *Ersättningar till anställda*,
- uppskjutna skattefordringar och uppskjutna skatteskulder fastställs enligt K3, kapitel 29, *Inkomstskatter*,
- skulder för aktierelaterade ersättningar fastställs enligt K3, kapitel 26, *Aktierelaterade ersättningar*,
- immateriella tillgångar utan aktiv marknad, samt
- ansvarsförbindelser vilka värderas enligt K3, kapitel 21, *Avsättningar, ansvarsförbindelser och eventuell tillgångar*.

En avsättning som avser utgifter för omstrukturering av den förvärvade enhetens verksamhet ingår i förvärvsanalysen endast i den utsträckning som den förvärvade enheten redan före förvärvstidpunkten uppfyller villkoren för att få redovisa en avsättning.

Värdering av minoritetens andel av tillgångar och skulder vid förvärvstidpunkten

Vid förvärv av färre än samtliga andelar av den förvärvade enheten läggs värdet av minoritetens andel till anskaffningsvärdet. Minoritetens andel av den förvärvade enhetens tillgångar och skulder, inklusive goodwill eller negativ goodwill värderas till verkligt värde.

ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Ett intresseföretag är ett företag där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande, normalt omfattar det företag där koncernen innehar 20–50 procent av rösterna.

INTÄKTER

Intäkter redovisas till det verkliga värdet av den ersättning som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för mervärdesskatt, rabatter, returer och liknande avdrag.

Koncernens intäkter består i huvudsak av fastighetsförvaltning.

Varuförsäljning

Intäkter från försäljning av varor redovisas när varorna levererats och äganderätten har överförts till kunden, varmed samtliga villkor nedan är uppfyllda:

- Företaget har överfört de väsentliga risker och fördelar som är förknippade med varornas ägande,
- företaget inte längre har något sådant engagemang i den löpande förvaltningen som vanligtvis förknippas med ägande och utövar heller inte någon reell kontroll över de sålda varorna,
- inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt,
- det ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget, och
- de utgifter som uppkommit eller som förväntas uppkomma till följd av transaktionen kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Försäljning av tjänster

Intäkter från försäljning av tjänster på löpande räkning redovisas som intäkt i den period arbetet utförs och material levereras eller förbrukas.

Intäkter från försäljning av tjänster till fast pris redovisas med tillämpning av så kallad succesiv vinstavräkning. Det innebär att intäkter och kostnader redovisas i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen. Färdigställandegraden fastställs genom en beräkning av förhållandet mellan nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen och beräknade totala uppdragsutgifter. En befarad förlust på ett tjänsteuppdrag redovisas omedelbart som en kostnad. När utfallet av ett tjänsteuppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt sker intäktsredovisning endast med belopp som motsvarar uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Uppdragsutgifter redovisas som kostnader i den period då de uppkommer.

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

Ränteintäkter redovisas fördelat över löptiden med tillämpning av effektivräntemetoden. Effektivräntan är den ränta som gör att nuvärdet av alla framtida in- och utbetalningar under räntebindningstiden blir lika med det redovisade värdet av fordran.

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

OFFENTLIGA BIDRAG

Inkomster från offentliga bidrag som inte är förenade med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts och de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt inkomsten kan beräknas tillförlitligt. Offentliga bidrag har värderats till det verkliga värdet av den tillgång som företaget fått.

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro med mera, samt pensioner redovisas i takt med intjänandet. Beträffande pensioner och andra ersättningar efter avslutad anställning klassificeras dessa som avgiftsbestämda eller förmånsbestämda pensionsplaner. Företaget har endast avgiftsbestämda pensionsplaner. Det finns inga övriga långfristiga ersättningar till anställda.

