

100 ÅR

ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Sydost



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÅRET

Vd har ordet – ”Det är eftertänksamhetens tid nu”	3
Ordförande har ordet – ”Det finns skäl att känna framtidshopp”	5
Föreningsstyrningsrapport	6
Närvaro styrelse och valberedning	13
Koncernstruktur	14
Förvaltningsberättelse	15

EKONOMI

Nyckeltal	21
Eget kapital	22
Förslag till vinstdisposition	22
Resultaträkning	23
Balansräkning	24
Kassaflödesanalys	26
Redovisningsprinciper	27
Noter	30
Underskrifter	42
Revisionsberättelse	43
Granskningsrapport	46

Text: Mårten Lindberg, grafisk form: Volt AB, foto: HSB/Johnér.
Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.



DET ÄR EFTERTÄNKSAMHETENS TID NU

Pandemin och dess efterverkningar hann knappt lägga sig innan nästa kris var ett faktum, kriget i Ukraina med det elände och lidande som det för med sig. HSB Sydost, tillsammans med flera andra HSB-föreningar, har skänkt pengar för att hjälpa de drabbade i Ukraina. Krisen har medfört skenande priser på bland annat mat, drivmedel och energi. Riksbanken har höjt räntan successivt för att kuva inflationen, vilket har lett till att bankerna i sin tur har höjt utlåningsräntan. Det har funnits många utmaningar att ta sig an under 2022. Utmaningar som skapar oro i samhället och bland våra medlemmar.

Cirka 83 % av våra förvaltade föreningar i Blekinge, Kalmar och Kronoberg har höjt sina årsavgifter med i snitt 6,4 % eller mer inför 2023. Generella pris-höjningar och ökade räntekostnader är två av förklaringarna till det. HSB Sydost har som en direkt påverkan av detta varit delaktiga i ett större antal diskussioner och rådgivande situationer kopplat till bostadsrättsföreningens ekonomi jämfört med ett normalår. Tillsammans har vi lärt oss att snabbt och ansvarsfullt förhålla oss till stora omvärldsförändringar.

Tillsammans har vi övat på att vara modiga och tydliga i beslutsfattandet. Oavsett om det har handlat om att fortsätta satsa på underhåll och investeringar enligt tidsplan eller senarelägga underhållsåtgärder och investeringar. I många fall har fastighetsutvecklingsprojekt aktualiserats av att en nyinvestering löser både nuvarande såväl som framtidens utmaningar. Det blir extra tydligt när vi utvärderar projekt gällande energioptimering, alternativa energikällor och förnyelse av rutiner inom föreningens övriga förvaltning. Att vara en aktör inom samhällsbyggande

handlar om att ta ansvar och alla inom HSB tar ansvar för vårt gemensamma samhällsbyggande.

En av de saker som vi tagit med oss från det samhälle och arbetsliv vi kom ut ur efter pandemin är en ökad närhet och tillgänglighet till kunskap och erfarenhetsutbyten. Vi har under hela 2022 blandat fysiska och digitala utbildningstillfällen samt lättare diskussionsbaserade seminarium för HSB-ledamöter. På ett bättre sätt än tidigare kan vi nu samla frågor från hela regionen och värdera vilka svar som behöver komma på plats utifrån aktuella behov. Detta för att kunna stötta även i beslutsfattandet i och omkring bostadsrättsföreningars verksamhet och inte enbart i den ekonomiska eller tekniska förvaltningen.

DET ÄR TID ATT VARA MODIG NU

I tider av oro är HSB en trygg och pålitlig partner som borgar för långsiktighet och hög kvalitet. På HSB Sydost står vi starkt upp för våra kärnvärderingar (ETHOS) och har levererat en hög service till våra ägare, medlemmar och kunder under året som gått.

I oroliga tider märker vi på HSB Sydost en tillströmning av kunder och medlemmar. Fler föreningar har behov av HSBs kompetens som förmedlas via samtliga anställda och via HSBs alla övriga kanaler. Det tillsammans med vår lokala närvaro, vårt starka varumärke som inger trygghet och kvalitet gör att vi blir ännu mer efterfrågade hos befintliga och nya kunder i tider då obekväma beslut kan behövas fattas.

Trots att 2022 varit utmanande för vår nyproduktionsverksamhet pågår vissa processer med samma beslutsamhet som tidigare. 2023 ser ut att fortsätta på samma sätt, som utan förebyggande arbete och proaktiva beslut skulle leda till en längre startsträcka när förutsättningarna för att köpa lägenhet förbättras igen. Det kommer att bli utmanande att starta nyproduktionsprojekt under året. Dock kommer vi arbeta aktivt med att försöka förvärva mark som vi kan bygga på när konjunkturen vänder samt aktivt och välkomnande ta del av de samverkansprojekt som emellanåt läggs på våra bord.

Inom våra egenägda fastigheter, som ökar i antal i takt med strategiskt viktiga vägval, kommer vi framöver fokusera på fortsatt nyanskaffning och effektiviseringsinvesteringar på samma sätt som många bostadsrättsföreningar gör. Under 2023 planerar vi för att minska vårt klimatavtryck och våra driftskostnader genom fortsatt installation av alternativa energikällor. Då vi redan påverkas av ökade räntekostnader behöver vi noggrant och kontinuerligt gå igenom de utmanande investeringar vi har behov av, för att möta framtiden på ett tryggt sätt.

Ett projekt som förenar hållbarhet, innovation och hyresfastigheter är Blåportshöjden – ett tio våningshus med 57 hyreslägenheter i Karlskrona. Skanska bygger fastigheten åt HSB Sydost, som i sin tur kommer att äga och förvalta det med inflyttning senhösten 2023. Taket är till stor del täckt av solpaneler och uppvärmningen kommer ske via bergvärme. Materialvalen bidrar också till låga koldioxidutsläpp, exempelvis kläs fasaden i klimatsmart skiffer. På årsbasis levererar

byggnaden ett netto noll koldioxidutsläpp eftersom fastigheten kommer att producera lika mycket energi som den gör av med. Jag är stolt över att HSB Sydost tillsammans med Skanska väljer att genomföra det här projektet med fokus på hållbarhet och minskat klimatavtryck. Vår historia har lärt oss att denna typ av projekt kommer att kunna föda nya smarta lösningar för alla HSBs intressenter.

När vi under pågående jubileumsår belyser var HSB befinner sig idag och vart vi är på väg i framtiden behöver vi även blicka bakåt och se vad vi har fått med oss under våra första 100 år. Jag hoppas att vi ses på något av våra turnéstopp för att fira historiens lärdomar och framgångar tillsammans. 2022 för HSB Sydost kännetecknas, trots omvärldssituationen, av att vi har mycket nöjda medarbetare, nöjda kunder och god lönsamhet. Det gör att jag känner mig trygg i att vi tillsammans med våra bostadsrättsföreningsmedlemmar, kunder, HSB-ledamöter, ägare och övriga intressenter kan överbrygga de utmaningar som vi möter under 2023.

Jag vill tacka alla medarbetare för ett mycket väl utfört arbete 2022. Tack även till styrelsen för ert 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 samarbetspartners 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. Vi ser till att det finns boende att längta hem till!

Det är HSB-tider nu.

Mårten Lindberg, vd



DET FINNS SKÄL ATT KÄNNA FRAMTIDSHOPP

Inget år är det andra likt, men frågan är om inte 2022 har varit ovanligt turbulent. Det råder efter Rysslands invasion av Ukraina återigen krig i Europa. Inflationen har skenat och det föreligger en energikris. Krig i vårt närområde, höjda räntor och snabbt stigande priser är några av de faktorer som påverkar alla boende i vår region och förstås även HSB Sydost.

HSB fyller i år 100 år. Detta är förstås något som vi ska fira och vara stolta över. Sedan 1923 har vi jobbat hårt med att förverkliga det goda och trygga boendet för alla. I dessa oroliga tider känns det därför tryckt att vara HSB:are. I flera undersökningar framgår det att just trygghet, som är ett av våra kärnvärden, är något som många symboliserar med HSB. Våra kärnvärden ETHOS – engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan – känns verkligen något som är i tiden och viktigt att vi håller i och lever efter. En viktig del i vårt uppdrag är att ge förutsättningar för våra medlemmar och medarbetare att omsätta värdegrunden i praktiken.

