

ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Sydost



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

VERKSAMHETSÅRET

Vd har ordet - "Tillsammans gör vi skillnad"	3
Ordförande har ordet - "Trygghet, närhet och kunskap"	4
Föreningsstyrningsrapport	5
Närvaro styrelse och valberedning	12
Koncernstruktur	13
Förvaltningsberättelse	14

EKONOMI

Nyckeltal	20
Eget kapital	21
Förslag till vinstdisposition	21
Resultaträkning	22
Balansräkning.....	23
Kassaflödesanalys.....	25
Redovisningsprinciper.....	26
Noter	29
Underskrifter.....	42
Revisionsberättelse.....	43
Granskningsrapport.....	46

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



TILLSAMMANS GÖR VI SKILLNAD

För ett år sedan skrev jag om att vi måste vara modiga och tydliga i våra beslut, samt vikten av att kommunicera de beslut vi tar. Oavsett om det är inom HSB Sydost eller i en bostadsrättsförenings styrelse. Under jubileumsåret 2023, som till stor del präglades av utmaningar, var mod och handlingskraft extra viktigt.

Dagligen nås vi av nyhetsuppdateringar om kriget i Ukraina, i mellanöstern och oroligheter på andra delar av jordklotet som orsakar mänskligt lidande. Det kommer att påverka oss en lång tid framöver. Till detta kan vi lägga en negativ påverkan på vårt gemensamma klimat. Riksbanken har höjt styrräntan rejält över tid för att få bukt med inflationen. Det har lett till att bankerna har höjt utlåningsräntan. Den höga räntan tillsammans med att inflationen har drivit upp kostnaderna gör att HSB Sydosts resultat för 2023 blir negativt.

Vi är med om att skriva ny historia, men trots omvärldsläget, räntenivåer, inflation och kostnadshöjningar är det inte bara dystert. Det finns hopp och goda krafter. Som medlemmar i HSB har vi även haft anledning att vara stolta. När vi har firat HSBs första hundra år tillsammans har det även blivit tydligt att vår värdegrund, ETHOS, blandat med kloka affärsbeslut och engagerade medlemmar över tid gett oss handlingskraft genom en stark balansräkning med ett stort eget kapital. Ett omfattande och noggrant arbete har genomförts för att hantera ett negativt resultat med framåtriktade åtgärder i fokus mot nästkommande hundra HSB-år.

Antalet förvaltningskunder har ökat. Nya kunder söker sig till HSBs trygga varumärke, vår geografiska närhet, kompetensnivån, kvaliteten i det vi levererar och prisvärdheten.

I nuläget har vår nyproduktion pausats men vi är aktiva för att vara startklara med nyproduktionsprojekt när marknaden vänder. Förhoppningsvis vänder det snart. Klimatanpassningarna inom våra hyresfastigheter fortsätter. Genom smarta investeringar minskar vi vårt klimatavtryck och sänker våra driftkostnader. Solceller och laddstolpar för elbilar är några exempel på genomförda åtgärder. Under hösten välkomnade

vi 57 hyresgäster till Blåportshöjden i Karlskrona, en fastighet som producerar lika mycket energi som den gör av med.

Antalet medlemsföreningar fortsätter att öka och fördjupade samtal förs kontinuerligt med bostadsrättsföreningar som söker sig till HSB-familjen. Vår medlemsrådgivning, HSB-ledamoten, utbildningar, seminarium och våra medlemserbjudanden lockar till sig nya hsbare. Vårt arbete med att utbilda lockar cirka 500 deltagare som gett oss 4,9 i snittbetyg (skala mellan 1-6).

När vi arbetar tillsammans – HSB, medlemmar, och kunder – skapar vi goda förutsättningar för det trygga boendet. Tillsammans gör vi skillnad.

Förmågan att anpassa sig till omvärlden, att rikta blicken framåt med hjälp av historiens erfarenheter är fortsatt i fokus. Omvärldens påverkan, stigande räntekostnader, marknadsläget, krav, regelskärpningar och framtida investeringsbehov har vi lärt oss att bäst hantera genom samverkan. Styrelserna för HSB Göta och HSB Sydost har därför beslutat att föreslå respektive årsstämmor 2024 att de båda föreningarna ska fusioneras. Tillsammans kan vi göra mer och ta oss an framtiden på ett tryggare sätt. Genom att agera nu använder vi vår handlingskraft till att kunna fortsätta fatta kloka beslut i framtiden.

Genom en fusion säkrar vi trygghet, närhet och kunskap. Tre viktiga fokusområden på vår väg framåt – tillsammans med HSB Göta.

Jag vill rikta ett stort tack till alla medarbetare, styrelsen, medlemmar, kunder, intressenter och samarbetspartners. Tillsammans skapar vi engagemang med boendet i fokus. Tillsammans bidrar vi till att många har ett boende att längta hem till.

Tillsammans är vi samhällsbyggare.

Mårten Lindberg, vd



TRYGGHET, NÄRHET OCH KUNSKAP

I hundra år har vi på HSB arbetat för att skapa boenden att längta hem till. Vi är Sveriges största bostadskooperation som tillsammans med våra medlemmar arbetar för att möta dagens och morgondagens behov av ett hållbart boende. HSB Sydost är idédrivet, medlemsägt och tillsammans med övriga regionala HSB-föreningar i Sverige bygger, utvecklar och förvaltar vi boende för över en miljon människor.

Tack vare kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster, bosparande och nyproduktion kan vi på HSB Sydost möta dagens och morgondagens behov av ett hållbart boende. Vi gör det för våra medlemmar och vi gör det miljömässigt, ekonomiskt och socialt.

Vi arbetar för att skapa ett långsiktigt och hållbart boende för och tillsammans med våra medlemmar.

Under året som gått har det ekonomiska läget präglats av stigande räntekostnader och en stigande inflation samt ett utmanande marknadsläge med ökade krav och förväntningar jämte stora investeringsbehov. Mot bakgrund härav har styrelserna för HSB Göta och HSB Sydost under 2023 fört diskussioner om ett fördjupat samarbete föreningarna emellan. Diskussionerna har utmynnat i ett förslag om fusion.

Hela vår verksamhet genomsyras av de grundläggande värderingarna Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS. En viktig del i vårt uppdrag är att ge förutsättningar för våra medlemmar och medarbetare att omsätta värderingarna i praktiken. Med utgångspunkt i våra grundläggande värderingar har styrelserna i förslaget till fusion utgått från tre ledord; närhet, trygghet och kunskap.

HSB har en av sina största styrkor i att kombinera lokalt självbestämmande med demokratisk samverkan. En fusion mellan HSB Göta och HSB Sydost skulle innebära ännu bättre förutsättningar för just det. Det ska vara nära till HSBs lokala kontor och mötesplatser. Genom att gå samman skapar vi förutsättningar för att tillsammans stärka och bibehålla den lokala närheten i hela vårt verksamhetsområde.

HSB skapar dagligen trygghet och hållbara förutsättningar för våra medlemmar och ägare – ekonomiskt, socialt och miljömässigt. Vi skapar möjligheter att leva och bo på det sätt som passar var och en. Vi finns kvar efter att en tjänst är levererad eller ett hus är byggt – ett engagemang som ger oss energi att alltid ge vårt yttersta i såväl stunden som på sikt. Genom att ta ansvar för vårt nuläge säkrar vi en trygg framtid och säkerställer en långsiktig hållbar ekonomi.

Med nya relationer och ett större nätverk vill vi sprida all den erfarenhet, kunskap och kompetens som vi tillsammans har till fler medlemmar över ett större geografiskt område. Genom att vi har ett stort antal medarbetare med olika kunskap och erfarenheter kan vi hjälpa medlemmar och kunder i många komplexa frågor samt erbjuda en kvalificerad utbildning för våra förtroendevalda.

Vi kan nu lägga 2023 till handlingarna och jag vill tacka alla medarbetare, medlemmar, förtroendevalda, styrelsekollegor, kunder och samarbetspartners för det gångna året.

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. Styrdokumenten 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 styrdokumenten 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 styrdokumenten och har i sin verksamhetsplanering och uppföljning utgått från dessa dokument. HSB Sydost har inte några lokala avvikelser från

HSBs kod för föreningsstyrning. Uppföljning görs regelbundet och resultatet av arbetet rapporteras årligen till HSB Riksförbund för sammanställning i HSBs hållbarhetsredovisning.

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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

Årsredovisningen kompletteras med föreningsstyrningsrapporten som översiktligt beskriver hur HSB Sydost tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsåret 2023.