INKOMSTSKATTER

Skattekostnaden utgörs av summan av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Aktuell skatt

Aktuell skatt beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Skattepliktigt resultat skiljer sig från det redovisade resultatet i resultaträkningen då det har justerats för ej skattepliktiga intäkter och ej avdragsgilla kostnader samt för intäkter och kostnader som är skattepliktiga eller avdragsgilla i andra perioder. Koncernens aktuella skatteskuld beräknas enligt de skattesatser som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt redovisas på temporära skillnader mellan det redovisade värdet på tillgångar och skulder i de finansiella rapporterna och det skattemässiga värdet som används vid beräkning av skattepliktigt resultat. Uppskjuten skatt redovisas enligt den så kallade balansräkningsmetoden. Uppskjutna skatteskulder redovisas för i princip alla skattepliktiga temporära skillnader, och uppskjutna skattefordringar redovisas i princip för alla avdragsgilla temporära skillnader i den

omfattning det är sannolikt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Uppskjutna skatteskulder och skattefordringar redovisas inte om den temporära skillnaden är hänförlig till goodwill.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för skattepliktiga temporära skillnader hänförliga till investeringar i dotterföretag, utom i de fall koncernen kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte är uppenbart att den temporära skillnaden kommer att återföras inom en överskådlig framtid.

Det redovisade värdet på uppskjutna skattefordringar omprövas varje balansdag och reduceras till den del det inte längre är sannolikt att tillräckliga skattepliktiga resultat kommer att finnas tillgängliga för att utnyttjas, helt eller delvis, mot den uppskjutna skattefordran.

Värderingen av uppskjuten skatt baseras på hur företaget, per balansdagen, förväntar sig att återvinna det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller reglera det redovisade värdet för motsvarande skuld. Uppskjuten skatt beräknas baserat på de skattesatser och skatte-regler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänförs sig till inkomstskatt som debiteras av samma myndighet och då koncernen har för avsikt att reglera skatten med ett nettobelopp.

Aktuell och uppskjuten skatt för perioden

Aktuell och uppskjuten skatt redovisas som en kostnad eller intäkt i resultaträkningen, utom när skatten är hänförlig till transaktioner som redovisats direkt mot eget kapital. I sådana fall ska även skatten redovisas direkt mot eget kapital. Vid aktuell och uppskjuten skatt som uppkommer vid redovisning av rörelseförvärv, redovisas skatteeffekten i förvärvskalkylen.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuella nedskrivningar.

Anskaffningsvärdet består av inköpspriset, utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas samt uppskattade utgifter för nedmontering och bortforsling av tillgången och återställande av plats där den finns. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla koncernen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara

väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, eventuellt minskat med beräknat restvärde vid nyttjandeperiodens slut, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. Avskrivning påbörjas är den materiella anläggningstillgången kan tas i bruk.

Materiella anläggningstillgångars nyttjandeperioder uppskattas till:

Komponent:	Nyttjande år:
Stomme	121-157
Fasad	26-50
Stammar	26-58
Tak	16-50
Installationer	15-41
Markanläggningar	42-50
Inventarier och maskiner	5-25
Ombyggnation egna bostadsrätter	10-20

Innan tillämpning av K3-regelverket gjordes linjär avskrivning med 1 procent på fastigheter.

K3-regelverket har höjt den linjära avskrivningen till 1,6 procent i koncernen.

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Då företaget ändrar bedömning av nyttjandeperioder, omprövas även tillgångens eventuella restvärde. Effekten av dessa ändringar redovisas framåtriktat.

Borttagande från balansräkningen

Det redovisade värdet för en materiell anläggningstillgång tas bort från balansräkningen vid utrangering eller avyttring, eller när inte några framtida ekonomiska fördelar väntas från användning eller utrangering/avyttring av tillgången eller komponenten. Den vinst eller förlust som uppkommer när en materiell anläggningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen är skillnaden mellan vad som eventuellt erhålls, efter avdrag för direkta försäljningskostnader, och tillgångens redovisade värde. Den realisationsvinst eller realisationsförlust som uppkommer när en materiell anlägg-

ningstillgång eller en komponent tas bort från balansräkningen redovisas i resultaträkningen som en övrig rörelseintäkt eller övrig rörelsekostnad.

NEDSKRIVNINGAR AV MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR OCH IMMATERIELLA TILLGÅNGAR EXKLUSIVE GOODWILL

Vid varje balansdag analyserar koncernen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar och immateriella tillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens återvinningsvärde för att kunna fastställa värdet av en eventuell nedskrivning. Där det inte är möjligt att beräkna återvinningsvärdet för en enskild tillgång, beräknar koncernen återvinningsvärdet för den kassagenererande enhet till vilken tillgången hör.

