

HSB ÖSTERGÖTLAND

# FÖRVALTNINGS BERÄTTELSE 2021

HSB Östergötland ekonomisk förening  
Organisationsnummer 716426-3720



HSB – där möjligheterna bor

# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE 2021

## KONCERN OCH MODERFÖRETAG

### Vision och värderingar

Vår vision – *Tillsammans gör vi livet enklare* – är vår ledstjärna som stödjer oss i vardagen. Vi är en värderingsdriven organisation som baserar vår verksamhet på de kooperativa principerna och våra grundläggande värderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan.

### Verksamhetsidé och verksamhetsområde

Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet, att främja deras ekonomiska intressen och bidra till en långsiktig ekonomisk trygghet. Detta sker genom att erbjuda prisvärda bostäder till medlemmar, tillhandahålla kvalificerade förvaltnings-tjänster och att på olika sätt medverka till att underlätta arbetet i bostadsrättsföreningarna.

### Strategier och övergripande planer

Vision, strategier och övergripande mål fastställs av styrelsen i en affärsplan, vilken uppdateras årligen. Sex affärskritiska områden finns identifierade: Kund & Medlem, Förvaltning, Organisation & Kompetens, Fastighetsutveckling, Hållbarhet och Kvalitet. Till dessa områden finns tydliga målbilder beskrivna såsom var företaget ska vara om tre till fem år. Målen följs upp i ett balanserat styrkort och övergripande aktiviteter finns beskrivna. Affärsplanen är väl förankrad i hela företaget. Vi följer de HSB-gemensamma styrdokumenterna HSBs kompass, Hantering av HSBs varumärke och HSBs kod för föreningsstyrning (Koden).

### Vår verksamhet

HSB Östergötland ekonomisk förening bildades 1933 och är en av 26 regionala HSB-föreningar i Sverige. Verksamheten bedrivs i den västra delen av Östergötland och i en del av södra Närke. Vi har kontor i Hallsberg, Linköping, Mjölby och Motala.

### Våra ägare

Vi ägs av våra medlemmar; enskilda personer och bostadsrättsföreningar. 2021-12-31 var det totala medlemsantalet 18 730 (18 684) enskilda personer och 153 (153) bostadsrättsföreningar.

Enskilda medlemmar består främst av boende i HSBs bostadsrättsföreningar. Vi har även enskilda medlemmar som väljer att vara medlemmar för att kunna bospara eller ta del av våra förmåner och rabatter. Av våra hyresgäster var 54 (58) procent medlemmar. Av det totala antalet medlemmar var 2 512 (2 904) bosparande medlemmar. Då vi 2020 bytte bank för vårt Bospar behövde bospararna flytta sitt sparande vilket påverkat både medlemsantalet och bosparandet negativt. Under 2020 var medlemsutvecklingen negativ men under 2021 har vi noterat en uppgång igen. Vi har dock fortfarande färre medlemmar och bosparare än vi hade innan bankbytet.



Årsmötet för medlemsgruppen hölls via poströstning den 2021-03-24 på HSB-kontoret i Linköping. Antalet inkomna poströster uppgick till 20 giltiga poströster.

Föreningsstämman 2021 genomfördes i Linköping med enbart poströstning den 11 maj. Ordförande var Daniel Karlsson.

Majoriteten av verksamheten drivs i ett moderföretag och två dotterföretag. Moderföretaget är HSB Östergötland ekonomisk förening. Dotterföretag är HSB Boservice i Västra Östergötland AB som tillhandahåller teknisk förvaltning och HSB Grannskapsgårdar AB som förvaltar koncernens fastighetsbestånd. För nyproduktion har HSB Östergötland samverkan med HSB Produktion AB via ett antal gemensamma bolag.

## HSB Östergötlands styrelse och ledning

Styrelsen består av 4 (4) kvinnor och 5 (5) män, varav en man och en kvinna representerar medarbetarna. I ledningen finns 2 (2) män och 6 (6) kvinnor.