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. Uppgifter om föreningsstämmor, stämmoprotokoll, valberedning med mera tillgängliggörs på webbplatsen, hsb.se/sydost. Styrelsen och valberedningen tillämpar de anvisningar som finns i HSBs kod för föreningsstyrning i sitt löpande arbete.

KODENS ÅTTA PRINCIPER

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

1. SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

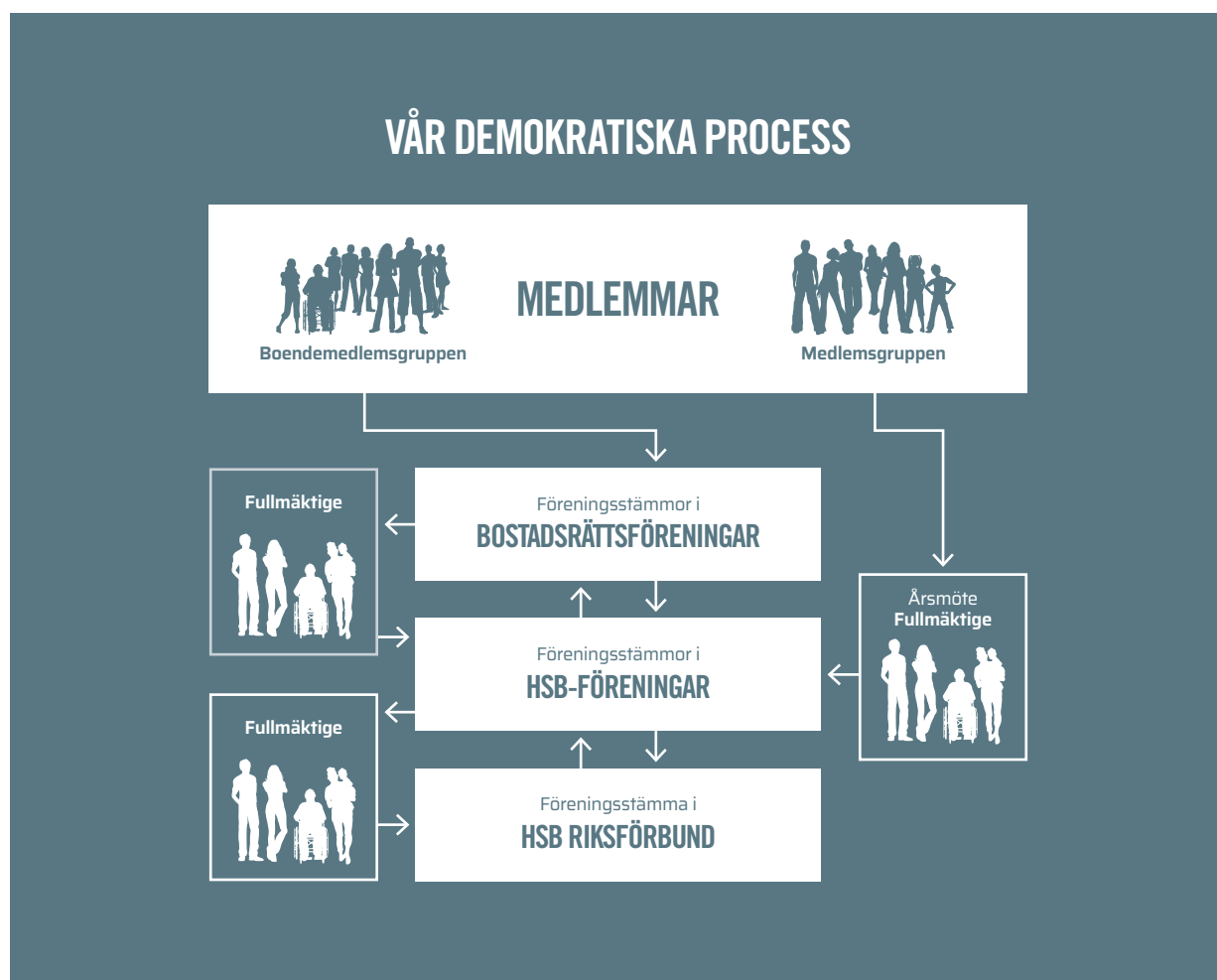
Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta.

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

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

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

- Genomförande av föreningsstämma och medlemsgruppens årsmöte.
- Utbildningsverksamhet för förtroendevalda.
- Utbildningsverksamhet för medlemmar.
- Medlems- och kundevent tillsammans med samarbetspartners.
- Medlems- och kundbesök.
- Medlems- och kundundersökningar.
- Styrelsen har genomfört digitala informationsmöten under året.
- Verksamhetskommunikation – löpande nyhetsbrev till samtliga målgrupper; kunder, förtroendevalda medlemmar, enskilda medlemmar, bosparare och hyresgäster, Mitt HSB och webbplats, stöd i arbetet med brf-hemsidor, HSB-ledamotskonferens och konferens för våra förtroendevalda.



2. DEMOKRATISKA PROCESSER

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

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

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

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

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 på HSB Sydosts webbplats senast två veckor innan mötet. Grundtalet fastställs årligen av HSB Sydosts föreningsstämma. Föreningsstämman år 2023 fastställde grundtalet till 100. Det vill säga en fullmäktig och en suppleant för varje påbörjat grundtal lägenheter. Det finns i dagsläget ingen aktiv medlemsgrupp.

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. Årsstämman 2023 behandlade två motioner som inkommit från medlemmarna.

3. MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRETAGETS VÄRDESKAPANDE

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

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

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

Styrelsen följer löpande föreningens utveckling, vilket också återrapporteras till medlemmarna i samband med föreningsstämman, i nyhetsbrev, på HSB Sydosts webbplats och vid olika former av möten och konferenser som arrangeras under ett verksamhetsår. HSB Sydost drivs på styrelsens uppdrag utifrån de av styrelsen fastställda strategiska målsättningarna. Ett av målen handlar om att ha en fortsatt långsiktig och stabil ekonomi med goda finanser som skapar

förutsättningar för utveckling, tillväxt och regelefterlevnad. Som utgångspunkt ska varje enskilt verksamhetsområde bära sina egna kostnader. Med det som utgångspunkt säkerställs ett effektivt och kund- och medlemscentrerat arbetssätt. Det ger också en god överblick över föreningens ekonomi. I syfte att öka medlems- och kundnyttan deltar HSB Sydost i den HSB gemensamma tjänsteutvecklingen.

4. FÖRENINGSSTÄMMAN

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

På föreningsstämman ska 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 mars månad skickades information om föreningsstämman ut till bostadsrättsföreningarnas ordförande. Kallelsen skickades till fullmäktiges ledamöter den 4 april 2023.

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

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

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

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 2023

På ordinarie föreningsstämma den 22 april 2023 i Kalmar deltog det 54 fullmäktige.

I enlighet med valberedningens förslag valdes Erik Ciardi till stämмоordförande. I enlighet med valberedningens förslag valdes Berit Tall och Mikael Edvinsson till rösträknare. I enlighet med valberedningens förslag valdes Göran Ohlsson 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 2023 informerade HSB Sydost att föreningsstämman år 2024 hålls den 25 maj 2024. 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 2023 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 2023. 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 17 dec 2023 samt genom digitalt utskick till samtliga förtroendevalda inom HSB Sydost i oktober 2023.

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 2023 haft sju styrelsemöten och ett styrelsemöte per capsulam, 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 2024 är ledamöterna Sebastian Lindroth, Per-Ola Mattsson, och Anders Carming.

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

I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter, befogenheter och ansvarsområden samt styrelsens sammanträden och arbetsformer.

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

Vid varje styrelsesammanträde lämnas rapport över företagets finansiella situation, bland annat av ränterisker och likviditet, samt vd-rapport över verksamheten. Till varje styrelsemöte finns ett antal fasta punkter såsom föregående protokoll, rapport från arbetsgrupper och preciserat uppdrag åt styrelseledamot, finansiell rapportering och skriftlig vd-rapport. Generellt tar styrelsen alltid beslut i förvärs- och försäljningsärenden samt igångsättning av nyproduktion. Handlingar ska enligt arbetsordningen publiceras en vecka innan ordinarie styrelsemöte, på föreningens styrelseportal. Om styrelsematerial inte är färdigt i tid informeras styrelsen om en sådan försening. 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 invätta 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 förenings-

granskarna 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 betaltjänstuppslaget från kunder finns att tillgå från HSB Finansstöd.