AKTIVERANDE AV RÄNTOR SOM TILLHÖR PÅGÅENDE PROJEKT

Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

FINANSIELLA INSTRUMENT

En finansiell tillgång eller finansiell skuld redovisas i balansräkningen när koncernen blir part till instrumentets avtalsenliga villkor. En finansiell tillgång bokas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången upphör, regleras eller när koncernen förlorar kontrollen över den. En finansiell skuld, eller del av finansiell skuld, bokas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgörs eller på annat sätt upphör.

Vid det första redovisningstillfället värderas omsättnings-tillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

Vid värdering efter det första redovisningstillfället värderas omsättningstillgångar enligt lägsta värdets princip, dvs. det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Kortfristiga skulder värderas till nominellt belopp.

Långfristiga fordringar och långfristiga skulder värderas efter det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde.

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag utvärderar koncernen om det finns indikationer på att en eller flera finansiella anläggningstillgångar minskat i värde. Exempel på sådana indikationer är betydande finansiella svårigheter hos låntagaren, avtalsbrott eller att det är sannolikt att låntagaren kommer att gå i konkurs.

För finansiella anläggningstillgångar som värderas till upplupet anskaffningsvärde beräknas nedskrivningen som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av framtida kassaflöden. Diskontering sker med en ränta som motsvarar tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan.

VARULAGER

Varulager värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen. Anskaffningsvärdet beräknas genom tillämpning av först-in-först-ut-metoden (FIFU). Nettoförsäljningsvärde är försäljningsvärdet efter avdrag för beräknade kostnader som direkt kan hänföras till försäljningstransaktionen.

LIKVIDA MEDEL

Likvida medel inkluderar kassamedel och disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt andra kortfristiga likvida placeringar som lätt kan omvandlas till kontanter och är föremål för en obetydlig risk för värdefluktuationer. För att klassificeras som likvida medel får löptiden inte överskrida tre månader från tidpunkten för förvärvet.

AVSÄTTNINGAR

Avsättningar redovisas när koncernen har en befintlig förpliktelse (legal eller informell) som en följd av en inträffad händelse, det är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen. När en avsättning beräknas genom att uppskatta de utbetalningar som förväntas krävas för att reglera förpliktelsen, motsvarar det redovisade värdet nuvärdet av dessa utbetalningar.

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen visar koncernens förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

LEASING

Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilket de ekonomiska risker och fördelar som förknippas med ägandet av en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Övriga leasingavtal klassificeras som operationella leasingavtal.

Koncernen som leasetagare

Tillgångar som innehas enligt finansiella leasingavtal redovisas som anläggningstillgångar i koncernens balansräkning till verkligt värde vid leasingperiodens början eller till nuvärdet av minimileasingavgifterna om detta är lägre. Den skuld som leasetagaren har gentemot leasegivaren redovisas i balansräkningen under rubrikerna Skulder till kreditinstitut respektive kortfristiga skulder till kreditinstitut. Leasingbetalningarna fördelas mellan ränta och amortering av skulden. Räntan fördelas över leasingperioden så att varje redovisningsperiod belastas med ett belopp som motsvarar en fast räntesats på den under respektive period redovisade skulden. Räntekostnader redovisas direkt i resultaträkningen om de inte är direkt hänförliga till anskaffning av en tillgång som med nödvändighet tar betydande tid i anspråk att färdigställa för avsedd användning eller försäljning, och aktiveringsprincipen tillämpas.

Leasingavgifter vid operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden, såvida inte ett annat systematiskt sätt bättre återspeglar användarens ekonomiska nytta över tiden.