Trots pandemin så har det ekonomiska resultatet under 2022 skapat gynnsamma förutsättningar för kommande år. Tillsammans kan vi vara stolta över vad vi åstadkommit under året. God lönsamhet i föreningen är en förutsättning för att vi även i framtiden ska kunna leverera medlems- och kundnytta. Även om den oroliga omvärlden, inflationen och konjunkturunedgången påverkar både vår förvaltningsaffär och

nyproduktion det kommande året är HSB Sydost en långsiktig och stabil aktör som klarar av när det blåser snålt. Vi står med andra ord väl rustade för att hantera ett skakigt 2023 och kommer att fortsätta leverera medlemsnytta till våra medlemmar.

Det finns därför skäl att känna framtidshopp. Satsningarna på hållbarhet och utveckling bådär även det gott för HSB Sydosts fortsatta resa framåt. Men utan våra engagerade medarbetare och medlemmar hade detta inte varit möjligt.

Vi kan nu lägga år 2022 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 ömse-sidiga företag”, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar.

Årsredovisningen kompletteras med föreningsstyrningsrapporten som översiktligt beskriver hur HSB Sydost tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsåret 2022. 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.

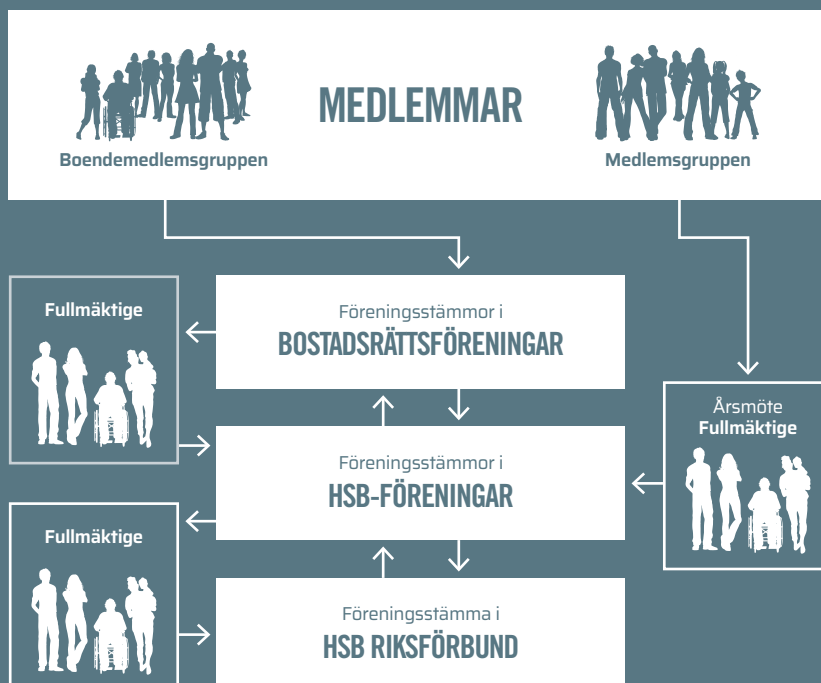
Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer och samarbetspartners, och samhället lokalt och globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer 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 medlemsgrupps 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, bosparare och hyresgäster, Mitt HSB och webbplats, stöd i arbetet med brf-hemsidor, HSB-ledamotskonferens och konferens för våra förtroendevalda.

VÅR DEMOKRATISKA PROCESS



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:

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 bostadsrättslägenhet 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 bostadsrättslägenhet 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 2022 fastställde grundtalet till 100. Det vill säga en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal lägenheter. Det finns i dagsläget ingen aktiv medlemsgrupp som arbetar parlamentariskt.

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 ett 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 regel- efterlevnad. 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 det 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 under våren 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 information om föreningsstämma och framtidsmöte ut till bostadsrättsföreningarnas ordförande. Kallelsen skickades till fullmäktiges ledamöter den 10 maj 2022.

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 stämмоорdförande. Förslaget intas i kallelsen till föreningsstämman.

På föreningsstämman deltar om möjligt vd, styrelse- ordförande, hela styrelsen, HSB Sydosts auktoriserade revisor, minst en förtroendevald föreningsgranskare samt företagsledning.

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 fastställdes av föreningsstämman den 21 maj 2022, med riktlinjer för uppdraget.

Föreningsstämma 2022

På ordinarie föreningsstämma den 21 maj 2022 i Kosta deltog det 48 fullmäktige.

I enlighet med valberedningens förslag valdes Johan Nyhus till stämмоорdförande. I enlighet med valberedningens förslag valdes Karin Markström och Uno Persson till rösträknare. I enlighet med valberedningens förslag valdes Roy Karlsson och Evelyn Eklund till justerare.

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.

I december 2022 informerade HSB Sydost att föreningsstämman år 2023 hålls den 22 april 2023. 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 två år.

Valberedningen har under 2022 bestått av fem 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 2022. Det innebär att valberedningen ska:

- Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande.
- Lämna förslag till val av valberedning.
- Lämna förslag till val av revisor.
- 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 2022 samt genom digitalt utskick till samtliga förtroendevalda inom HSB Sydost i november 2022.

Det digitala utskicket utformades som ett brev och beskrev 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 mandattid 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 2022 haft tio 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 2023 är ledamöterna Mikael Gunnarsson, Gaca Radetinac, Githa Fiorino och Carita Schönbaum.

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 förmånsbil. 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 policys, 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 betaltjänstuppdraget 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 2022.

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 2022 utsåg två föreningsgranskare för HSB Sydost för en mandatid om ett år. Föreningsgranskarna har fått ta del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2022. 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.