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

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Ekonomirapport inför varje styrelsemöte med uppföljning av finansiella och operativa mål, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande år för moderföreningen och dess dotterföretag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.
- Prognoser för innevarande år, tre gånger per år.

Revisorer

Joachim Nilsson, Deloitte AB har av HSB Riksförbund utsetts till revisor för räkenskapsåret 2023.

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 2023 utsåg två föreningsgranskare för HSB Sydost för en mandattid om ett år.

Föreningsgranskarna har fått ta del av samtliga styrelseprotokoll för räkenskapsåret 2023. Protokollen är beslutsprotokoll vilket gör att föreningsgranskarna kan utläsa att styrelsen har behandlat och beslutat om det som åligger styrelsen. Ordföranden och Vd har vid behov lämnat kompletterande information muntligen till föreningsgranskarna. Föreningsgranskarna bjuds även årligen in till ett möte med styrelsen och revisorerna.



NÄRVARO STYRELSE OCH VALBEREDNING

Här redovisas närvaro för verksamhetsåret 2023 gällande styrelse och valberedning för HSB Sydost.

Observera att närvaron beräknas utifrån de möten där ledamoten har blivit kallad. Skillnader i antal totala möten kan därför skilja sig.

HSB Sydost styrelse	Namn	Antal möten	Närvarande på stämman
	Sebastian Lindroth, ordförande	7/7	Ja
	Mikael Gunnarsson, vice ordförande	7/7	Ja
	Gaca Radetinac	7/7	Ja
	Anders Carming	7/7	Ja
	Carita Schönbaum	7/7	Ja
	Per-Ola Mattsson	6/7	Ja
	Githa Fiorino	2/2*	Ja
	Saga-Sofie Björngreen Mattsson	4/5**	Ja

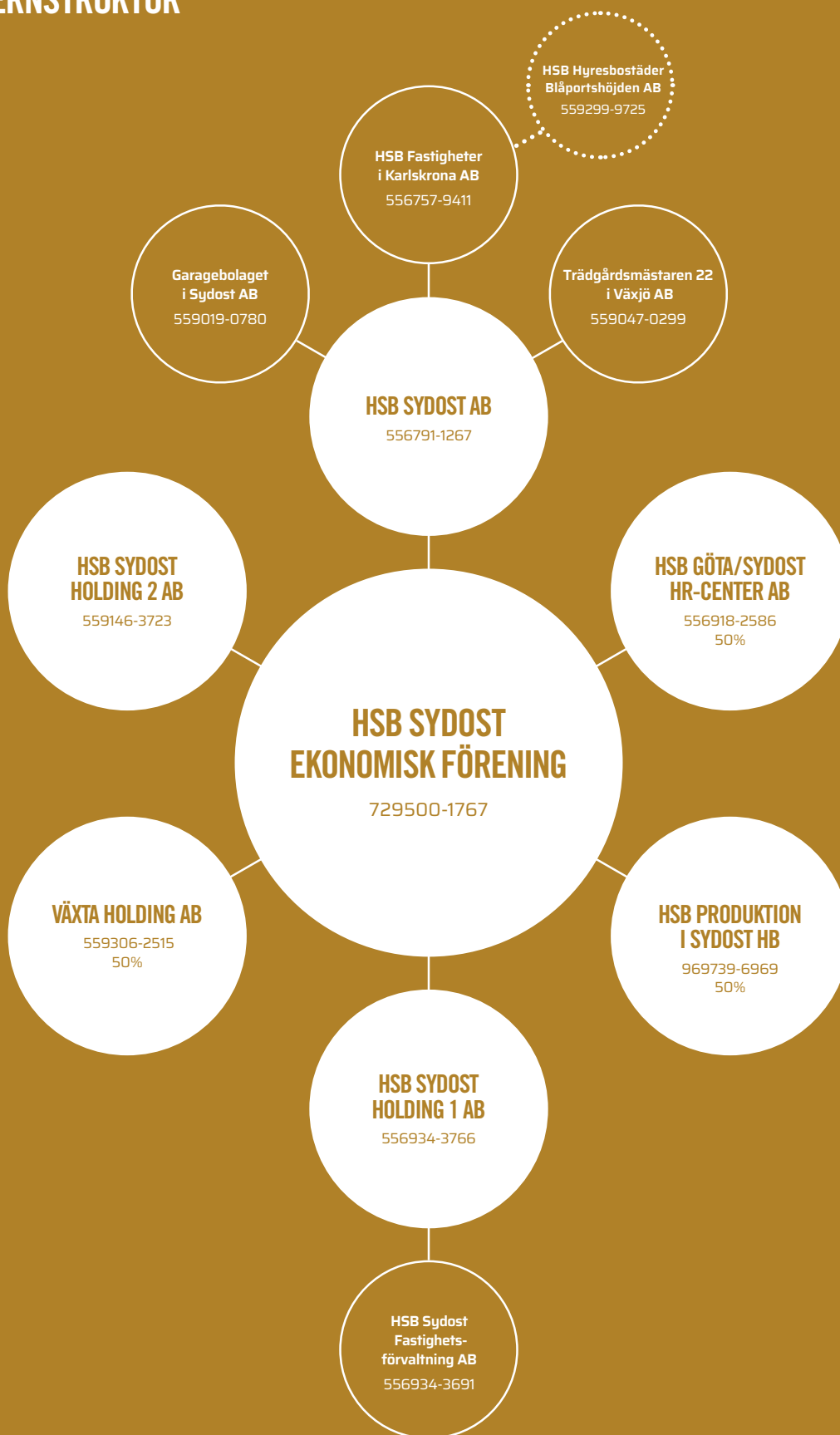
Styrelsen har även haft ett styrelsemöte per capsulam under 2023.

* Avgick i samband med årsstämman 2023

** Tillträdde i samband med årsstämman 2023

HSB Sydost valberedning	Namn	Antal möten	Närvarande på stämman
	Rolf Nicklasson, ordförande	12 / 13	Ja
	Ingela Persson	13 / 13	Ja
	Göran Ågren	13 / 13	Ja
	Sten-Åke Radner	13 / 13	Ja
	Ann-Christine Quist Karlsson	13 / 13	Ja

KONCERNSTRUKTUR



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Sydost ek. för. org.nr. 7295001767, lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2023.

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 HSB Sydost verksamhet där HSB Fastighet och HSB Förvaltning organiseras separat. HSB Förvaltning omfattar administrativ förvaltning, förvaltare, fastighets-service, lokalvård och konsulter.

Koncernen omfattar, 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, HSB Hyresbostäder Blåportshöjden 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 2023 var 18097 enskilda personer och 226 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 2023 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, Märten Lindberg, har följande villkor träffats. Vd uppbär en fast månadslön om 136 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 13576 bostadsrättslägenheter i 297 bostadsrättsföreningar, varav 75 inte har någon ägarkoppling till HSB Sydost. HSB Sydost-koncernen förvaltar dessutom 845 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. Ett sätt att öka möjligheten till påverkan har varit att under 2023 gå över från att göra en årlig medarbetarundersökning till mindre temperaturmätningar utspridda över året. På så sätt blir det lättare att i närtid känna av organisationens mående och utveckling. En nollmätning genomfördes under december månad och framöver löper temperaturmätningarna på varannan månad.

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

Antalet medarbetare (årsmedeltal) i koncernens alla bolag är 139 (137 medarbetare under 2022) och sjukfrånvaron uppgick till en nivå om 5,4 procent (5,5 procent under 2022). 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 och röra sig mer och må bättre. Under 2023 har exempelvis all personal erbjudits HLR-utbildning samt olika friskvårdsutmaningar. 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 samordnar och hanterar arbetsmiljöfrågor i hela regionen.

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

FÖRVALTNING

Året har präglats av omvärldsfaktorer som skapat en ny vardag att förhålla sig till och det uppmanar oss till att vara mer kreativa och innovativa i hur vi investerar, bedriver och utvecklar våra verksamheter.

Under året har vi arbetat om organisationen i affärsområdet förvaltning för att få ännu större fokus kring process, innovation och hållbarhet som är en viktig del i HSB-kompassen. Satsningen har under året skapat utrymme för oss att arbeta mer fokuserat med digitalisering och automatisering där vi har kunnat hålla en hög takt i utvecklingen med att bland annat färdigställa delar i projektet HSB 4.0. Vår vision är att ligga i framkant när det gäller utveckling och på sikt ser vi fortsatt stora utvecklingsmöjligheter som kommer förenkla och skapa besvärsfrihet för våra bostadsrättsföreningar.