### Styrelsens arbete

Kraven på verksamheten ställs av styrelsen, vilken genomför sitt strategiska planeringsarbete under ett par dagar varje år. Styrelsen genomför då en omvärldsanalys både ur ett lokalt och nationellt perspektiv. Även vd deltar i detta arbete. Resultatet sammanfattas i en affärsplan som uppdateras och förlängs med ett år i taget. En avstämning görs även mot de av HSB Riksförbund framtagna gemensamma styrdokument.

Cirka en vecka före varje styrelsesammanträde finns underlag tillgängligt för styrelsens ledamöter. En helg ska finnas mellan det att underlag finns tillgängligt och sammanträdet. Underlaget till styrelsen innehåller alltid en skriftlig vd-rapport, där det aktuella läget i verksamheten presenteras.

Styrelsesammanträdena används främst för diskussion och beslut. Om det finns skäl för särskild föredragande, utöver vd, så närvarar den föredragande för att presentera ärendet, svara på frågor och delta i diskussionen i det aktuella ärendet.

Företagets revisor, Jonas Leek från PwC, samt våra föreningsgranskare har deltagit vid ett av årets sammanträden och föredragit resultatet av granskningen av koncernens rutiner, interna kontroll och siffergranskning.

Styrelsens protokoll återger vilka ärenden som behandlats, vilket underlag som funnits för respektive ärende och innebörden av de beslut som fattats. Missiv och bilaga finns till varje beslut. Vd-assistenten är adjungerad till styrelsens sammanträden som sekreterare. Vid behov uppdateras styrelsen av vd mellan sammanträden med information som distribueras via e-post.

### Styrelsens ersättning

Styrelsens arvoden och ersättningar anges i ett reglemente, vilket antas årligen av föreningsstämman. Arvodet är baserat på inkomstbasbelopp och delas upp på funktion; ordförande 150 040 kr, vice ordförande 68 200 kr och övriga ledamöter 34 100 kr. Därutöver utgår ett mötesarvode som baseras på mötestid, dock maximalt 3 069 kr per dag. Ersättningen betalas ut två gånger per år.



## Styrelsens utvärdering av eget arbete

Styrelsen har för utvärdering av sitt interna arbete genomfört en intervjuundersökning. Intervjuerna tar upp frågor om arbetsformer, effektivitet, utbildning och samverkansklimat inom styrelsen. Styrelsen har under året diskuterat resultatet, vilket visar på ett väl fungerande styrelsearbete. Resultatet delges även föreningens valberedning.

## Styrelsens utvärdering av vd

För vd gäller att i enlighet med styrelsens beslut sköta den löpande förvaltningen av verksamheten efter de riktlinjer och anvisningar som styrelsen meddelar. Vd ansvarar för att bolagens och föreningarnas bokföring fullgörs i överensstämmelse med lag, att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt samt bevakar att den bedrivna verksamheten är förenlig med bolagsordning och stadgar. Uppgiften innefattar rätt att besluta i alla frågor rörande bolagens och föreningarnas angelägenheter, som inte ska beslutas av styrelsen. Styrelsen har i sin fastställda arbetsordning angivit de områden och beslut som alltid ska föredras för och beslutas av styrelsen. Dessa är:

- Köp och försäljning av fastigheter och aktier
- Tecknande av avtal med en löptid överstigande tre år eller med ett sammanlagt värde överstigande 5 Mkr
- Igångsättning av nyproduktion av lägenheter och lokaler
- Investeringar överstigande 5 Mkr
- Budget och mål för kommande verksamhetsår
- Personalförändringar som berör mer än tio personer
- Policyfrågor

En specifik utvärdering av vd:s arbete genomfördes i samband med utvärdering av styrelsens arbete. Återkoppling från utvärderingen av vd visar på ett väl fungerande arbete och genomförande av uppdraget.

Ersättning till vd framgår av årsredovisningen (se not 3).

## Varor och tjänster

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

Vi förvaltar administrativt 10 659 (10 283) bostadsrättslägenheter i 153 (153) HSB-föreningar och 35 (28) bostadsrättsföreningar som inte har någon ägarkoppling till HSB. Vi förvaltar dessutom sju samfällighetsföreningar och våra egna hyresfastigheter. Under 2021 tecknades två nya förvaltningsavtal med avtalsstart 2022-01-01. Dessa finns inte redovisade ovan.