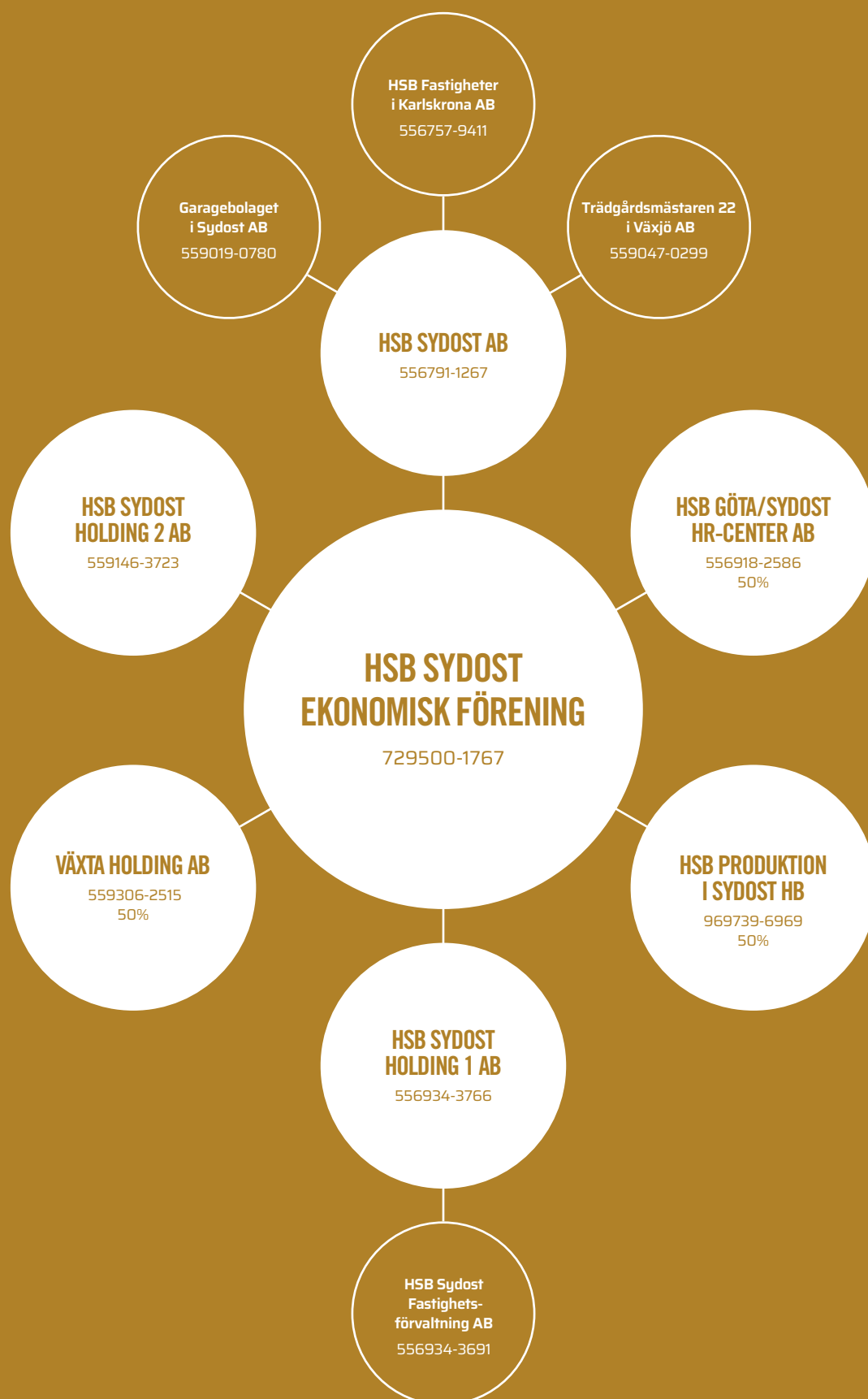
NÄRVARO STYRELSE OCH VALBEREDNING

Här redovisas närvaro för verksamhetsåret 2022 gällande styrelse och valberedning för HSB Sydost.

HSB Sydost styrelse	Namn	Antal möten	Närvarande på stämman
	Sebastian Lindroth, ordförande	10 / 10	Ja
	Mikael Gunnarsson, vice ordförande	9 / 10	Ja
	Githa Fiorino	9 / 10	Ja
	Gaca Radetinac	10 / 10	Ja
	Anders Carming	10 / 10	Ja
	Carita Schönbaum	10 / 10	Ja
	Per-Ola Mattsson	6 / 10	Ja

HSB Sydost valberedning	Namn	Antal möten	Närvarande på stämman
	Rolf Nicklasson, ordförande	9 / 9	Ja
	Ingela Persson	9 / 9	Ja
	Göran Ågren	9 / 9	Ja
	Sten-Åke Radner	9 / 9	Ja
	Ann-Christine Quist Karlsson	9 / 9	Ja

KONCERNSTRUKTUR



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sydost ek. för. org.nr. 7295001767, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2022.

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 till och med den 1 december 2022. Från och med detta datum bedriver HSB Sydost verksamhet där HSB Fastighet och HSB Förvaltning organiseras separat. HSB Förvaltning omfattar administrativ förvaltning, förvaltare, fastighetsservice, lokalvård och konsulter.

Under 2022 har bolagen HSB Fastigheter Sydost AB, HSB Sydost Gesällen AB, Fastighetsbolaget i Sydost AB, HSB Sydost Solrosen AB och Sågaren 4 i Växjö AB fusionerats upp i HSB Fastigheter i Karlskrona AB. Efter detta omfattar koncernen, förutom modern HSB Sydost ek. för., helägda dotter och dotterdotterbolagen, HSB Fastigheter i Karlskrona AB, HSB Sydost AB, HSB Sydost Holding 1 AB, HSB Sydost Holding 2 AB, HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB, Garagebolaget i Sydost 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 2022 var 18 039 enskilda personer och 225 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 2022 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 uppbär en fast månadslön om 131 tkr per månad samt pensionsavsättning enligt KTP-plan. Inga andra ekonomiska ersättningar än lön ska utgå. Utöver detta har vd rätt till förmånsbil utifrån HSB Sydosts vid tiden gällande bilpolicy. 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 Sydosts koncern förvaltar administrativt sammanlagt 13 200 bostadsrättslägenheter i 283 bostadsrättsföreningar, varav 65 inte har någon ägar-koppling till HSB Sydost. HSB Sydost-koncernen förvaltar dessutom 784 lägenheter och 40 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-medarbetar-index (NMI), dels för att utvärdera nuläge och dels för att utveckla verksamheten. Medarbetarundersökningen för 2022 genomfördes under november månad och det sammanlagda resultatet visade på en generell förbättring gentemot undersökningen 2021. Sammanlagt ökade företagets gemensamma NMI från 67 procent (2021) till 72 procent (2022). Andelen medverkande sjönk däremot något från 84 procent (2021) till 81 procent (2022).

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 uppmanas 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 136 stycken (137 stycken under 2021) och sjukfrånvaron uppgick till en nivå om 5,5 procent (5,3 procent under 2021). 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 samtalet 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 specifika insatser i syfte att få personalen att röra sig mer och må bättre. Under 2022 har exempelvis all personal erbjudits ergonomiutbildningar och tre tillfällen med kostnadsfri massage på arbetstid. 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 hantera arbetsmiljöfrågor i hela regionen.

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

FÖRVALTNING

Året inleddes med fortsatta restriktioner med anledning av coronapandemin och omvärldsläget i stort fortsatte att utmana vår verksamhet i Sydost under hela året. Ökade kostnader för energi, drivmedel, produkter, material och transporter har direkt påverkat förutsättningarna även för våra kunder. Fastighetsutvecklingsprojekt hos bostadsrättsföreningar har till stor grad pausats eller senarelagts med ett tydligt undantag gällande projekt riktade mot energibesparingar.

Under våren när pandemin ebbade ut och restriktionerna togs bort träffade vi äntligen våra kunder och medlemmar igen. Bland annat på fastighetsmässor, kund- och medlemsevening som återigen kunnat arrangeras i de flesta delarna av regionen.

Under detta oroliga 2022 har alltför många medlemmar, kunder, medarbetare och samarbetspartners vänt sig till HSBs trygga organisation och förvaltningsverksamhet. Det har vi märkt genom vår stora kund- och avtalsstillökning under året.

Arbetet mot en fossilfri fastighetsförvaltning har fortsatt med målsättningen att nå en netto-noll klimatpåverkan år 2040. Som en del av detta har det fattats beslut om att miljödiplomera HSB Sydost



under 2023. Vi har under året fokuserat på Scoop 3, som riktar sig till våra medlemmars fastigheter, genom att utveckla nya relevanta tjänster inom fastighetsförvaltning. Under året har vi bland annat säljstartat en ny tjänst som möjliggör en miljöcertifiering av byggnader.

Våra orderböcker visar på en fortsatt hög efterfrågan på installation och rådgivning gällande energiinvesteringar såsom solceller och laddstolpar. Under året har samtliga laddstolpar, installerade av HSB Sydost, levererat 132000 kwh vilket genererat en besparing på 27 ton CO₂. När det gäller våra egna fastigheter har vi under året tagit beslut om att det ska installeras solceller på hälften av dessa och även försöka miljöcertifiera några av dem.

Inom vår egna förvaltningsleverans har vi fortsatt vår strategi att köpa in miljömärkta bilar, beslutat att tanka med HVO, investerat i eldrivna åkgräsklippare, eldrivna handjagare och handverktyg.

Innovation är en viktig del i HSB och under året har Mitt HSB fyllts på med fler nyheter som förenklar vardagen för våra kunder och medlemmar. Ytterligare spännande lanseringar kommer ske under 2023, vilket vi ser fram emot.

Efter flera goda ekonomiska år för många bostadsrättsföreningar så breder sig en mer utmanande verklighet ut sig, med höjda räntor och allmänt stigande kostnader som följd. Vi ser efter budgetarbetet att över 80% av våra bostadsrättsföreningar behöver höja sina månadsavgifter inför 2023.

Trots detta så har året inneburit väldigt många nya förvaltningsavtal och nya kunder där vi bland annat har satt rekord i antalet avtal inom ekonomiförvaltning under ett och samma år. Det är trygghet, lokal närvaro, kundfokus och en helhet inom förvaltning som är anledningen till att man väljer oss före andra förvaltare.