Inflationen har påverkat marknaden och inte minst har räntehöjningarna skapat andra ekonomiska förutsättningar för oss och våra bostadsrättsföreningar. 87 procent av våra förvaltade kunder inom ekonomisk förvaltning höjer sina avgifter inför 2024 och med en snitthöjning på 7,5 procent.

En miljödiplomering är i sikte och arbetet med att diplomera oss under året har skapat en ännu mer miljö- och hållbarhetsutvecklande verksamhet med fokus på nya tjänster. Det har även medfört nya arbetsrutiner internt och externt ut mot våra kunder.

Efterfrågan på HSB Sydosts tjänster har varit



fortsatt hög under året och speciellt våra hållbara tjänster, här ser vi även ett stort behov framöver. Vi har fortsatt utvecklingen inom miljöcertifiering, energiutredning, driftoptimering, skadeförebyggande och nyckeltalsrapport och fler tjänster inom hållbarhet kommer framöver. Under året har vi skapat förutsättningar som gör att vi kan leverera en fossilfri förvaltning med undantag av snö- och halkbekämpning. Under året har HSB Sydost visat vägen med hållbara satsningar där vi bland annat har installerat solcellsanläggningar på våra egna fastigheter som beräknas kunna leverera 270 000 kWh egenproducerad el på årsbasis. Våra laddstolpar runt om i sydost har levererat 267 000 kWh, dubbelt så mycket mot leveransen under 2022, vilket motsvarar cirka 55 ton i koldioxidbesparing.

Glädjande så ser vi ingen avmattning i antalet nya kunder som söker sig till oss. Både nyproducerade men även äldre bostadsrättsföreningar har valt HSBs förvaltning under året. Vi tror starkt på att anledningarna är varumärket och tryggheten kombinerat med vår nära-kund-upplevelse.

I dessa tider vill vi på HSB Sydost bidra med att skapa trygghet genom att vägleda våra kunder till våra samarbetspartners. Genom att rekommendera entreprenörer och leverantörer där vi har gjort gedigna leverantörsbedömningar så kan våra kunder känna sig trygga i sina investeringar.

Det samlade värdet 2024 för våra föreningars underhåll och investeringsbehov uppgår till 162 miljoner

kronor och tack vare avmattningen i byggbranschen så skapar det här möjligheter för bra investeringar.

Vi ser fram emot 2024 och kommande utmaningar som vi tillsammans är redo att ta oss an med fokus på hållbarhet, innovation och tillväxt.

NYPRODUKTION

Redan innan marknaden tog en rejäl inbromsning under våren 2022 hade nyproduktionen i Sydost hamnat i ett pausläge. Under 2023 har arbetet med nyproduktionen gått på sparlåga med anledning av att marknaden visat sig svår att navigera i. Flertalet av fastigheterna visar kalkyler som inte håller den nettomarginal som vi vill ha för att känna oss trygga med att investera och därmed riskera kapital.

I Växjö har samtliga projekt på olika sätt förhindrats av kommunen. För kvarteret Svea vid Lineborgsplan stoppades detaljplanen av kommunen eftersom det uppkom behov av en övergripande dagvattenutredning. Det är oklart hur kommunen vill utveckla området och vi har blivit ombedda att värdera fastigheten eftersom kommunen ser ett eventuellt behov av att köpa in den. För kvarteret Trädgårdsmästaren vid Fagrabäcksvägen har detaljplanen fått ett omtag när kommunen såg över stadsbilden kopplat till högre bebyggelse. Här planeras nu för 50 lägenheter bestående av radhus och mindre lägenheter, vilket har gjort att kalkylen är ytterst svår att få ihop. Även projektet Portvakten i Teleborg har avstannat och kommunen vill inte ändra detaljplanen om det inte går

att samarbeta med angränsande fastighetsägare. I nuläget finns det inga möjligheter att bebygga fastigheten, kontakt är tagen med fastighetsägarna intill för möjlighet att starta detaljplan gemensamt.

I Bäcksalöv har vi en markanvisning tillsammans med Eksjöhus, men marknaden är inte lämplig att säljstarta i för tillfället varför projektet går på sparlåga.

I Karlskrona arbetar vi vidare med projektet Posse. Planen att säljstarta under hösten 2024 ligger kvar, men är avhängig på att länsstyrelsen går på vår linje vad gäller saneringsbehovet, att vi får in entreprenörspriser som överensstämmer med våra förväntningar samt att marknaden håller i sig. I nuläget verkar marknaden vara mycket positiva till projektet vilket bidrar till att hopp om säljstart fortfarande lever.

För att klara av att hålla en stadig takt i nyproduktionen erfordras det att vi köper in mark i olika skeden av utvecklingsfasen. I dagens ekonomiska läge ligger vi dock lågt vad gäller markförvärv och ser att vi måste komma igång med någon produktion innan vi kan investera i nya fastigheter.

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

Nyproduktionen i Sydost har visat sig hålla mycket god standard med tanke på de mycket höga NKI-siffror våra projekt får. Detta arbetssätt har uppmärksamats av vår samarbetsorganisation HSB Projektpartner där det får påverkan på ett omfattande översynsarbete av eftermarknaden. Även hur vi arbetar med nyproduktionen och våra kunder får påverkan på Projektpartners nyproduktionsprocess.

HYRESFASTIGHETER

Under 2023 har vi observerat utmaningar på grund av en sämre konjunktur, vilket har resulterat i färre sökande till lediga lägenheter. Trots detta har vi hanterat situationen med en långsamt ökande vakansgrad och något lägre omflyttningshastighet.

Vi har framgångsrikt genomfört betydande renoveringsarbeten i flera av våra fastigheter, vilket inkluderar:

- Norrliden, Kalmar: Byte till nytt värmesystem, nya fönster, PCB-sanering, ombyggd ventilation med återvinning och solceller. Beräknad energibesparing på totalt 30 procent.
- Stinsen, Växjö: Installation av solcellsanläggning och värmepump med stor besparingspotential

- Pantern, Kalmar: Solcellsanläggning kombinerat med befintlig värmepump för betydande energibesparing.
- Sägaren, Växjö: Genomgående renovering av vårt nya kontor och externa hyresgäster, inklusive ny planlösning, fönster, solcellsanläggning och tillgänglighetsanpassning.
- Sköldpaddan, Karlshamn: Renovering av vårt kontorsfastighet med fler arbetsplatser och möjlighet för våra kunder att hyra rum för styrelsemöte eller liknande.
- Garvaren, Karlskrona: Solceller för att minska elkostnader och samtidigt driva komfortkyla till kontoret.
- Hackan 25, Växjö: Solceller för betydande tillskott av el till tvättstugor och hissar.
- Sheldon 28, Karlskrona: Förtätning med 4 nya lägenheter där det tidigare var kontor.

Samtliga fastigheter med solpaneler har nu även laddboxar för elbilsaddning installerade.

Blåportshöjden i Karlskrona har färdigställts och är uppförd med investeringsstöd. Fastigheten har mycket låga driftskostnader och gav cirka 30 procent lägre miljöpåverkan under byggskedet.

Vi har två pågående nyproduktionsprojekt med totalt 60 hyreslägenheter, ett i Hovmantorp med 28 lägenheter, och det andra i Borgholm med 32 lägenheter. Båda byggs med investeringsstöd och använder bergvärme i kombination med solpaneler för låga driftskostnader.

Från och med 2023 sker hyresgästinformation digitalt per fastighet, vilket möjliggör mer riktad och relevant information för hyresgästen. Alla avtal tecknas och fullmakter vid lägenhetstillträde, till exempel vid OVK, hanteras via digitala tjänster vilket effektiviserar arbetet i vår hyresförvaltning betydligt.

Hyresgästenkät utfördes hösten 2023, serviceindex landade på 80,7 vilket är i nivå med mätningen från 2021.

MEDLEMMAR

MEDLEMSFÖRENINGAR

Det totala antalet medlemsföreningar uppgick till 225 bostadsrättsföreningar den 31 december 2023.

2023 arrangerades kurser och seminarier på 16 olika teman vid 46 enskilda tillfällen. Arrangemangen riktades mot förtroendevalda och/eller medlemmar och under året hade HSB Sydost cirka 488 deltagare i kursverksamheten. Utvärderingarna gav ett snittbetyg på 4,9 (på en skala 1–6), vilket är ett högre betyg jämfört med 2022.