NOTER

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT	2021	2020	2021	2020
3 Nettoomsättning				
Fastighetsförvaltning, egna fastigheter/bostadsrätter	88 107	83 135	13 464	13 415
Förvaltnings- och administrationsarvoden	23 144	22 146	23 144	22 146
Fastighetsservice	59 359	61 913	24 071	25 266
Medlemsavgifter	6 122	5 732	6 122	5 732
Summa nettoomsättning	176 732	172 926	66 801	66 559

4 Övriga rörelseintäkter				
Bidrag	321	467	0	0
Vinstavyttring maskiner/inventarie	613	79	463	79
Vinstavyttring mark	0	909	0	909
Ersättning försäkringsbolag	0	276	0	0
Vidarefakturerade kostnader	1 035	1 312	0	0
Övrigt	2 209	3 200	1 993	3 349
Summa övriga rörelseintäkter	4 178	6 243	2 456	4 337

5 Kostnader för revision	
I kostnaderna ingår för HSB Sydost ek.för revisionsarvode till förtroendevalda revisorer med 53 tkr (80 tkr) och revisionsarvode till Deloitte AB med 140 tkr (139 tkr) och konsultarvode med 33 tkr (83 tkr). För hela koncernen uppgår revisionskostnader till 309 tkr (389 tkr) och konsultarvode till 33 tkr (95 tkr).	

6 Operationell leasing	
Koncernen	
Leasingkostnad 2021	Leasingkostnader inom 1 år
-1106	-297
	Leasingkostnader 2-5 år
	-5
HSB Sydost ek. för.	
Leasingkostnad 2021	Leasingkostnader inom 1 år
-58	0
	Leasingkostnader 2-5 år
	0
Inom koncernen finns inga leasingkostnader som sträcker sig längre än 5 år.	

(Belopp i tkr)

NOT

2021

2020

7

Anställda och personalkostnader

Medeltal antällda med fördelning på män och kvinnor	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
HSB Sydost ek. för.	49	29	20	48	28	20
HSB Fastigheter Sydost AB	3	1	2	3	1	2
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB	85	25	60	82	24	58
Summa medeltal anställd personal	137	55	82	133	53	80

Företagsledning	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Styrelse	7	3	4	7	3	4
Verkställande direktör	1	0	1	1	0	1

Löner, ersättningar och sociala kostnader och pensionskostnader

HSB Sydost ek. för.	Styrelse och vd	Anställda	Totalt	Styrelse och vd	Anställda	Totalt
Löner och ersättningar	-2 107	-23 027	-25 134	-2 116	-21 800	-23 916
Sociala kostnader	-841	-9 440	-10 281	-829	-8 106	-8 935
(varav pensionskostnader)	-179	-277	-456	-164	-1 102	-1 266

HSB Fastigheter Sydost AB						
Löner och ersättningar	0	-1 659	-1 659	0	-1 390	-1 390
Sociala kostnader	0	-642	-642	0	-667	-667
(varav pensionskostnader)	0	-220	-220	0	-218	-218

HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB						
Löner och ersättningar	0	-27 803	-27 803	0	-29 104	-29 104
Sociala kostnader	0	-10 334	-10 334	0	-10 315	-10 315
(varav pensionskostnader)	0	-1 411	-1 411	0	-1 475	-1 475

Koncernen totalt						
Löner och ersättningar	-2 107	-52 489	-54 596	-2 116	-52 294	-54 410
Sociala kostnader	-841	-20 416	-21 257	-829	-19 088	-19 917
(varav pensionskostnader)	-179	-1 908	-2 087	-164	-2 795	-2 959

Avgångsvederlag och villkor för styrelse och företagsledning

Styrelse

Styrelsen har ett fast arvode som gäller från föreningsstämma till föreningsstämma. Från föreningsstämma 2021 uppgick detta till 3 inkomstbasbelopp till styrelseordförande, 1,4 inkomstbasbelopp till vice ordförande samt 0,75 inkomstbasbelopp till övriga styrelseledamöter. Därutöver gäller ett rörligt arvode och även ersättning för förlorad arbetsförtjänst och ersättning för resor, vilket betalas ut löpande efter varje närvarat styrelsemöte.