NYPRODUKTION

Redan innan marknaden fick en rejäl inbromsning under våren 2022 hade nyproduktionen i Sydost hamnat i ett pausläge. På flera fastigheter arbetas det med att få fram detaljplaner eller handlingar, men med stort fokus på pågående produktioner var 2022 ett år utan planerad inflyttning. Med anledning av marknadens stora utmaningar har det dessvärre inte heller byggstartats något projekt under 2022.

I Växjö pågår arbeten 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 tidigt 2023. Här planeras 80 bostadsrätter i en lugn och något exklusiv miljö. Gällande Kvarteret Trädgårdsmästaren vid Fagrabäcksvägen har detaljplanen fått ett omtag eftersom Länsstyrelsen menar att den medgivna höjden påverkar riksintresset för innerstaden. Här planeras nu för 50 lägenheter bestående av radhus och mindre lägenheter. Även projektet Portvakten i Teleborg har avstannat och i nuläget finns det inga möjligheter att bebygga fastigheten.

I Bäckaslöv i Växjö deltar vi i en markanvisnings-tävling tillsammans med Eksjöhus Bostad. Arbetet fortgår för att säljstarta de 50 radhusen under 2023 och byggstarta tidigt under 2024.

I Karlskrona har projektet Posse detaljritats under året. Planen var att sälj- och byggstarta projektet under 2023, men med anledning av de rusande material- och bränslepriserna är det inte möjligt att handla upp entreprenörer för projektet. I sin helhet planeras här cirka 180 lägenheter i fyra bostadshus, varav två hyreshus och två hus i en bostadsrättsförening.

I Västervik påbörjades aktiva diskussioner om markförvärv under 2021 vilka förväntas leda till förvärv av fastighet under 2023. Fastigheten förväntas få en byggrätt om cirka 150 bostäder, och arbetet med detaljplanen kommer att påbörjas omgående efter förvärv.

För att klara av att hålla en stadig takt i nyproduktionen erfordras det att vi köper in mark i olika skeden av utvecklingsfasen. I vår markstrategi som togs fram under 2021 anger vi vilka orter som är prioriterade att leta mark i. Utöver Västervik pågår även diskussioner i Mörbylånga och i Älmhult för markförvärv.

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 inommiljö med naturliga material och att husen projekteras med högt ställda energikrav. En miljöklassning enligt Miljöbyggnad är ett bevis på att särskilda kvaliteter har uppnåtts.

Nyproduktionen i Sydost har visat sig hålla mycket god standard med tanke på de mycket höga NKI-siffror våra projekt får. Detta arbete sprids nu i vår samarbetsorganisation HSB Projektpartner, där våra rutiner och arbetssätt ska granskas och eventuellt implementeras i alla HSB-samarbeten framöver. Överlämningen mellan projekt- och förvaltnings-skedet har visat sig vara en nyckelfaktor som ska studeras, men också samarbetet mellan alla Affärsområden i nyproduktionen. Arbetssättet och resultatet är en stolthet för alla som arbetar med nyproduktion eller förvaltning i våra nyproducerade föreningar och givetvis något vi hoppas dela med oss av.

HYRESFASTIGHETER

Året började med efterdyningar av pandemin som gav högre omflyttningshastighet och något högre vakansgrad. För att motverka detta sattes extra resurser in i uthyrningsarbetet vilket vi nu kan se gett positiva effekter och på en fortsatt bra nivå. Vartefter året har gått har vi sett en förändring i hyresförvaltningen, samtidigt som det ekonomiska läget har blivit alltmer

pressat. Omflyttningshastigheten har bromsats upp till ca 23 % och vakansgraden ligger ganska stabilt på 2,2 % i slutet av 2022. Vi har alltså fortsatt med extra resurser i uthyrningen vilket vi ser har gett god effekt.

Under året har vi lyckats förvärva ett nyproduktionsprojekt med mycket tydlig hållbarhetsinriktning, både i byggskedet och i framtida drift. Huset beräknas klara "Netto noll i drift" vilket innebär att fastigheten (ej lägenheterna) ska vara självförsörjande på årsbasis. Detta kan uppnås genom bergvärme som värmekälla och optimerad ventilationsåtervinning samt maximalt antal solcellspaneler på taket. Tekniskt sett kommer fastigheten leverera ett överskott på el sommartid och då används den elen med fördel i byggnadens lägenheter medan det behöver köpas in el vintertid för att driva värme och ventilation. Projektet är ett spjutspetsprojekt inom fastighetsenergiförsörjning, vilket vi hoppas kan ge oss mycket kunskap att vidareutveckla inom hela vårt förvaltningsområde, inte minst inom förvaltningen av bostadsrättsföreningar där tekniken kan användas både i nyproduktion och vid energieffektivisering av äldre fastigheter. Projektet har även erhållit statligt investeringsstöd i form av ett grundstöd för byggande av hyresrätter samt ytterligare ett påbyggnadsstöd för låg energiförbrukning. Dessa stöd är villkorade mot en hyresnivå på 1 350 kr/kvm och år i så kallad presumtionshyra. Fastigheten innehåller 57 st hyreslägenheter 1–4-rumslägenheter med tonvikt på 2-rumslägenheter. Lägenheterna håller hög standard och individuell mätning av el och vatten vilket också brukar medföra lägre förbrukning och därmed större hållbarhetsnytta.

Vi har också under året förvärvat en mindre hyresfastighet centralt i Karlskrona. Detta följer våra mål att utöka fastighetsbeståndet med fler hyresrätter. Fastigheten är äldre men väl underhållen och renoverad flera gånger genom åren. Senaste åtgärderna är nya balkonger och fönster för ett tiotal år sedan. Det är glädjande att kunna erbjuda våra medlemmar och hyresgäster även den här typen av lägenheter.

Under våren förvärvades en kontorsfastighet centralt i Växjö. Tanken med denna satsning är att flytta ihop vår verksamhet i Växjö som hittills funnits på två skilda platser. Fastigheten är byggd 1975 som serverhall och kontor och har senaste 20 åren fungerat som kontorshotell och verksamhetslokaler. Vi har nu tomställt ca hälften av ytorna och påbörjat ombyggnad till vår verksamhet med kontor och verksamhetsytor. Vi har sedan flera år tillbaka letat efter en fastighet att förvärva och flytta samman hela vår verksamhet i Växjö. Vi kommer även att fortsätta med kontorshotell på övriga ytor inom fastigheten. Beräknad inflyttning till sommaren 2023.

Vi har även räknat på flera andra saluförda både

nyproduktionsprojekt och äldre fastigheter. Vartefter de ekonomiska förutsättningarna har ändrats med framför allt högre räntenivåer ser vi det allt svårare att kunna förvärva fastigheter och projekt. Förhoppningsvis planar detta ut så vi kan fortsätta öka fastighetsbeståndet enligt våra mål.

Under 2022 har vi påbörjat flera energiprojekt i våra hyresfastigheter, det största är på Norrliden i Kalmar där vi byter ut hela värmesystemet, alla fönster och monterar ventilationsåtervinning.

Projektet är omfattande och kommer att förbättra upplevelsen för hyresgästerna samtidigt som vi sänker energiförbrukningen med över 20%.

Vi monterar även solpaneler på flertalet av våra hyresfastigheter och kontor i syfte att sänka energikostnaderna och sänka miljöpåverkan samt på detta sätt aktivt bidra till våra miljömål.

Förtätning av befintliga fastigheter har vi också jobbat med under flera år och nu senast med ett förtätningsprojekt i vårt gamla Karlskronakontor där ca 300 kvm blir 4 st. nya lägenheter inom befintlig byggnad.

MEDLEMMAR MEDLEMSFÖRENINGAR

Under 2022 välkomnade HSB Sydost två nya medlemsföreningar, HSB brf Vingavägen i Växjö (37 lägenheter) och HSB brf Tomtebo i Oskarshamn (24 lägenheter).

Det totala antalet medlemsföreningar uppgick till 225 bostadsrättsföreningar den 31 december 2022.