Under våren erbjöds enbart digitala utbildningar via Teams och under hösten erbjöds även fysiska kurstillfällen. Digital utbildning via plattformen



Coursio har erbjudits under hela året. En nyhet i utbildningskalendariet för 2023 var ett seminarium på temat aktivt energiarbete i bostadsrättsförening med syfte att visa hur styrelsen kan arbeta för att minska energiförbrukningen och öka hållbarhetsarbetet.

Under stämmoperioden 2023 anlidade cirka 50 av medlemsföreningarna HSB Sydost för att hålla föreningarnas stämmor.

ENSKILDA MEDLEMMAR OCH BOSPARARE:

- Den 31 dec 2023 hade HSB Sydost 18 097 medlemmar. En ökning med 0,3 procent sedan 31 dec 2022.
- Den 31 dec 2023 hade HSB Sydost 1 386 bosparare. Det är en minskning med 3 procent jämfört med 31 dec 2022.
- Den 31 dec 2023 utgjorde bospararna 8 procent av det totala medlemsantalet. Det är samma andel jämfört med 31 december 2022.

Under 2023 har vi inte haft någon pågående eller uppstartad säljprocess i vår nyproduktion. Medlems- respektive bosparantalet tenderar att öka i samband med nyproduktion.

Tre olika aktiviteter riktade till enskilda medlemmar genomfördes utöver det grundläggande medlems-

utbudet. 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 Huseby Julmässa.

HSB Sydost har under 2023 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 AB som utför betaltjänster. HSB Finansstöd AB är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen att bedriva betaltjänster. HSB Sydost är registrerat som inlåningsföretag hos Finansinspektionen enligt bestämmelserna i lagen (2004:299) om inlåningsverksamhet

Inlånade medel avser både förvaltade medel (avista medel) och bundna placeringar. Inlånade medel omfattas inte av insättningsgaranti enligt lagen (1995:1571) om insättningsgaranti. Inlånade medel används i HSB Sydost ordinarie verksamhet i enlighet med HSBs Kod för föreningsstyrning. I enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning ska bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för utbetalning motsvaras av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditfaciliteter och/eller kvarvarande belåningsutrymme på fastigheter vid 65 % belåningsgrad som återbetalningsredskap.

VÄRDERING AV FASTIGHETERNA

Vårt fastighetsbestånd värderas vartannat år. Syftet med värderingen är att visa bedömt marknadsvärde, värdeförändring och avkastning på beståndet samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov. En extern värdering av koncernens fastigheter genomfördes under hösten 2023, dessförinnan gjordes den senaste värderingen under hösten 2021. Värderingarna med hänsyn taget till beräknad skatt (20,6 %) visar ett övervärde på cirka 336 mkr i förhållande till bokfört värde per 2023-12-31. Övervärdet höjer koncernens justerade soliditet enligt HSBs kod för föreningsstyrning med cirka 15 (20) procentenheter.

VÄRDERING AV BOSTADSRÄTTER

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

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

HSB Sydost ek. för redovisar ett negativt resultat efter finansiella poster om -17 332 tkr (-13 848 tkr).

Koncernens resultat efter finansiella poster uppgår till -6 285 tkr (5 460 tkr). Moderföreningens soliditet är 23,0 % (21,7 %) och koncernens soliditet uppgår till 21,6 % (24,8 %).

HSB Sydost Holding 2 AB redovisar ett resultat efter finansiella poster på -15 tkr (-14 tkr).

HSB Sydost AB med dotterbolagen Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB, Garagebolaget i Sydost AB, HSB Fastigheter i Karlskrona AB, samt dotterdotterbolaget HSB Hyresbostäder Blåportshöjden AB redovisar ett samlat koncernresultat efter finansiella poster på 6 844 tkr (18 996 tkr).

HSB Sydost Holding 1 AB med dotterbolaget HSB Fastighetsförvaltning redovisar ett resultat efter finansiella poster på 4 547 tkr (684 tkr).

HSB Göta/Sydost HR-Center AB, där HSB Sydost ek. för. äger 50 % gör ett resultat på 1 014 tkr (1 368 tkr) för bolagets tionde verksamhetsår.

HSB Produktion HB, där HSB Sydost ek. för. äger 50 % gör ett resultat på -47 tkr (755 tkr).



NYCKELTAL

Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2023 gällande koncernen HSB Sydost.

År	2019	2020	2021	2022	2023
Resultat efter finansiella poster tkr	20 510	22 349	5 336	5 460	-6 285
Balansomslutning mkr	1 245	1 287	1 310	1 317	1 487
Soliditet i % ¹	24	25	25	25	21,6
Justerad soliditet i % enligt HSBs kod för föreningsstyrning ²	41	40	44	44	37,1
Kassalikviditet i % ³	21	29,7	33,7	25,4	21,7
Avräkningslikviditet i % ⁴	114,3	111,1	121,6	116,8	101,4
Fritt eget kapital	281	301	303	327	321

1. Eget kapital/balansomslutningen.

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

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

4. Kassa och bank, korta finansiella placeringar och kreditlöften, samt 65 % av obelånat marknadsvärde på fastigheter, i relation till avistainlåning från brf:er.

EGET KAPITAL

(Belopp i tkr)

Koncern	Inbetalda insatser	Fritt eget kapital inkl. årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 016	317 871
Inbetalda insatser netto	34	0
Årets resultat	0	-5 551
Belopp vid årets utgång	9 050	312 320

HSB Sydost ekonomisk förförening	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 016	8 938	139 933	2 060
Vinstdisposition enl. föreningsstämmans beslut	0	103	1 957	-2 060
Inbetalda insatser netto	34	0	0	0
Reglering underhållsfond i samband med fusion	0	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	2 851
Belopp vid årets utgång	9 050	9 041	141 890	2 851

FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

(Belopp i tkr)

Resultatet i koncernen uppgår till -5 551 tkr och i moderföreningen 2 851 tkr. Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 144 741 tkr varav 143 tkr föreslås avsättas till reservfond. De till föreningsstämman förfogande stående vinstmedel i moderföreningen utgör:

Balanserat resultat	141 890
Årets resultat	2 851
Summa	144 741

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

Avsättes till reservfond	143
Balanseras i ny räkning	144 598
Summa	144 741

RESULTATRÄKNING

(Belopp i tkr)

	Not	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	3	184 116	183 594	63 450	63 932
Övriga rörelseintäkter	4	6 473	10 090	3 725	7 629
Summa intäkter		190 589	193 684	67 175	71 561
Externa kostnader	5, 6	-73 033	-85 424	-42 390	-45 806
Personalkostnader	7	-80 389	-76 496	-40 378	-36 877
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	8	-22 917	-21 027	-6 540	-5 991
Övriga rörelsekostnader	9	-238	-168	-193	-127
Rörelseresultat		14 012	10 569	-22 326	-17 240
Resultat från andel i intresseföretag	10	-24	377	-24	377
Resultat från värdepapper	11	-433	280	0	280
Övriga finansiella intäkter	12	1 613	2 997	13 631	6 662
Övriga finansiella kostnader	13	-21 453	-8 763	-8 613	-3 927
Resultat efter finansiella poster		-6 285	5 460	-17 332	-13 848
Koncernbidrag		0	0	17 980	16 375
Resultat före skatt		-6 285	5 460	648	2 527
Aktuell skatt	14	-2 077	-316	121	0
Uppskjuten skatt	15	2 811	-1 323	2 082	-467
Årets resultat		-5 551	3 821	2 851	2 060

BALANSRÄKNING

(Belopp i tkr)

Koncern

HSB Sydost ek. för.