Vd

För Vd, Mårten Lindberg, har följande villkor träffats. Vd uppbär en fast månadslön om 127,5 tkr per månad, samt pensionsersättning enligt KTP-plan. Inga andra ekonomiska ersättningar än lön ska utgå. Utöver detta har Vd rätt till förmånsbil upp till 10 prisbasbelopp. Vd omfattas inte av lagen om anställningsskydd. Vid uppsägning från företaget tillämpas sex månaders uppsägningstid. Därutöver utgår ersättning motsvarande sex månadslöner i avgångsvederlag. Detta avgångsvederlag är ej pensionsgrundande inkomst. Vds avtal genomgår en översyn i samtal mellan styrelseordförande och vd i samband med den årliga utvärderingen av vds prestation.

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT

2021

2020

2021

2020

8

Av- och nedskrivningar på immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella

-1 002

-758

-1 002

-758

Byggnader

-14 774

-13 539

-2 629

-2 357

Maskiner och inventarier

-3 868

-3 512

-1 628

-1 584

Summa

-19 644

-17 809

-5 259

-4 699

9

Övriga rörelsekostnader

Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar

-5

-237

0

-237

Summa

-5

-237

0

-237

10

Resultat från andel i intresseföretag

Utdelning från Växta Utveckling AB

144

22 000

144

22 000

Nedskrivning av andelar från Växta Utveckling AB

0

-9 534

0

-9 534

Resultat HB 2020

0

2 963

0

2 963

Resultat HB 2021

4 072

0

4 072

0

Summa

4 216

15 429

4 216

15 429

11

Finansiella intäkter

Ränteintäkter från koncernföretag

0

0

2 680

3 158

Ränteintäkter övriga

270

275

7

5

Summa

270

275

2 687

3 163

12

Finansiella kostnader

Räntekostnader lån, placeringar, brf

-6 068

-8 120

-2 033

-3 741

Summa

-6 068

-8 120

-2 033

-3 741

13

Aktuell skatt

Resultat före skatt

5 336

22 705

6 273

18 447

Skatt enligt svenska skattesats

-1 099

-4 859

-1 292

-3 948

Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader

-2 222

-3 504

-1 382

-3 466

Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter

1 360

7 035

1 360

7 036

Skatteeffekt skillnad bokf. avskr. och skattemässiga

769

710

134

166

Skatteeffekt återföring ränta

-239

-483

0

0

Nettoeffekt av skattemässiga underskott

1 107

581

1 179

212

Reglering skatt föregående år

93

-236

0

0

Redovisad skatt, 21,4%

-164

-756

0

0

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT	2021	2020	2021	2020
14 Uppskjuten skatt				
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-953	34	-135	-52
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-1 370	-611	-1 179	-268
Summa	-2 323	-577	-1 314	-320
15 Balanserade utgifter för systemutveckling				
Ingående anskaffningsvärde	8 767	7 617	8 767	7 617
Omklassificeringar	438	1 275	438	1 275
Kredit engångsavgift	0	-125	0	-125
Utgående anskaffningsvärde	9 205	8 767	9 205	8 767
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-2 635	-1 877	-2 635	-1 877
Årets avskrivning	-1 002	-758	-1 002	-758
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 637	-2 635	-3 637	-2 635
Redovisat värde goodwill	5 568	6 132	5 568	6 132
16 Förskott immateriella anläggningstillgångar				
Ingående anskaffningsvärde	11 405	6 269	11 405	6 269
Årets anskaffningar	402	6 411	402	6 411
Omklassificeringar	-438	-1 275	-438	-1 275
Utgående anskaffningsvärde	11 369	11 405	11 369	11 405
17 Förvaltningsfastigheter Byggnader, om- och tillbyggnader				
Ingående anskaffningsvärde	939 996	834 389	143 140	143 297
Omklassificeringar	18 394	104 952	15 107	0
Årets anskaffningar	0	938	0	126
Årets försäljningar/utrangeringar	0	-283	0	-283
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	958 390	939 996	158 247	143 140
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	126 976	130 067	56 048	59 139
Försäljningar	0	-3 091	0	-3 091
Utgående ackumulerade anskaffningsvärde	126 976	126 976	56 048	56 048
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-89 042	-75 805	-24 002	-21 719
Årets avskrivningar	-14 597	-13 286	-2 603	-2 332
Årets försäljningar/utrangeringar	0	49	0	49
Utgående ackumulerade avskrivningar	-103 639	-89 042	-26 605	-24 002