Vi bedriver nyproduktion av bostäder, större ombyggnadsarbeten samt uthyrning av egna lägenheter och lokaler. Våra medlemmar ges kontinuerlig information, utbildning samt rådgivning i boende- och medlemsfrågor.

HSB Boservice i Västra Östergötland ABs nettoomsättning för 2021 uppgår till 75,6 Mkr, varav cirka 56 procent är avtalsintäkter. Antalet samtal in via jourtelefon har uppgått till 1 384 (1 110) varav 557 (538) har resulterat i uppdrag. Merparten av koncernens anställda arbetar i Boservice.



Bostadsrättsföreningarnas styrelser har en stark vilja att göra vägval som leder till ekonomiska besparingar och som samtidigt är miljöriktiga och hållbara. Trots coronapandemin har efterfrågan på bygg- och projektledartjänster varit stor. Ordergången har varit fortsatt god och sysselsättningen hög under hela året.

Även projektledning av ombyggnads- och renoveringsprojekt har varit efterfrågat. Vi har genomfört ett flertal renoverings-, om- och tillbyggnadsuppdrag i både våra egna hyresfastigheter och i bostadsrättsföreningarnas fastigheter.

Vi ser att fler bostadsrättsföreningar även under 2021 väljer att ansluta sig till våra IMD- och energiavtal. Dessa avtalskonstruktioner ger en bra överblick över föreningens driftkostnader och ett bra underlag till att jobba med energikostnadsminskningar för bostadsrättsföreningen.

Vi har under 2021 uppdaterat 212 (200) underhållsplaner, upprättat 4 (4) nya underhållsplaner och utfört 17 (9) treårsbesiktningar.

Det totala antalet genomförda aktiviteter samt utbildnings- och konferenstillfällen till bostadsrättsföreningarnas förtroendevalda, inklusive HSB-ledamöterna, har uppgått till 38 (27). 87 (84) procent av våra medlemsföreningar har deltagit under 2021. Under 2021 har vi genomfört de flesta utbildningarna och aktiviteter digitalt. Bostadsrättsdagen genomfördes dock fysiskt. 6 stycken digitala informationsträffar och 2 stycken digitala HSB-ledamotsutbildningar.

## Kunder

Vår största kundkategori är medlemmar och de bostadsrättsföreningar vars styrelser är beställare av förvaltningsuppdrag. Vi har också externa kunder, privatpersoner, bostadsrättsföreningar och företag, som inte har någon ägarkoppling till HSB.

## Marknader

Efterfrågan på våra förvaltningstjänster har varit stabil under verksamhetsåret. På genomförda kundmöten och undersökningar ser vi att det finns ett ökat intresse för förvaltare, energi- och administrativa tjänster.

Vi bedriver vår nyproduktion tillsammans med HSB ProjektPartner AB, vilket är ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbund. Behovet av nya bostäder i vår region är fortsatt störst i Linköping, där vi har flera projekt i produktion. Nybyggnationstakten i våra grannkommuner Mjölby, Motala och Vadstena ökar, där vi under året haft pågående bostadsproduktion i både Motala och Mjölby.

I stadsdelen Berga, i Linköping har vi pågående produktion av både bostadsrätter och hyresrätter. HSB Bäckén (52 hyresrätter) byggstartades hösten 2020 och har varit i produktion under 2021. Inflyttning sker 1 februari och 1 mars 2022. I oktober 2021 tog vi ”första spadtag” för den sista etappen i Berga Park, HSB brf Ridderstad. Brf Ridderstad omfattar 47 stycken prisvärda lägenheter i en stor variation, mellan 2 och 5 rum och kök.

I Bråstorp i Motala tog vi i september ett ”första spadtag” för HSB Brf Cyklisten som byggs som par- och radhus. Försäljningen har gått mycket bra och under hösten 2021 såldes 37 utav de totalt 42 bostäderna. Inflyttningen planeras till våren 2023.