Tillgångar	Not	2023	2022	2023	2022
Immateriella anläggningstillgångar					
Balanserade utgifter för systemutveckling	16	11 008	9 155	11 008	9 155
Förskott immateriella anläggningstillgångar	17	0	4 267	0	4 267
Summa immateriella anläggningstillgångar		11 008	13 422	11 008	13 422
Materiella anläggningstillgångar					
Förvaltningsfastigheter	18	1 124 974	1 007 314	1 179 575	1 185 122
Nedlagda utgifter på annans fastighet	19	122	176	122	135
Maskiner och inventarier	20	26 233	21 302	6 498	5 732
Pågående nyanläggning	21	102 770	35 861	9 180	6 770
Summa materiella anläggningstillgångar		1 254 099	1 064 653	1 195 375	1 197 759
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	22	0	0	200	200
Andelar i intressebolag	23	7 360	5 884	7 360	5 884
Fordringar hos koncernföretag	24	0	0	242 277	216 836
Andra långfristiga värdepappersinnehav	25	72 695	73 427	65 100	65 100
Uppskjuten skattefordran	26	10 696	7 632	9 524	7 326
Summa finansiella anläggningstillgångar		90 751	86 943	324 461	295 346
Summa anläggningstillgångar		1 355 858	1 165 018	530 844	506 527
Omsättningstillgångar					
Lager och pågående arbeten					
Varulager		45	45	0	0
Summa lager och pågående arbeten		45	45	0	0
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		35 953	26 857	14 081	12 802
Fordringar hos koncernföretag		0	0	111 139	102 728
Skattefordran		1 517	908	885	883
Övriga fordringar	27	19 694	11 364	2 094	2 728
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	28	26 216	4 861	2 121	1 999
Summa kortfristiga fordringar		83 380	43 990	130 320	121 140
Kassa och bank		47 912	108 418	47 912	108 418
Summa omsättningstillgångar		131 337	152 453	178 232	229 558
Summa tillgångar		1 487 195	1 317 471	709 076	736 085

(Belopp i tkr)	Not	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
		2023	2022	2023	2022
Eget kapital och skulder					
Eget kapital, koncern	29				
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		9 050	9 016	-	-
Fritt eget kapital inklusive årets resultat		312 320	317 871	-	-
Summa eget kapital, koncern		321 370	326 887	-	-
Eget kapital, moderbolag					
Bundet eget kapital					
Medlemsinsatser		-	-	9 050	9 016
Reservfond		-	-	9 041	8 938
Summa bundet eget kapital		-	-	18 091	17 954
Fritt eget kapital					
Balanserat resultat		-	-	141 890	139 933
Årets resultat		-	-	2 851	2 060
Summa fritt eget kapital		-	-	144 741	141 993
Summa eget kapital, moderbolag		-	-	162 832	159 947
Avsättningar					
Uppskjuten skatteskuld	26	16 771	14 349	3 139	3 024
Övriga avsättningar	30	110	219	110	219
Summa avsättningar		16 881	14 568	3 249	3 243
Långfristiga skulder	31				
Skulder till kreditinstitut		538 229	369 114	3 853	2 462
Övriga långfristiga skulder		6 920	6 920	1 300	1 300
Summa långfristiga skulder		545 149	376 034	5 153	3 762
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		31 974	8 445	952	1 270
Förskott från kunder		15 127	14 581	7 366	6 865
Leverantörsskulder		18 403	17 056	5 395	5 607
Skatteskulder		2 602	0	0	0
Avräkning med brf		493 175	529 498	493 175	529 498
Skulder till koncernföretag		0	0	10 989	9 601
Övriga skulder	32	9 737	7 376	3 618	2 752
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	32 777	23 026	16 347	13 540
Summa kortfristiga skulder		603 795	599 982	537 842	569 133
Totalt eget kapital och skulder		1 487 195	1 317 471	709 076	736 085

KASSAFLÖDESANALYS

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat	14 012	10 569	-22 326	-17 240
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet:				
Avskrivningar och nedskrivningar	22 917	21 027	6 540	5 991
Realisationsvinst/-förlust	-43	-695	-516	-695
Koncernbidrag	0	0	17 980	16 375
Övriga ej kassapåverkande transaktioner	-112	2 099	-112	2 099
Resultat från värdepapper	-457	657	-24	657
Erhållen ränta	1 613	2 997	13 631	6 662
Erlagd ränta	-21 453	-8 763	-8 613	-3 927
Justering för inkomstskatt	-2 080	0	121	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	14 397	27 891	6 681	9 922
Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital				
Minskning (+)/ökning (-) av övriga kortfristiga fordringar	-39 390	-2 270	-9 180	-28 993
Minskning (+)/ökning (-) av övriga kortfristiga skulder	3 813	9 599	-31 292	-6 864
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-21 180	35 220	-33 791	-25 935
Investeringsverksamheten				
Investering immateriella anläggningstillgångar	0	-164	0	-164
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-8 762	-44 307	-2 319	-1 126
Förvärv pågående nyanläggning	-202 514	-33 113	-2 419	-2 989
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	4 274	1 688	3 513	1 334
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-207 002	-75 896	-1 225	-2 945
Finansieringsverksamheten				
Förändring av andelskapital	34	-84	34	-84
Förändring andelar i intresseföretag	-1 476	-377	-1 476	-377
Upptagna lån	176 291	0	1 391	0
Förändring av långfristiga skulder	-7 175	-7 777	0	-3 169
Minskning (+)/ökning (-) av övriga långfristiga fordringar	0	3	-25 441	-16 401
Minskning (+)/ökning (-) av övriga långfristiga värdepappersinnehav	0	220	0	220
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	167 674	-8 015	-25 492	-19 811
Årets kassaflöde	-60 508	-48 691	-60 508	-48 691
Likvida medel vid årets början	108 418	157 109	108 418	157 109
Likvida medel vid årets slut	47 910	108 418	47 910	108 418

NOTER

NOT 1

ALLMÄN INFORMATION

HSB Sydost ek för med organisationsnummer 729500-1767 är ekonomisk förening registrerad i Sverige med säte i Växjö. Adressen till kontoret i Växjö är Smedjegatan 37, 352 46 Växjö. Företaget och dess dotterföretag ("koncernens") verksamhet omfattar förvaltning av fastigheter och bostadsrätter.

NOT 2

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen omfattar moderföretaget HSB Sydost ek för och de företag över vilka moderföretaget direkt eller indirekt har bestämmande inflytande (dotterföretag). Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett annat företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Vid bedömningen av om ett bestämmande inflytande föreligger, ska hänsyn tas till innehav av finansiella instrument som är potentiellt röstberättigade och som utan dröjsmål kan utnyttjas eller konverteras till röstberättigade eget kapitalinstrument. Hänsyn ska också tas till om företaget genom agent har möjlighet att styra verksamheten. Bestämmande inflytande föreligger i normalfallet då moderföretaget direkt eller indirekt innehar aktier som representerar mer än 50 % 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 7 688 tkr exkl moms (7 553 tkr) försäljning till dotterbolag. Moderföreningen har köpt tjänster från dotterbolag med 8 932 tkr (10 405 tkr). Av moderföreningens totala ränteintäkter utgör 12 346 tkr (4 432 tkr) ränteintäkter från dotterföretag.

RÖRELSEFÖRVÄRV

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 eventulltillgångar.

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

Utdelning och ränteintäkter

Utdelningsintäkter redovisas när ägarens rätt att erhålla betalning har fastställts.

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

LÅNEUTGIFTER

Låneutgifter redovisas i resultaträkningen i den period de uppkommer.

OFFENTLIGA BIDRAG

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

ERSÄTTNING TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda i form av löner, bonus, betald semester, betald sjukfrånvaro 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 omsättningstillgångar och kortfristiga skulder till anskaffningsvärde. Långfristiga fordringar samt långfristiga skulder värderas vid det första redovisningstillfället till upplupet anskaffningsvärde. Låneutgifter periodiseras som en del i lånets räntekostnad enligt effektivräntemetoden (se nedan).

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

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

Nedskrivningar av finansiella anläggningstillgångar

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

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

VARULAGER

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

LIKVIDA MEDEL

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

AVSÄTTNINGAR

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

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

EVENTUALFÖRPLIKTELSE

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LEASING

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

Koncernen som leasetagare

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

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

NOT 3 Nettoomsättning

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsförvaltning, egna fastigheter/bostadsrätter	96 529	91 340	14 922	13 576
Förvaltnings- och administrationsarvodena	25 624	24 309	25 624	24 309
Fastighetsservice	55 688	62 057	16 629	20 159
Medlemsavgifter	6 275	5 888	6 275	5 888
Summa	184 116	183 594	63 450	63 932

NOT 4 Övriga rörelseintäkter

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Bidrag	1 555	398	276	0
Försäljning bostadsrätt	0	500	0	500
Vinstavyttring maskiner/inventarier	991	937	709	822
Ersättning försäkringsbolag	168	339	0	83
Vidarefakturerade kostnader	0	485	0	0
Övrigt	3 759	7 431	2 740	6 224
Summa	6 473	10 090	3 725	7 629

NOT 5 Kostnader för revision

I kostnaderna ingår för HSB Sydost ek.för. revisionsarvode till förtroendevalda revisorer med 57 tkr (60 tkr) och revisionsarvode till Deloitte AB med 143 tkr (119 tkr) och skatterådgivning och övriga tjänster med 33 tkr (154 tkr). För hela koncernen uppgår revisionskostnaderna till 331 tkr (369 tkr) och skatterådgivning och övriga tjänster till 33 tkr (154 tkr).