2022 arrangerades kurser och seminarier på 13 olika teman vid 47 enskilda tillfällen. Arrangemangen riktades mot förtroendevalda och/eller medlemmar och under året hade HSB Sydost ca 430 deltagare i kursverksamheten. Utvärderingarna gav ett snittbetyg på 4,8 (på en skala 1–6), vilket är ett högre betyg jämfört med 2021.

Under våren erbjöds enbart digitala utbildningar via Teams och under hösten erbjöds även fysiska kurs-tillfällen. Digital utbildning via Coursio har erbjudits under hela året.

Nytt för 2022 var ett seminarium på temat att läsa och förstå en årsredovisning i en brf. Syftet är att stärka såväl medlemmar som styrelser i förståelsen av bostadsrättsföreningens ekonomi.

Under stämmoperioden 2022 kunde HSB Sydost återigen erbjuda hjälp med fysisk närvaro i form av stämмоordförande eller annan uppgift kopplat till föreningsverksamheten.

En stor del av de frågor som hanterades av medlemsavdelningen under 2022 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 HSB-föreningar.

ENSKILDA MEDLEMMAR OCH BOSPARARE:

- Den 31 dec 2022 hade HSB Sydost 18039 medlemmar. En minskning med 1 procent sedan 31 dec 2021.
- Den 31 dec 2022 hade HSB Sydost 1428 bosparare. Det är en minskning med 3 procent jämfört med 31 dec 2021.
- Den 31 dec 2022 utgjorde bospararna 8 procent av det totala medlemsantalet. Det är samma andel jämfört med 31 december 2021.

Under 2022 har vi inte haft någon pågående eller uppstartad säljprocess i vår nyproduktion. Medlems- respektive bosparantalet tenderar att öka i samband med nyproduktion.

Fyra olika aktiviteter riktade till enskilda medlemmar genomfördes utöver det grundläggande medlemsutbudet. Ung och engagerad, som bjöd in till två olika föreläsningar med fokus på att öka antalet unga i föreningsengagemang. Digital utbildning på temat att förstå en bostadsrättsförenings årsredovisning. Utbildning på temat att bo i bostadsrätt med syftet att öka förståelsen för bostadsrätt som boendeform. Dessutom anordnades en medlemsresa till Kalmar Slotts julmarknad.

HSB Sydost har under 2022 sponsrat två olika idrottsföreningar som aktivt bedriver ett långsiktigt socialt hållbarhetsarbete.

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 har värderats 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. Under 2022 har vi även börjat använda ett nytt verktyg som heter Datscha för att kunna genomföra marknadsmässiga värderingar. Värderingarna med hänsyn taget till beräknad skatt (20,6%) visar ett övervärde på ca 367 mkr i förhållande till bokfört värde per 2022-12-31. Övervärdet höjer koncernens justerade soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning med ca 20 (20) procentenheter.

VÄRDERING AV BOSTADSRÄTTER

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

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

HSB Sydost ek. för. redovisar ett negativt resultat efter finansiella poster om -13 848 tkr (-7 157 tkr). Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår

till 5 460 tkr (5 336 tkr). Moderföreningens soliditet är 21,7% (21,1%) och koncernens soliditet uppgår till 24,8% (24,7%).

HSB Sydost Holding 2 AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på -14 tkr (-115 tkr).

HSB Sydost AB med dotterbolagen Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB, HSB Fastigheter i Karlskrona AB och Garagebolaget i Sydost AB redovisar ett samlat koncernresultat efter finansiella poster på 18 996 tkr (9 845 tkr).

HSB Sydost Holding 1 AB med dotterbolaget HSB Fastighetsförvaltning redovisar ett resultat efter finansiella poster på 684 tkr (-3 483 tkr).

HSB Göta/Sydost HR-Center AB, där HSB Sydost ek. för. äger 50% gör ett resultat på 1 368 tkr (1 073 tkr) för bolagets tionde verksamhetsår.

HSB Produktion HB, där HSB Sydost ek. för. äger 50% gör ett resultat på 755 tkr (8 143 tkr).



NYCKELTAL

Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2022 gällande koncernen HSB Sydost.

År	2018	2019	2020	2021	2022
Resultat efter finansiella poster tkr	32 136	20 510	22 349	5 336	5 460
Balansomslutning mkr	1 227	1 245	1 287	1 310	1 317
Soliditet i % ¹	23	24	24,9	24,6	24,8
Justerad soliditet i % enligt HSBs kod för föreningsstyrning ²	37,7	41,3	40,1	44,3	44,0
Kassalikviditet i % ³	31,3	21	29,7	33,7	25,4
Avräkningslikviditet i % ⁴	121,6	114,3	111,1	121,6	116,8
Fritt eget kapital	263	281	301	303	327

1. Eget kapital/balansomslutningen.

2. (Eget kapital + övervärden skattejusterad)/balansomslutning + övervärden - likvida medel.

3. (Omsättningstillgångar - lager + omsättningsbara placeringar i finansiella anläggningstillgångar/kortfristiga skulder).

4. Likvida medel, kortfristiga placeringar samt kreditlöften/avräkningsskuld förvaltrade brf.

EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

Koncern	Inbetalda insatser	Fritt eget kapital inkl. årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 100	314 050
Inbetalda insatser netto	-84	0
Årets resultat	0	3 821
Belopp vid årets utgång	9 016	317 871

HSB Sydost ekonomisk förförening	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 100	8 690	135 223	4 958
Vinstdisposition enl. föreningsstämmans beslut	0	248	4 710	-4 958
Inbetalda insatser netto	-84	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	2 060
Belopp vid årets utgång	9 016	8 938	139 933	2 060

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Resultatet i koncernen uppgår till 3 821 tkr och i moderföreningen 2 060 tkr. Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 141 993 tkr varav 103 tkr föreslås avsättas till reservfond. De till föreningsstämman förfogande stående vinstmedel i moderföreningen utgör:

(Belopp i tkr)

Balanserat resultat	139 933
Årets resultat	2 060
Summa	141 993

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

Avsättes till reservfond	103
Balanseras i ny räkning	141 890
Summa	141 993

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

	Not	2022	2021	2022	2021
Nettoomsättning	3	183 594	176 732	63 932	66 801
Övriga rörelseintäkter	4	10 090	4 178	7 629	2 456
Summa intäkter		193 684	180 910	71 561	69 257
Externa kostnader	5, 6	-85 424	-75 112	-45 806	-41 422
Personalkostnader	7	-76 496	-75 231	-36 877	-34 603
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-21 027	-19 644	-5 991	-5 259
Övriga rörelsekostnader	9	-168	-5	-127	0
Rörelseresultat		10 569	10 918	-17 240	-12 027
Resultat från andel i intresseföretag	10	377	4 216	377	4 216
Resultat från värdepapper	11	280	0	280	0
Nedskrivning andel i värdepapper		0	-4 000	0	0
Övriga finansiella intäkter	12	2 997	270	6 662	2 687
Övriga finansiella kostnader	13	-8 763	-6 068	-3 927	-2 033
Resultat efter finansiella poster		5 460	5 336	-13 848	-7 157
Koncernbidrag		0	0	16 375	13 430
Resultat före skatt		5 460	5 336	2 527	6 273
Aktuell skatt	14	-316	-164	0	0
Uppskjuten skatt	15	-1 323	-2 323	-467	-1 314
Årets resultat		3 821	2 849	2 060	4 958