Arbetet med planering och projektering av 44 strandnära lägenheter i Vadstena har pågått under 2021, HSB Brf Sjöängen. Bygglov lämnades in i december 2021. Intresset för projektet är mycket stort hos våra kunder och medlemmar. Säljstart planeras till slutet av april 2022.

Sammanlagt har vi en projektportfölj på cirka 375 bostäder i planerings- eller byggskede.

## Hyresfastigheter

Våra hyresrätter och kommersiella lokaler hanteras främst genom HSB Grannskapsgårdar AB. Vid årsskiftet fanns i koncernen totalt 1 397 (1 397) lägenheter och 55 (55) lokaler. I det totala antalet ingår tre vårdboenden med 140 (140) lägenheter. Uthyrningsgraden i vårt bestånd har under året varit 99,08 (99,38 procent). Vi ser en ökning av omflyttningsgraden med dryga procenten jämfört med föregående år 16,5 (15,3) procent.

## Miljö och kvalitet

Vi har som mål att miljöcertifiera all vår nyproduktion enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Det innebär att våra byggnader har låg energianvändning, god inommiljö när det gäller luftkvalitet, termiskt klimat och dagsljus. Dessutom är de byggda med bra material och med kunskap om vilka produkter som används. Systemet utgår från svenska förhållanden, regler och praxis. En miljöklassning enligt Miljöbyggnad är ett bevis på att särskilda kvaliteter har uppnåtts. Vi har i dagsläget två medarbetare som är certifierade miljösamordnare för miljöbyggnadssystemet.

Arbetet med energibesparingar har under året haft två huvudspår som berört flertalet av våra fastigheter, förbättrad reglering och styrning av ventilation och värmesystem samt implementering av vattenbesparande utrustning. Ett tydligare fokus har också lagts på arbetet med uppföljning och driftanalyser. Dessa åtgärder har tillsammans genererat en besparing på tre procent mot föregående år. Vi har även investerat i tilläggsisolering av vindar, dränering, uppgradering av sopsystem samt solceller på en fastighet i Linköping.

Miljögruppen har styrt företagets miljöarbete utifrån de aspekter som har bäring på vår miljöpåverkan. Den har även arbetat aktivt med våra miljömål och uppföljning av dessa.

HSB Östergötlands totala CO<sub>2</sub>-utsläpp, el- och värmeförbrukning samt transporter följs upp årsvis. Energiuppföljning sker månadsvis. Vi ser en minskning med 4 % jämfört med föregående år av CO<sub>2</sub>-utsläpp under 2021 som ett bevis på ett lyckat energiarbete. Vår totala minskning är nu -65 % från nuvarande basår 2008.

Under 2021 har två ISO-revisioner genomförts, i maj och november, med bra förslag till förändringar och förbättringar.

## Konkurrenssituation och marknadsposition

HSB kan erbjuda en komplett fastighetsförvaltning för bostadsrättsföreningar. Tjänsterna erbjuds både till HSB bostadsrättsföreningar och till fristående bostadsrättsföreningar inom vårt geografiska verksamhetsområde.

Under 2021 har vi vid 11 (6) tillfällen informerat om våra tjänster. De har haft olika teman som; Underhållsplanering, Hållbar och energieffektiv brf, Plan och bygglagen samt återkommande möten med information om digitala tjänster, exempelvis Mitt HSB. Inga fysiska mässor har genomförts men i augusti deltog vi på ett digitalt event på LiU. I december genomförde vi ett fysiskt event på Konsert och Kongress i Linköping, Bostadsrättsdagen med 75 deltagare.

Inom nyproduktion har vi haft ett projekt i projekteringsfas och fyra projekt under produktion. Totalt har vi haft två projekt under försäljning och ett projekt under uthyrning.



## Medarbetare

HSB Östergötland och dotterbolagen är medlemmar i arbetsgivarorganisationen Fastigo och har därmed kollektivavtal med Unionen och Fastighets.