NOT 6 Operationell leasing

(Belopp i tkr)

Koncern	Leasingkostnad 2023	Leasingkostnader inom 1 år	Leasingkostnader 2-5 år
	-192	0	0

HSB Sydost ek.för.	Leasingkostnad 2023	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	2023			2022		
	Totalt	Kvinnor	Män	Totalt	Kvinnor	Män
HSB Sydost ek. för.	52	31	21	51	30	21
HSB Fastigheter Sydost AB	0	0	0	3	1	2
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB	87	27	60	82	24	58
Summa	139	58	81	136	55	81

Könsfördelning företagsledning	2023			2022		
	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	2023			2022		
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Totalt	Styrelse och VD	Övriga anställda	Totalt
HSB Sydost ek. för.						
Löner och ersättningar	-2 266	-24 742	-27 008	-2 254	-22 610	-24 864
Sociala kostnader	-904	-11 217	-12 121	-884	-9 549	-10 433
(varav pensionskostnader)	-192	-1 325	-1 517	-176	-1 237	-1 413
HSB Fastigheter i Karlskrona AB						
Löner och ersättningar	0	0	0	0	-1 218	-1 218
Sociala kostnader	0	0	0	0	-587	-587
(varav pensionskostnader)	0	0	0	0	-158	-158
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB						
Löner och ersättningar	0	-28 822	-28 822	0	-27 435	-27 435
Sociala kostnader	0	-10 831	-10 831	0	-10 155	-10 155
(varav pensionskostnader)	0	-1 407	-1 407	0	-1 367	-1 367
Koncernen totalt						
Löner och ersättningar	-2 266	-53 564	-55 830	-2 254	-51 263	-53 517
Sociala kostnader	-904	-22 048	-22 952	-884	-20 291	-21 175
(varav pensionskostnader)	-192	-2 732	-2 924	-176	-2 762	-2 938

Avgångsvederlag och villkor för styrelse och företagsledning**Styrelse**

Styrelsen har ett fast arvode som gäller från föreningsstämma till föreningsstämma. Från föreningsstämma 2023 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, Märten Lindberg som tillträdde 1 april 2019 har följande villkor träffats. Vd uppstår en fast månadslön om 136 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.	
	2023	2022	2023	2022
Immateriella	-2 232	-1 652	-2 232	-1 652
Byggnader	-15 871	-15 093	-2 854	-2 883
Maskiner och inventarier	-4 799	-4 282	-1 439	-1 456
Nedlagda utgifter på annans fastighet	-13	0	-13	0
Summa	-22 915	-21 027	-6 538	-5 991

NOT 9 Övriga rörelsekostnader

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Förlust vid avyttring av materiella anläggningstillgångar	-238	-168	-193	-127
Summa	-238	-168	-193	-127

NOT 10 Resultat från andel i intresseföretag

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Resultat HB 2022	0	377	0	377
Resultat HB 2023	-24	0	-24	0
Summa	-24	377	-24	377

NOT 11 Resultat från värdepapper

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Försäljning	300	425	0	425
Utrangering	-733	-145	0	-145
Summa	-433	280	0	280

NOT 12 Finansiella intäkter

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Övriga finansiella intäkter	0	2 217	0	1 668
Ränteintäkter från koncernföretag	0	0	12 346	4 432
Ränteintäkter övriga	1 613	780	1 285	562
Summa	1 613	2 997	13 631	6 662

NOT 13 Finansiella kostnader

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Räntekostnader lån, placeringar brf	-21 453	-8 763	-8 457	-3 921
Räntekostnader till koncernföretag	0	0	-156	-6
Summa	-21 453	-8 763	-8 613	-3 927

NOT 14 Aktuell skatt

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Resultat före skatt	-6 285	5 460	647	2 527
Skatt enligt svensk skattesats	1 295	-1 125	-135	-521
Skatteeffekt ej avdragsgilla kostnader	-1 522	-1 387	-1 422	-1 355
Skatteeffekt ej skattepliktiga intäkter	1 361	1 402	1 332	1 402
Skatteeffekt skillnad bokf. avskr. och skattemässiga	726	737	57	114
Skatteeffekt återföring ränta	-4 232	-556	0	0
Nettoeffekt av skattemässiga underskott	295	613	165	360
Redovisad skatt, 20,6%	-2 077	-316	0	0

NOT 15 Uppskjuten skatt

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-254	-767	-116	-114
Uppskjuten skatt avseende underskottsavdrag	3 065	-556	2 198	-353
Summa	2 811	-1 323	2 082	-467

NOT 16 Immateriella anläggningstillgångar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	14 444	9 205	14 444	9 205
Omklassificeringar	4 085	5 079	4 085	5 079
Årets anskaffningar	0	160	0	160
Utgående anskaffningsvärde	18 529	14 444	18 529	14 444
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-5 289	-3 637	-5 289	-3 637
Årets avskrivning	-2 232	-1 652	-2 232	-1 652
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 521	-5 289	-7 521	-5 289
Redovisat värde goodwill	11 008	9 155	11 008	9 155

NOT 17 Förskott immateriella anläggningstillgångar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	4 267	11 369	4 267	11 369
Årets anskaffning	0	4	0	4
Omklassificeringar	-4 085	-5 079	-4 085	-5 079
Utrangering	-182	-2 027	-182	-2 027
Utgående anskaffningsvärde	0	4 267	0	4 267

NOT 18 Förvaltningsfastigheter

Byggnader, om- och tillbyggnader

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	990 879	958 390	158 459	158 247
Omklassificeringar	131 237	3 988	0	212
Årets anskaffningar	74	28 501	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 122 190	990 879	158 459	158 459
Mark				
Ingående anskaffningsvärde	139 343	126 976	56 128	56 048
Omklassificeringar	4 913	0	0	0
Årets anskaffningar	0	12 367	0	80
Försäljningar	-2 693	0	-2 693	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	141 563	139 343	53 435	56 128
Ackumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-118 748	-103 639	-29 465	-26 605
Årets avskrivningar	-15 871	-15 109	-2 854	-2 860
Utgående ackumulerade avskrivningar	-134 619	-118 748	-32 319	-29 465
Nedskrivning				
Ingående nedskrivning	-4 160	-4 160	0	0
Utgående nedskrivning	-4 160	-4 160	0	0
Redovisat värde				
Byggnader	983 414	867 971	126 140	128 994
Mark	141 560	139 343	53 435	56 128
Summa	1 124 974	1 007 314	179 575	185 122

Verkligt värde

Verkligt värde på fastigheterna har fastställts genom extern värdering, daterade november 2023. Verkligt värde baserat på ovan uppgår till 281 mkr i moderbolaget och till 1 551 mkr i koncernen.

NOT 19 Nedlagda utgifter på annans fastighet

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	5 083	5 350	272	511
Årets försäljningar/utrangeringar	-4 811	-267	0	-239
Utgående anskaffningsvärde	272	5 083	272	272
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-2 207	-2 352	-137	-258
Ingående nedskrivning	-2 700	-2 700	0	0
Återförd nedskrivning	2 700	0	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	2 070	174	0	145
Årets avskrivningar	-13	-29	-13	-24
Utgående ackumulerade avskrivningar	-150	-4 907	-150	-137
Redovisat värde	122	176	122	135

NOT 20 Maskiner och inventarier

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	44 425	42 725	18 754	19 697
Årets försäljningar/utrangeringar	-3 696	-2 580	-2 542	-1 989
Omklassificering	1 619	0	0	0
Årets anskaffningar	8 877	4 280	2 509	1 046
Utgående anskaffningsvärde	51 225	44 425	18 721	18 754
Akkumulerade avskrivningar				
Ingående avskrivningar	-23 123	-20 522	-13 022	-12 867
Årets försäljningar/utrangeringar	2 930	1 681	2 238	1 301
Årets avskrivningar	-4 799	-4 282	-1 439	-1 456
Utgående ackumulerade avskrivningar	-24 992	-23 123	-12 223	-13 022
Redovisat värde	26 233	21 302	6 498	5 732

NOT 21 Pågående nyanläggning

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	35 861	7 190	6 770	3 993
Årets anskaffningar	188 270	33 114	2 822	2 989
Kostnadsfört	-1137	-455	-221	0
Omklassificeringar färdiga arbeten	-120 224	-3 988	-191	-212
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	102 770	35 861	9 180	6 770