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

Tillgångar	Not	2022	2021	2022	2021
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för systemutveckling	16	9 155	5 568	9 155	5 568
Förskott immateriella anläggningstillgångar	17	4 267	11 369	4 267	11 369
Summa immateriella anläggningstillgångar		13 422	16 937	13 422	16 937
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 007 314	977 567	185 122	187 690
Nedlagda utgifter på annans fastighet	19	176	298	135	253
Maskiner och inventarier	20	21 302	22 203	5 732	6 830
Pågående nyanläggning	21	35 861	7 190	6 770	3 993
Summa materiella anläggningstillgångar		1 064 653	1 007 258	197 759	198 766
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22	0	0	200	200
Andelar i intressebolag	23	5 884	5 507	5 884	5 507
Fordringar hos koncernföretag	24	0	0	216 836	200 435
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	73 427	73 648	65 100	65 320
Uppskjuten skattefordran	26	7 632	8 190	7 326	7 678
Andra långfristiga fordringar	27	0	0	0	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		86 943	87 345	295 346	279 140
Summa anläggningstillgångar		1 165 018	111 154	506 527	494 843
Omsättningstillgångar					
Lager och pågående arbeten					
Varulager		45	45	0	0
Summa lager och pågående arbeten		45	45	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		26 857	26 827	12 802	12 701
Fordringar hos koncernföretag		0	0	102 728	74 646
Skattefordran		908	2 040	883	901
Övriga fordringar	28	11 364	8 506	2 728	1 799
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29	4 861	4 346	1 999	2 100
Summa kortfristiga fordringar		43 990	41 719	121 140	92 147
Kassa och bank		108 418	157 109	108 418	157 109
Summa omsättningstillgångar		152 453	198 873	229 558	249 256
Summa tillgångar		1 317 471	1 310 413	736 085	744 099

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

Eget kapital och skulder	Not	2022	2021	2022	2021
Eget kapital, koncern	30				
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		9 016	9 100	-	-
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		317 871	314 049	-	-
Summa eget kapital, koncern		326 887	323 149	-	-
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Medlemsinsatser		-	-	9 016	9 100
Reservfond		-	-	8 938	8 690
Summa bundet eget kapital		-	-	17 954	17 790
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		-	-	139 933	135 223
Årets resultat		-	-	2 060	4 958
Summa fritt eget kapital		-	-	141 993	140 181
Summa eget kapital, moderbolag		-	-	159 947	157 971
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	26	14 349	12 781	3 024	2 909
Övriga avsättningar	31	219	291	219	291
Summa avsättningar		14 568	13 072	3 243	3 200
Långfristiga skulder	32				
Skulder till kreditinstitut		369 114	378 191	2 462	4 936
Skulder till koncernföretag		0	0	0	1 995
Övriga långfristiga skulder		6 920	5 620	1 300	0
Summa långfristiga skulder		376 034	383 811	3 762	6 931
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		8 445	7 705	1 270	578
Förskott från kunder		14 581	9 829	6 865	2 386
Leverantörsskulder		17 056	11 745	5 607	3 718
Avräkning med brf		529 498	529 507	529 498	529 507
Skulder till koncernföretag		0	0	9 601	24 075
Övriga skulder	33	7 376	7 540	2 752	2 181
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	23 026	24 055	13 540	13 552
Summa kortfristiga skulder		599 982	590 381	569 133	575 997
Totalt eget kapital och skulder		1 317 471	1 310 413	736 085	744 099

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

	2022	2021	2022	2021
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	10 569	10 918	-17 240	-12 027
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar och nedskrivningar	21 027	23 644	5 991	5 259
Realisationsvinst/-förlust	-695	-463	-695	-463
Koncernbidrag	0	0	16 375	13 430
Övriga ej kassapåverkande transaktioner	2 099	-90	2 099	-90
Resultat från värdepapper	657	4 216	657	4 216
Erhållen ränta	2 997	270	6 662	2 687
Erlagd ränta	-8 763	-6 068	-3 927	-2 033
Justering för inkomstskatt	0	-164	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	27 891	32 263	9 922	10 979
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av lager	0	5	0	0
Minskning (+)/ökning (-) av övriga kortfristiga fordringar	-2 270	-4 564	-28 993	2 516
Minskning (+)/ökning (-) av övriga kortfristiga skulder	9 599	39 687	-6 864	35 061
Kassaflöde från den löpande verksamheten	35 220	67 391	-25 935	48 556
Investeringsverksamheten				
Investering immateriella anläggningstillgångar	-164	-402	-164	-402
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-44 307	-7 201	-1 126	-2 845
Förvärv pågående nyanläggning	-33 113	-11 936	-2 989	-6 031
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 688	1 184	1 334	809
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-75 896	-18 355	-2 945	-8 469
Finansieringsverksamheten				
Förändring av andelskapital	-84	-166	-84	-166
Lämnat aktieägartillskott	0	-4 000	0	0
Förändring andelar i intresseföretag	-377	5 144	-377	5 144
Upptagna lån	0	0	0	0
Förändring av långfristiga skulder	-7 777	-19 501	-3 169	-13 352
Minskning (+)/ökning (-) av övriga långfristiga fordringar	3	24	-16 401	-1 176
Minskning (+)/ökning (-) av övriga långfristiga värdepappersinnehav	220	0	220	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 015	-18 499	-19 811	-9 550
Årets kassaflöde	-48 691	30 537	-48 691	30 537
Likvida medel vid årets början	157 109	126 572	157 109	126 572
Likvida medel vid årets slut	108 418	157 109	108 418	157 109

NOTER

NOT 1

ALLMÄN INFORMATION

HSB Sydost ek. för. med organisationsnummer 729500-1767 är en ekonomisk förening registrerad i Sverige med säte i Växjö. Adressen till huvudkontoret är Fagrabäcksvägen 16, 352 40 Växjö. Företaget och dess dotterföretags ("koncernens") verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter och bostadsrätter.

NOT 2

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Företaget tillämpar Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 % 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 orealiserade vinster och förluster hänförliga till koncerninterna transaktioner har eliminerats vid upprättandet av koncernredovisningen. Av moderbolagets totala försäljning avser 7 553 tkr exkl moms (6 909 tkr) försäljning till dotterbolag. Moderföreningen har köpt tjänster från dotterbolag med 10 405 tkr (12 020 tkr). Av moderföreningens totala ränteintäkter utgör 4 432 tkr (2 680 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 eventualtillgångar.

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% 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,
- de 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 s.k. successiv 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 m m 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 skatteregler som har beslutats före balansdagen.

Uppskjutna skattefordringar och skatteskulder kvittas då de hänför 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 när 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% på fastigheter.

K3-regelverket har höjt den linjära avskrivningen till 1,6% 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 anläggningstillgång 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 omsättningsstillgångar 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 eventalförpliktelse 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.

NOT 3 Nettoomsättning

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsförvaltning, egna fastigheter/bostadsrätter	91 340	88 107	13 576	13 464
Förvaltnings- och administrationsarvoden	24 309	23 144	24 309	23 144
Fastighetsservice	62 057	59 359	20 159	24 071
Medlemsavgifter	5 888	6 122	5 888	6 122
Summa	183 594	176 732	63 932	66 801

NOT 4 Övriga rörelseintäkter

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Bidrag	398	321	0	0
Försäljning bostadsrätt	500	0	500	0
Vinstavyttring maskiner/inventarier	937	613	822	463
Ersättning försäkringsbolag	339	0	83	0
Vidarefakturerade kostnader	485	1 035	0	0
Övrigt	7 431	2 209	6 224	1 993
Summa	10 090	4 178	7 629	2 456

NOT 5 Kostnader för revision

I kostnaderna ingår för HSB Sydost ek.för. revisionsarvode till förtroendevalda revisorer med 60 tkr (53 tkr) och revisionsarvode till Deloitte AB med 119 tkr (140 tkr) och konsultarvode

med 154 tkr (33 tkr). För hela koncernen uppgår revisionskostnaderna till 369 tkr (309 tkr) och konsultarvode till 154 tkr (33 tkr).

NOT 6 Operationell leasing

(Belopp i tkr)

Koncern	Leasingkostnad 2022	Leasingkostnader inom 1 år	Leasingkostnader 2-5 år
	-366	-11	0

HSB Sydost ek.för.	Leasingkostnad 2022	Leasingkostnader inom 1 år	Leasingkostnader 2-5 år
	0	0	0

Inom koncernen finns inga leasingkostnader som sträcker sig längre än 5 år.

NOT 7 Anställda och personalkostnader

Medeltal anställda med fördelning på män och kvinnor	2022			2021		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
HSB Sydost ek. för.	51	30	21	49	29	20
HSB Fastigheter Sydost AB	3	1	2	3	1	2
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB	82	24	58	85	25	60
Summa	136	55	81	137	55	82

Könsfördelning företagsledning	2022			2021		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
Styrelse	7	3	4	7	3	4
Verkställande direktör	1	0	1	1	0	1

NOT 7 forts.