16 nya medarbetare har anställts under året. 2021-12-31 hade vi totalt 111 (108) medarbetare, varav 42 (39) är kvinnor och 69 (69) är män. I Hallsberg finns 9 (9) medarbetare, Linköping 80 (78), Mjölby 9 (9) och Motala 13 (12).

Våra totala medarbetarsatsningar, inklusive kompetensutveckling, har under 2021 uppgått till 1 405 (1 216) Tkr, vilket fördelat per medarbetare ger ca 13 (11) Tkr.

## Riskhantering

Finansverksamheten regleras av den finanspolicy som beslutas av styrelsen. Den innehåller enhetliga riktlinjer för finanshanteringen och definierar regler, rutiner och rapportering. Finanspolicyn omprövas minst en gång per år och styr den finansiella risken och kopplingen mellan affärsrisk och de finansiella riskerna inom de av policyn definierade ramarna. Finansfunktionen inom HSB Östergötland ansvarar för kort- och långfristig finansiering, likviditetsplanering samt finansiell riskhantering. Därutöver bedrivs inlåning för HSBs bostadsrättsföreningar.

Finansinspektionen gav oss 2011 tillstånd att bedriva betaltjänstverksamhet. Från och med september 2018 är det HSB Finansstöd som har tillstånd för betaltjänster och HSB Östergötland är anslutet som ombud.

Nya ledamöter i styrelsen och berörda medarbetare har under året genomgått en utbildning enligt kraven för betaltjänsts- och inlåningsverksamheten.

HSB Östergötland är exponerat för ett antal finansiella risker såsom ränterisk, likviditetsrisk och kreditrisk. Målet för vår finansverksamhet är att långsiktigt trygga finansieringen av företagets verksamhet till så låg kostnad som möjligt samt att erbjuda HSBs bostadsrättsföreningar bra placerings- och finansieringsvillkor. Det ska ske med lågt finansiellt risktagande. För att begränsa finansieringsrisken har HSB Grannskapsgårdar AB ingått derivatavtal (swapar) på sammanlagt 243 (98) Mkr. De är jämnt fördelade under tiden till och med 2030-07-09. Snitträntan i låneportföljen per 2021-12-31 var 1,46 (1,52) procent. Kapitalbindningen har en löptid på 2,0 (2,6) år och räntebindningstiden är 2,7 (2,7) år. Enligt gällande K3-regelverk har HSB Östergötland valt att tillämpa så kallad säkringsredovisning. Det innebär att det måste finnas en dokumentation till varje ingånget derivatavtal. Dokumentationen ska bland annat innehålla information om syftet med det ingångna avtalet och effektiviteten i säkringen. Förändringar i marknadsvärde under swapavtalens löptid redovisas inte i resultatet (se även not 19).

HSB Grannskapsgårdar tecknade en revolverande kreditfacilitet på 150 Mkr under 2020. Syftet med krediten är att tillse att vi löpande kan få tillgång till likviditet när behov uppstår. Det gör oss mer handlingskraftiga och snabbfotade inför nya investeringsmöjligheter eller likviditetsbehov generellt. Under 2021 har vi nyttjat optionen att förlänga kreditfaciliteten ytterligare ett år.

För inlåning från bostadsrättsföreningar är målsättningen att minst 80 procent av inlånade avistamedel ska kunna betalas tillbaka inom fem bankdagar. Samtliga medel som HSBs bostadsrättsföreningar har hos HSB Östergötland kan återbetalas inom tre bankdagar. Företagets riskexponering är förknippad med affärsverksamheten och de finansiella riskerna diskuteras löpande i styrelsen.



Vi har ett avtal med HSB ProjektPartner AB kring vår nyproduktion, vilket är ett sätt att sprida riskerna. Avtalet innebär en samverkan och genom den delar vi risker och vinster lika mellan oss (50/50). Vi fortsätter vår projektutveckling, ett viktigt arbete för att kunna möta framtida efterfrågan.

HSB Produktion HB ägde på balansdagen 2 (6) bostadsrätter. De återstående lägenheterna har avyttrats under våren 2022.