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT	2021	2020	2021	2020
17 Nedskrivning				
Ingående nedskrivning	-4 160	-4 160	0	0
Utgående nedskrivning	-4 160	-4 160	0	0
Redovisat värde				
Byggnader	850 591	846 794	131 642	119 138
Mark	126 976	126 976	56 048	56 048
Totalt	977 567	973 770	187 690	175 186
Verkligt värde				
Verkligt värde på fastigheterna har fastställts genom extern värdering, daterade september 2021. Verkligt värde baserat på ovan uppgår till 272 mkr i moderbolaget och till 1 403 mkr i koncernen.				
18 Nedlagda utgifter på annans fastighet				
Ingående anskaffningsvärde	5 350	5 350	511	511
Utgående anskaffningsvärde	5 350	5 350	511	511
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-2 177	-1 905	-233	-207
Ingående nedskrivning	-2 700	-2 700	0	0
Årets avskrivningar	-175	-272	-25	-26
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 052	-4 877	-258	-233
Redovisat värde	298	473	253	278
19 Maskiner och inventarier				
Ingående anskaffningsvärde	38 082	36 437	18 754	18 112
Årets försäljningar/utrangeringar	-2 558	-1 973	-1 902	-1 125
Justering föregående år	0	-246	0	0
Omklassificering	0	1 200	0	0
Årets anskaffningar	7 201	2 664	2 845	1 767
Utgående anskaffningsvärde	42 725	38 082	19 697	18 754
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-18 491	-16 953	-12 794	-12 332
Årets försäljningar/utrangeringar	1 837	1 709	1 555	1 122
Justering föregående år	0	246	0	0
Årets avskrivning	-3 868	-3 493	-1 628	-1 584
Utgående ackumulerade avskrivning	-20 522	-18 491	-12 867	-12 794
Redovisat värde	22 203	19 591	6 830	5 960

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT	2021	2020	2021	2020
20 Pågående nyanläggning				
Ingående anskaffningsvärde	13 706	79 360	13 127	3 666
Årets anskaffningar	11 935	40 401	6 030	10 224
Kostnadsfört	-57	0	-57	0
Aktiverade räntor som tillhör projekten	0	859	0	0
Omklassificeringar färdiga arbeten	-18 394	-106 914	-15 107	-763
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 190	13 706	3 993	13 127
Låneutgifter avseende lånat kapital som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av en tillgång som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljs inräknas i tillgångens anskaffningsvärde tills den tidpunkt då tillgången är färdigställd för dess avsedda användning eller försäljning. Övriga låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.				
21 Andelar i koncernföretag				
Ingående anskaffningsvärde	0	0	200	200
Utgående anskaffningsvärden	0	0	200	200

Innehavsspecifikation	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
HSB Sydost Holding 2 AB, org.nr 559146-3723	Växjö	500	100%	50	80	15
Dotterbolag till HSB Sydost Holding 2 AB:						
HSB Fastigheter Sydost AB, org.nr 556491-8190	Växjö	10 000	100%	0	50 189	12
HSB Sydost AB, org.nr 556791-1267	Växjö	1 000	100%	100	152 473	-3 475
Dotterbolag till HSB Sydost AB:						
HSB Fastigheter i Karlskrona AB, org.nr 556757-9411	Växjö	1 000	100%	0	2 075	93
HSB Sydost Gesällen AB, org.nr 556930-8074	Växjö	500	100%	0	4 168	979
Fastighetsbolaget i Sydost AB, org.nr 556981-6175	Växjö	500	100%	0	2 073	139
Garagebolaget i Sydost AB, org.nr 559019-0780	Växjö	500	100%	0	61	-3 998
Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB, org.nr 559047-0299	Växjö	500	100%	0	50	0
Dotterbolag till Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB:						
HSB Sydost Solrosen AB, org.nr 559146-3657	Växjö	500	100%	0	294	72
HSB Sydost Holding 1 AB, Org.nr 556934-3766	Växjö	500	100%	50	134	7
Dotterbolag till HSB Sydost Holding 1 AB:						
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB, Org.nr 556934-3691	Växjö	500	100%	0	1 519	404
Summa				200	213 116	-5 752