(Belopp i tkr)

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	2022			2021		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och VD	Övriga anställda	Totalt
HSB Sydost ek. för.						
Löner och ersättningar	-2 254	-22 610	-24 864	-2 107	-23 027	-25 134
Sociala kostnader	-884	-9 549	-10 433	-841	-9 440	-10 281
(varav pensionskostnader)	-176	-1 237	-1 413	-179	-277	-456
HSB Fastigheter Sydost AB						
Löner och ersättningar	0	0	0	0	-1 659	-1 659
Sociala kostnader	0	0	0	0	-642	-642
(varav pensionskostnader)	0	0	0	0	-220	-220
HSB Fastigheter i Karlskrona AB						
Löner och ersättningar	0	-1 218	-1 218	0	0	0
Sociala kostnader	0	-587	-587	0	0	0
(varav pensionskostnader)	0	-158	-158	0	0	0
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB						
Löner och ersättningar	0	-27 435	-27 435	0	-27 803	-27 803
Sociala kostnader	0	-10 155	-10 155	0	-10 334	-10 334
(varav pensionskostnader)	0	-1 367	-1 367	0	-1 411	-1 411
Koncernen totalt						
Löner och ersättningar	-2 254	-51 263	-53 517	-2 107	-52 489	-54 596
Sociala kostnader	-884	-20 291	-21 175	-841	-20 416	-21 257
(varav pensionskostnader)	-176	-2 762	-2 938	-179	-1 908	-2 087

Avgångsvederlag och villkor för styrelse och företagsledning

Styrelse

Styrelsen har ett fast arvode som gäller från föreningsstämma till föreningsstämma. Från föreningsstämma 2022 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 som tillträdde 1 april 2019 har följande villkor träffats. Vd uppbär en fast månadslön om 131 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.

NOT 8 Av- och nedskrivningar på immateriella, materiella och finansiella anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Immateriella	-1 652	-1 002	-1 652	-1 002
Byggnader	-15 093	-14 774	-2 883	-2 629
Maskiner och inventarier	-4 282	-3 868	-1 456	-1 628
Summa	-21 027	-19 644	-5 991	-5 259

NOT 9 Övriga rörelsekostnader

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-168	-5	-127	0
Summa	-168	-5	-127	0

NOT 10 Resultat från andel i intresseföretag

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Utdelning från Växta Utveckling AB	0	144	0	144
Resultat HB 2021	0	4 072	0	4 072
Resultat HB 2022	377	0	377	0
Summa	377	4 216	377	4 216

NOT 11 Resultat från värdepapper

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Försäljning	425	0	425	0
Utrangering	-145	0	-145	0
Summa	280	0	280	0

NOT 12 Finansiella intäkter

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Övriga finansiella intäkter	2 217	0	1 668	0
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	4 432	2 680
Ränteintäkter övriga	780	270	562	7
Summa	2 997	270	6 662	2 687

NOT 13 Finansiella kostnader

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Räntekostnader lån, placeringar brf	-8 763	-6 068	-3 921	-2 033
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	-6	0
Summa	-8 763	-6 068	-3 927	-2 033

NOT 14 Aktuell skatt

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Resultat före skatt	5 460	5 336	2 527	6 273
Skatt enligt svensk skattesats	-1 125	-1 099	-521	-1 292
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1 387	-2 222	-1 355	-1 382
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 402	1 360	1 402	1 360
Skatteeffekt skillnad bokf. avskr. och skattemässiga	737	769	114	134
Skatteeffekt återföring ränta	-497	-239	0	0
Nettoeffekt av skattemässiga underskott	613	1 107	360	1 179
Reglering skatt föregående år	0	93	0	0
Redovisad skatt, 20,6%	-316	-164	0	0

NOT 15 Uppskjuten skatt

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-767	-953	-114	-135
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	-556	-1 370	-353	-1 179
Summa	-1 323	-2 323	-467	-1 314

NOT 16 Immateriella anläggningstillgångar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	9 205	8 767	9 205	8 767
Omklassificeringar	5 079	438	5 079	438
Årets anskaffningar	160	0	160	0
Utgående anskaffningsvärde	14 444	9 205	14 444	9 205
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-3 637	-2 635	-3 637	-2 635
Årets avskrivning	-1 652	-1 002	-1 652	-1 002
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 289	-3 637	-5 289	-3 637
Redovisat värde goodwill	9 155	5 568	9 155	5 568

NOT 17 Förskott immateriella anläggningstillgångar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	11 369	11 405	11 369	11 405
Årets anskaffning	4	402	4	402
Omklassificeringar	-5 079	-438	-5 079	-438
Utrangering	-2 027	0	-2 027	0
Utgående anskaffningsvärde	4 267	11 369	4 267	11 369

NOT 18 Förvaltningsfastigheter

Byggnader, om- och tillbyggnader

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	958 390	939 996	158 247	143 140
Omklassificeringar	3 988	18 394	212	15 107
Årets anskaffningar	28 501	0	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	990 879	958 390	158 459	158 247
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	126 976	126 976	56 048	56 048
Årets anskaffningar	12 367	0	80	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	139 343	126 976	56 128	56 048
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-103 639	-89 042	-26 605	-24 002
Årets avskrivningar	-15 109	-14 597	-2 860	-2 603
Utgående ackumulerade avskrivningar	-118 748	-103 639	-29 465	-26 605
Nedskrivning				
Ingående nedskrivning	-4 160	-4 160	0	0
Utgående nedskrivning	-4 160	-4 160	0	0
Redovisat värde				
Byggnader	867 971	850 591	128 994	131 642
Mark	139 343	126 976	56 128	56 048
Summa	1 007 314	977 567	185 122	187 690

Verkligt värde

Verkligt värde på fastigheterna har fastställts genom extern värdering, daterade september 2021, samt intern värdering 2022. Verkligt värde baserat på ovan uppgår till 272 mkr i moderbolaget och till 1 470 mkr i koncernen.

NOT 19 Nedlagda utgifter på annans fastighet

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	5 350	5 350	511	511
Årets försäljningar/utrangeringar	-267	0	-239	0
Utgående anskaffningsvärde	5 083	5 350	272	511
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-2 352	-2 177	-258	-233
Ingående nedskrivning	-2 700	-2 700	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	174	0	145	0
Årets avskrivningar	-29	-175	-24	-25
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 907	-5 052	-137	-258
Redovisat värde	176	298	135	253

NOT 20 Maskiner och inventarier

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	42 725	38 082	19 697	18 754
Årets försäljningar/utrangeringar	-2 580	-2 558	-1 989	-1 902
Årets anskaffningar	4 280	7 201	1 046	2 845
Utgående anskaffningsvärde	44 425	42 725	18 754	19 697
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-20 522	-18 491	-12 867	-12 794
Årets försäljningar/utrangeringar	1 681	1 837	1 301	1 555
Årets avskrivningar	-4 282	-3 868	-1 456	-1 628
Utgående ackumulerade avskrivningar	-23 123	-20 522	-13 022	-12 867
Redovisat värde	21 302	22 203	5 732	6 830

NOT 21 Pågående nyanläggning

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	7 190	13 706	3 993	13 127
Årets anskaffningar	33 114	11 935	2 989	6 030
Kostnadsfört	-455	-57	0	-57
Omklassificeringar färdiga arbeten	-3 988	-18 394	-212	-15 107
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 861	7 190	6 770	3 993

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.