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.	
	2023	2022	2023	2022
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	56	-12
HSB Sydost AB, org.nr 556791-1267	Växjö	1 000	100%	100	154 476	1 497
Dotterbolag till HSB Sydost AB						
HSB Fastigheter i Karlskrona AB, org.nr 556757-9411	Växjö	1 000	100%	0	40 870	-9 128
Garagebolaget i Sydost AB, org.nr 559019-0780	Växjö	500	100%	0	78	-9
Trädgårdsmästaren 22 i Växjö AB, org.nr 559047-0299	Växjö	500	100%	0	61	-13
Dotterbolag till HSB Fastigheter i Karlskrona AB						
HSB Hyresbostäder Blåportshöjden AB, org.nr 559299-9725	Växjö	500	100%	0	4 042	-1 014
HSB Sydost Holding 1 AB, org.nr 556934-3766	Växjö	500	100%	50	143	6
Dotterbolag till HSB Sydost Holding 1 AB						
HSB Sydost Fastighetsförvaltning AB, org.nr 556934-3691	Växjö	500	100%	0	2 348	608
Summa				200	202 074	-8 065

NOT 23 Andelar i intresseföretag

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	5 884	5 507	5 884	5 507
Tillskott av andelskapital	1 500	0	1 500	0
Resultat HB 2023	-24	0	-24	0
Resultat HB 2022	0	377	0	377
Utgående anskaffningsvärde	7 360	5 884	7 360	5 884

Innehavsspecifikation	Säte	Antal aktier	Kapitalandel	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
HSB Produktion i Sydost HB, org.nr 969739-6969	Växjö	0	50%	7 310	14 621	-47
HSB Göta/Sydost HR-center AB, org.nr 556918-2586	Jönköping	250	50%	25	5 770	1 014
Växta Holding AB, org.nr 559306-2515	Växjö	250	50%	25	41	1
Summa				7 360	20 432	968

NOT 24 Fordringar hos koncernföretag

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående värde	0	0	216 836	200 435
Årets fordringar	0	0	25 816	29 084
Reglerade fordringar	0	0	-375	-12 683
Redovisat värde	0	0	242 277	216 836

NOT 25 Andra långfristiga värdepappersinnehav

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	78 533	78 755	66 206	66 426
Utrangering	0	-147	0	-145
Årets försäljning	-732	-75	0	-75
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	77 801	78 533	66 206	66 206
Ingående nedskrivningar	-5 106	-5 106	-1 106	-1 106
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-5 106	-5 106	-1 106	-1 106
Redovisat värde	72 695	73 427	65 100	65 100
Specifikation				
Andelar i HSB Riksförbund	63 659	63 659	63 659	63 659
Andelar i HSB Vind Umeå	1 320	1 320	1 320	1 320
Andelar i bostadsrätter	7 625	8 357	29	29
Konserthusbolaget i Växjö	30	30	30	30
Swedbank AB	2	2	2	2
Övrigt	59	59	59	59
Summa	72 695	73 427	65 100	65 100

NOT 26 Uppskjuten skattefordran/skatteskuld

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skattefordran	10 696	7 632	9 524	7 326
Uppskjuten skatteskuld	16 771	14 349	3 139	3 024

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 46 233 tkr (35 563 tkr) och koncernens underskottsavdrag uppgår till 51 922 tkr (37 049 tkr). Uppskjutna skatteskulder avser skillnader mellan bokförda och skattemässiga avskrivningar.

NOT 27 Övriga fordringar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Skattekonto	8 724	7 611	1 193	1 170
Fordran moms	2 298	1 071	826	221
Övrigt	8 672	2 682	75	1 337
Summa	19 694	11 364	2 094	2 728

NOT 28 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	1 095	1 181	405	420
Förutbetalda försäkringar	918	809	329	323
Upplupna intäkter	0	147	0	0
Övriga förutbetalda kostnader	24 203	2 724	1 387	1 256
Summa	26 216	4 861	2 121	1 999

NOT 29 Eget kapital

Koncern	Inbetalda insatser		Fritt eget kapital inkl. årets resultat	
Belopp vid årets ingång		9 016		317 871
Inbetalda insatser netto		34		0
Årets resultat		0		-5 551
Belopp vid årets utgång		9 050		312 320

HSB Sydost ek.för.	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt kapital	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	9 016	8 938	139 933	2 060
Vinstdisposition enligt föreningsstämmans beslut	0	103	1 957	-2 060
Inbetalda insatser netto	34	0	0	0
Årets resultat	0	0	0	2 851
Belopp vid årets utgång	9 050	9 041	141 890	2 851

NOT 30 Övriga avsättningar

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Ingående värde	219	291	219	291
Utnyttjat under året	-5	-72	-5	-72
Återföringar under året	-104	0	-104	0
Utgående värde	110	219	110	219

NOT 31 Långfristiga skulder

(Belopp i tkr)

Koncern	Skuld	Förfaller inom 2-5 år	Förfaller efter 5 år
Skulder till kreditinstitut	538 229	46 877	491 352
Övriga långfristiga skulder	6 920	0	6 920
Summa	545 149	46 877	498 272

Genomsnittsräntan i koncernen är 2,24 %. Lån med kortare löptid än ett år och som omsätts nästkommande år betraktas som kortfristiga skulder.

NOT 32 Övriga skulder

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Personalens källskatt och sociala avgifter	2 546	2 506	1 388	1 217
Moms	6 795	4 473	2 230	1 535
Depositioner	109	117	0	0
Övrigt	287	280	0	0
Summa	9 737	7 376	3 618	2 752

NOT 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Semesterlöneskuld, löner och sociala avgifter	12 832	11 198	7 224	5 788
Räntor	1 925	593	1 006	282
Förutbetalda administrativa tjänster brf	7 314	6 721	7 314	6 721
Förutbetald fastighetsskötsel	8 954	3 342	0	0
Reservering projekt	0	228	0	228
Övrigt (driftskostnader mm)	1 752	944	803	521
Summa	32 777	23 026	16 347	13 540

NOT 34 Ställda säkerheter

(Belopp i tkr)

	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	721 389	677 036	108 656	28 000
Tillgångar med äganderättsförbehåll	11 712	8 048	4 613	3 564
Summa	733 101	685 084	113 269	31 564

NOT 35 Eventualförpliktelser

(Belopp i tkr)	Koncern		HSB Sydost ek. för.	
	2023	2022	2023	2022
Garantiförbindelser Fastigo	466	440	466	440
Ansvarsförbindelse för pensionsskuld (KP)	956	854	956	854
Summa	1 422	1 294	1 422	1 294

NOT 36 Vinstdisposition

(Belopp i tkr)

Resultatet i koncernen uppgår till -5 551 tkr och i moderföreningen 2 851 tkr. Moderföreningens fria egna kapital uppgår till 144 741 tkr varav 143 tkr föreslås avsättas till reservfond. De till föreningsstämman förfogande stående vinstmedel i moderföreningen utgör:

Balanserat resultat	141 890
Årets resultat	2 851
Summa	144 741

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

Avsättes till reservfond	143
Balanseras i ny räkning	144 598
Summa	144 741

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 dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Sebastian Lindroth
Styrelseordförande

Mikael Gunnarsson
Vice ordförande

Carita Schönbaum

Per-Ola Mattsson

Saga-Sofie Björngreen Mattsson

Gaca Radetinac

Anders Carming

Mårten Lindberg
VD

Vår revisionsberättelse har avlämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Joachim Nilsson, 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 2023-01-01 - 2023-12-31. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 13–42 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 2023 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen enligt god revisionsred 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 3-12. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

I samband med vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga

om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen och koncernredovisningen. 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 revisionsred 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.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2023-01-01 - 2023-12-31 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 moderföreningen 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.

STYRELSENS OCH VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRENS ANSVAR

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller

förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. 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.

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

med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Växjö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter
Deloitte AB

Joachim Nilsson
Auktoriserad revisor

GRANSKNINGSRAPPORT

Till ordinarie föreningsstämma i HSB Sydost Ekonomisk Förening 2024,
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 samtal med 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 under året utförts med kontroller av företrädesvis föreningens information till medlemmarna samt styrelse och lednings arbete med att bemöta och ta till sig medlemmars förslag och synpunkter.

VÅR BEDÖMNING

Vår bedömning är att styrelsen och ledning 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 dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Magnus Andersson
Föreningsgranskare

Liliann Bjerström Lidén
Föreningsgranskare