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT

	2021	2020	2021	2020
22 Andelar i intresseföretag				
Ingående anskaffningsvärde	10 651	47 222	10 651	47 222
Nedskrivning andelar	0	-9 534	0	-9 534
Likvidation Växta Utveckling AB	-1 241	0	-1 241	0
Tillskott av andelskapital	25	0	25	0
Återbetalning andelskapital	-8 000	-30 000	-8 000	-30 000
Resultat HB 2020	0	2 963	0	2 963
Resultat HB 2021	4 072	0	4 072	0
Utgående anskaffningsvärden	5 507	10 651	5 507	10 651

Innehavsspecifikation	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
HSB Produktion i Sydost HB, org.nr 969739-6969	Växjö	0	50%	5 457	10 914	8 143
HSB Göta/Sydost HR-center AB, org.nr 556918-2586	Jönköping	250	50%	25	3 338	1 073
Växta Holding AB, org.nr 559306-2515	Växjö	250	50%	25	40	-10
Summa				5 507	14 292	9 206

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT	2021	2020	2021	2020
23 Fodringar hos koncernföretag				
Ingående värde	0	0	199 258	193 020
Årets fodringar	0	0	154 033	59 612
Reglerade fodringar	0	0	-152 856	-53 374
Redovisat värde	0	0	200 435	199 258
24 Andra långfristiga värdepappersinnehav				
Ingående anskaffningsvärde	78 755	78 755	66 426	66 426
Ingående nedskrivningar	-1 106	-1 106	-1 106	-1 106
Årets nedskrivningar	-4 000	0	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 106	-1 106	-1 106	-1 106
Redovisat värde	73 649	77 649	65 320	65 320
Specifikation				
Andelar i HSB Riksförbund	63 659	63 659	63 659	63 659
Andelar i HSB Vind Umeå	1 320	1 320	1 320	1 320
Andelar i bostadsrätter	8 559	12 559	229	229
Konserthusbolaget i Växjö	30	30	30	30
Swebank AB	2	2	2	2
Övrigt	79	79	79	79
Totalt	73 649	77 649	65 320	65 320

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT	2021	2020	2021	2020
25 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld				
Uppskjuten skattefordran	8 190	9 526	7 678	8 857
Uppskjuten skatteskuld	12 781	11 794	2 909	2 774
Uppskjutna skattefordringar värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. HSB Sydost ek.för har outnyttjade underskottsavdrag uppgående till 37 272 tkr (42 995 tkr) och koncernens underskottsavdrag uppgår till 39 762 tkr (46 243 tkr). Uppskjutna skatteskulder avser skillnader mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar.				
26 Andra långfristiga fordringar				
Ingående anskaffningsvärde	379	451	354	367
Leasing 2-5 år	0	-53	0	0
Årets armoreringar/minskning	-24	-19	0	-13
Utgående anskaffningsvärde	355	379	354	354
Ingående nedskrivningar	-355	-355	-354	-354
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-355	-355	-354	-354
Redovisat värde	0	24	0	0
Specifikation				
Leasing 2-5 år	0	24	0	0
Totalt	0	24	0	0
27 Övriga fordringar				
Skattefordran	0	1 631	0	909
Skattekonto	5 888	5 066	1 158	1 530
Fordran moms	1 069	2 012	0	1 224
Övrigt	1 549	2 441	641	739
Totalt	8 506	11 150	1 799	4 402
28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter				
Förutbetalda hyror	1 542	1 433	800	781
Förutbetalda försäkringar	691	757	334	406
Upplupna intäkter	355	268	0	92
Övriga förutbetalda kostnader	1 758	1 295	966	540
Totalt	4 346	3 753	2 100	1 819

(Belopp i tkr)