NOT 22 Andelar i koncernföretag

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	0	0	200	200
Utgående anskaffningsvärde	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	68	-11
HSB Sydost AB, org.nr 556791-1267	Växjö	1 000	100%	100	152 373	506
Dotterbolag till HSB Sydost AB						
HSB Fastigheter i Karlskrona AB, org.nr 556757-9411	Växjö	1 000	100%	0	49 998	1 349
Garagebolaget i Sydost AB, org.nr 559019-0780	Växjö	500	100%	0	87	26
Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB, org.nr 559047-0299	Växjö	500	100%	0	74	23
HSB Sydost Holding 1 AB, org.nr 556934-3766	Växjö	500	100%	50	137	3
Dotterbolag till HSB Sydost Holding 1 AB						
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556934-3691	Växjö	500	100%	0	1 740	221
Summa				200	204 477	2 117

NOT 23 Andelar i intresseföretag

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	5 507	10 651	5 507	10 651
Likvidation Växta Utveckling AB	0	-1 241	0	-1 241
Tillskott av andelskapital	0	25	0	25
Återbetalning andelskapital	0	-8 000	0	-8 000
Resultat HB 2021	0	4 072	0	4 072
Resultat HB 2022	377	0	377	0
Utgående anskaffningsvärde	5 884	5 507	5 884	5 507

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	11 669	755
HSB Göta/Sydost HR-center AB, org.nr 556918-2586	Jönköping	250	50%	25	4 755	1 368
Växta Holding AB, org.nr 559306-2515	Växjö	250	50%	25	45	0
Summa				5 507	16 469	2 123

NOT 24 Fordringar hos koncernföretag

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående värde	0	0	200 435	199 258
Årets fordringar	0	0	29 084	154 033
Reglerade fordringar	0	0	-12 683	-152 856
Redovisat värde	0	0	216 836	200 435

NOT 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	78 755	78 755	66 426	66 426
Utrangering	-147	0	-145	0
Årets försäljning	-75	0	-75	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	78 533	78 755	66 206	66 426
Ingående nedskrivningar	-5 106	-1 106	-1 106	-1 106
Årets avskrivningar	0	-4 000	0	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 106	-5 106	-1 106	-1 106
Redovisat värde	73 427	73 648	65 100	65 320
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	8 357	8 559	29	229
Konserthusbolaget i Växjö	30	30	30	30
Swedbank AB	2	2	2	2
Övrigt	59	79	59	79
Summa	73 427	73 648	65 100	65 320

NOT 26 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Uppskjuten skattefordran	7 632	8 190	7 326	7 678
Uppskjuten skatteskuld	14 349	12 781	3 024	2 909

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 35 563 tkr (37 272 tkr) och koncernens underskottsavdrag uppgår till 37 049 tkr (39 762 tkr). Uppskjutna skatteskulder avser skillnader mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar.

NOT 27 Andra långfristiga fordringar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående anskaffningsvärde	355	379	354	354
Årets amorteringar/minskning	0	-24	0	0
Utgående anskaffningsvärde	355	355	354	354
Ingående nedskrivningar	-355	-355	-354	-354
Årets nedskrivningar				
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-355	-355	-354	-354
Redovisat värde	0	0	0	0

NOT 28 Övriga fordringar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Skattekonto	7 611	5 888	1 170	1 158
Fordran moms	1 071	1 069	221	0
Övrigt	2 682	1 549	1 337	641
Summa	11 364	8 506	2 728	1 799

NOT 29 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Förutbetalda hyror	1 181	1 542	420	800
Förutbetalda försäkringar	809	691	323	334
Upplupna intäkter	147	355	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	2 724	1 758	1 256	966
Summa	4 861	4 346	1 999	2 100

NOT 30 Eget kapital

(Belopp i tkr)

Koncern	Inbetalda insatser	Fritt eget kapital inkl. årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 100	314 050
Inbetalda insatser netto	-84	0
Årets resultat	0	3 821
Belopp vid årets utgång	9 016	317 871

HSB Sydost ek.för.	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 100	8 690	135 223	4 958
Vinstdisposition enligt föreningsstämman beslut	0	248	4 710	-4 958
Inbetalda insatser netto	-84	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	2 060
Belopp vid årets utgång	9 016	8 938	139 933	2 060

NOT 31 Övriga avsättningar

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Ingående värde	291	439	291	439
Utnyttjat under året	-72	-148	-72	-148
Utgående värde	219	291	219	291

NOT 32 Långfristiga skulder

(Belopp i tkr)

Koncern	Skuld	Förfaller inom 2-5 år	Förfaller efter 5 år
Skulder till kreditinstitut	369 114	31 257	337 857
Övriga långfristiga skulder	6 920	0	6 920
Summa	376 034	31 257	344 777

Genomsnittsräntan i koncernen är 1,21 %. Lån med kortare löptid än ett år och som omsätts nästkommande år betraktas som kortfristiga skulder.

NOT 33 Övriga skulder

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 506	2 483	1 217	1 194
Moms	4 473	4 909	1 535	969
Depositioner	117	114	0	0
Övrigt	280	34	0	18
Summa	7 376	7 540	2 752	2 181

NOT 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Semesterlöneskuld, löner och sociala avgifter	11 198	11 354	5 788	4 905
Räntor	593	355	282	260
Förutbetalda administrativa tjänster brf	6 721	6 364	6 721	6 364
Förutbetald fastighetsskötsel	3 342	2 942	0	0
Reservering projekt	228	1 285	228	1 123
Övrigt (driftskostnader mm)	944	1 755	521	900
Summa	23 026	24 055	13 540	13 552

NOT 35 Ställda säkerheter

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Fastighetsinteckningar	677 036	517 946	28 000	28 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	8 048	8 910	3 564	4 085
Summa	685 084	526 856	31 564	32 085

NOT 36 Eventualförpliktelser

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2022	2021	2022	2021
Garantiförbindelser bostadsrättsföreningar	0	150 575	0	150 575
Garantiförbindelser Fastigo	440	439	440	439
Ansvarsförbindelse för pensionsskuld (KP)	854	845	854	845
Summa	1 294	151 859	1 294	151 859

NOT 37 Vinstdisposition

(Belopp i tkr)

--	--

Resultatet i koncernen uppgår till 3 821 tkr och i moderföreningen 2 060 tkr. Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 141 993 tkr varav 103 tkr föreslås avsättas till reservfond. De till föreningsstämman förfogande stående vinstmedel i moderföreningen utgör:

Balanserat resultat	139 933
Årets resultat	2 060
Summa	141 993

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

Avsättes till reservfond	103
Balanseras i ny räkning	141 890
Summa	141 993

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 31 mars 2023



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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift.



Christian Johansson, Deloitte AB
Auktoriserad revisor. Utsedd av HSB Riksförbund.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Sydost Ekonomisk Förening organisationsnummer 729500-1767.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN UTTALANDEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Sydost Ekonomisk Förening för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 15–42 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

ANNAN INFORMATION ÄN ÅRSREDOVISNINGEN

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 3–14. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredo-

visningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

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

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

REVISORNS ANSVAR

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

anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR UTTALANDEN

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Sydost Ekonomisk Förening för räkenskapsåret 2022-01-01–2022-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

GRUND FÖR UTTALANDEN

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

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

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksam-

hetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

REVISORNS ANSVAR

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att

inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter Deloitte AB



Christian Johansson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till ordinarie föreningsstämma i HSB Sydost Ekonomisk Förening 2023,
organisationsnummer 729500-1767

VÅRT UPPDRAG

Uppdraget för föreningsgranskare är att övergripande granska medlemmens rätt till insyn och inflytande i medlemsföreningen. Granskningen tar sin utgångspunkt i HSBs kod för föreningsstyrning.

VÅR GRANSKNING

Vi som föreningsgranskare har haft interna möten där vi planerat och följt upp vår granskning. Vi har vid vår granskning haft separata möten med föreningens revisorer, ordförande och verkställande direktör, samt intervjuat personal i föreningens ledning. Vi har även deltagit vid styrelsemöte, där vi informerat om vår granskning.

Vi har vid vår granskning tagit del av styrelseprotokoll, beslutsunderlag, föreningsstyrningsrapporten och styrelsens årsredovisning i sin helhet.

Föreningsgranskningen har utförts med kontroller av företrädesvis föreningens information till medlemmarna samt styrelse och lednings arbete med att främja utbildningar av medlemmar och förtroendevalda.

VÅR BEDÖMNING

Vår bedömning är att styrelsen och ledningen har tagit tillvara medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning och att föreningsstyrningsrapporten ger en korrekt och förklarande beskrivning om hur.

Växjö den 31 mars 2023



Magnus Andersson
Föreningsgranskare



Liliann Bjerström Lidén
Föreningsgranskare