NOT

29 Eget kapital

Koncernen	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 266	9 903	280 281	21 016
Vinsdisposition enl. föreningsstämmans beslut	0	0	21 016	-21 016
Vinstdisposition i moderbolag	0	906	-906	0
Reglering underhållsfond i samband med fusion	0	-119	119	0
Inbetalda insatser netto	-166	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	2 849
Belopp vid årets utgång	9 100	10 690	300 510	2 849

HSB Sydost ek. för.	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 266	7 903	117 881	18 129
Vinstdisposition enl. föreningsstämmans beslut	0	906	17 223	-18 129
Inbetalda insatser netto	-166	0	0	0
Reglering underhållsfond i samband med fusion	0	119	-119	0
Årets resultat	0	0	0	4 958
Belopp vid årets utgång	9 100	8 690	135 223	4 958

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT

30 Övriga avsättningar

	2021	2020	2021	2020
Ingående värde	439	783	439	783
Utnyttjat under året	-148	-66	-148	-66
Omföring under året	0	-278	0	-278
Utgående värde	291	439	291	439

31 Långfristiga skulder

Koncernen	Skuld	Förfaller inom 2-5 år	Förfaller efter 5 år
Skulder till kreditinstitut	378 191	34 314	343 877
Övriga långfristiga skulder	5 620	0	5 620
Genomsnittsräntan i koncernen är 0,97 %. Lån med kortare löptid än ett år och som omsätts nästkommande år betraktas som kortfristiga skulder.			

32 Övriga skulder

Personalens källskatt och sociala avgifter	2 483	2 866	1 194	1 283
Moms	4 909	3 922	969	0
Depositioner	114	119	0	0
Övrigt	34	52	18	33
Totalt	7 540	6 959	2 181	1 316

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

NOT

33

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Semesterlöneskuld, löner och sociala avgifter	11 354	11 606	4 905	5 231
Räntor	355	584	260	325
Förutbetalda administrativa tjänster brf	6 364	6 175	6 364	6 175
Förutbetald fastighetsskötsel	2 942	2 480	0	0
Reservering projekt	1 285	1 672	1 123	1 435
Övrigt (driftkostnader mm)	1 755	1 292	900	775
Totalt	24 055	23 809	13 552	13 941

34

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar	573 082	590 087	28 000	45 005
Tillgångar med äganderättsförbehåll	8 910	4 907	4 085	2 499
Totalt	581 992	594 994	32 085	47 504

35

Eventualförpliktelser

För den nyproducerade bostadsrättsföreningen Garvaren i Karlskrona har HSB Sydost lämnat garanti avseende försäljning, avsägelse och avgifter. Garantin upphör att gälla ett år efter att den slutliga kostnaden har redovisats på föreningsstämma och talan om ersättning för bostadsrätten inte väckts mot föreningen. Borgensförbindelser avser nyproduktion av bostäder.

Garantiförbindelser bostadsrättsföreningar	150 575	115 195	150 575	115 195
Garantiförbindelser Fastigo	439	413	439	413
Ansvarsförbindelse för pensionsskuld (KP)	845	854	845	854
Borgensförbindelser	0	206 000	0	206 000
Totalt	151 859	322 462	151 859	322 462

36

Vinstdisposition

Resultatet i koncernen uppgår till 2 849 tkr och i moderföreningen 4 958 tkr. Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 140 181 tkr varav 248 tkr föreslås avsättas till reservfond. De till föreningsstämman förfogande stående vinstmedel i moderföreningen utgör:

Balanserat resultat	135 223
Årets resultat	4 958
Summa	140 181

Styrelsen och vd föreslår att moderföreningens fria egna kapital disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	248 000
Balanseras i ny räkning	139 932 778
Summa	140 180 778

UNDERSKRIFTER

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen, 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 för.

Växjö den 25 mars 2022

Sebastian Lindroth
Styrelseordförande

Mikael Gunnarsson
Vice ordförande

Carita Schönbaum

Per-Ola Mattsson

Githa Fiorino

Gaca Radetinac

Anders Carming

Mårten Lindberg
Vd

Vår revisionsberättelse har avlämnats den 25 mars 2022

Christian Johansson, Deloitte AB
Auktoriserad revisor
Utsedd av HSB Riksförbund