I nyproduktion har vi tillämpat successiv vinstavräkning för våra projekt och vinstavräkning har under 2021 skett för brf Tallkotten, brf Ridderstad och brf Cyklisten. HSB Östergötlands andel av vinstavräkningen för 2021 är 4,8 Mkr.

### Ekonomisk översikt

Vårt fastighetsbestånd värderades i sin helhet år 2006 av Svefa. Därefter har fastighetsbeståndet värderats rullande med en tredjedel av beståndet varje år. Syftet med värderingen är att visa bedömt marknadsvärde, värdeförändring och avkastning på beståndet samt fastställa eventuella nedskrivningsbehov. Med en fastighets marknadsvärde avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den öppna fastighetsmarknaden vid en given tidpunkt. Värderingen har skett på objektsnivå, genom att ortsprismetoden och avkastningsmetoden använts för att få indikationer på fastighetens marknadsvärde.

Resultaten enligt dessa metoder vägs samman till en sammanfattad bedömning av marknadsvärdet. Under 2021 består marknadsvärdet dels av den externa värdering som är genomförd och dels av egna bedömningar på övrigt bestånd. Bedömningen baseras på den värdeutveckling som skett på värderat fastighetsbestånd och har satts i relation till kriterier såsom fastighetens geografiska läge och standard.

Marknadsvärdet för samtliga förvaltningsfastigheter bedöms till 1 944 (1 785) Mkr. Bokfört värde per 2021-12-31 är 960 (944) Mkr. Fastigheterna bedöms ha ett övervärde på 984 (841) Mkr varav cirka 249 (230) Mkr skapats genom avskrivningar och resterande 735 (611) Mkr genom värdestegring. Exploateringsfastigheter värderas ej och har därmed exkluderats i ovan nämnda bokförda värde. Något nedskrivningsbehov av fastigheternas värde bedöms inte föreligga.

Koncernen har ett kassaflöde på -134 (-50,7) Mkr. Det egna kapitalet uppgår till 562,7 (540,8) Mkr, som motsvarar medlemmarnas redovisade förmögenhet och representerar medlemmarnas finansiering av föreningens tillgångar. En ekonomisk tillväxt är en av grundförutsättningarna för vår verksamhet. Projektportföljen är välfylld och oavsett upplåtelseform krävs en stark soliditet. Vi mäter soliditetens utveckling utifrån tre perspektiv, beräknad på koncernnivå:

- 1 Synlig soliditet 28,0 (26,9) procent.
- 2 Exklusive bostadsrättsföreningarnas inestående medel 38,8 (36,4) procent.
- 3 Enligt HSBs Kod beräkningsformel (Eget kapital enligt balansräkningen +- övervärden eller undervärden)/(Balansomslutning +- övervärden eller undervärden - likvida medel inklusive värdepapper) 66,2 (64,4) procent.

Nettoomsättningen för koncernen, exkluderat för omsättning i nyproduktion, uppgick under året till 212,3 (203,7) Mkr. Den består i huvudsak av förvaltnings- och hyresintäkter.

Moderföretagets nettoomsättning uppgick till 48,1 (48,6) Mkr. Koncernens rörelseresultat uppgick till 28,3 (39,2) Mkr och moderföretagets till -19,0 (-13,7) Mkr. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 25,5 (28,4) Mkr och i moderföretaget till 69,0 (2,7) Mkr.





Koncernens likvida medel var vid årets utgång 287,5 (421,9) Mkr. För moderföretaget uppgick likvida medel till 256,3 (254,8) Mkr och soliditeten inklusive förvaltat kapital till 38,9 (36,0) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick i koncernen till 4,0 (4,7) procent. Bostadsrättsföreningarnas samlade inlåning uppgick till 557,7 Mkr och ska ställas mot moderföretagets samlade tillgångar som består av likvida medel 256,3 Mkr, räntebärande värdepapper 368,8 Mkr samt kreditlöften 150,0 Mkr, totalt 775,1 Mkr.

Under 2021 har en medlemsbonus på 1,5 (1,8) Mkr avsatts för våra bostadsrättsföreningar.

## Framgångsfaktorer

Vi verkar i en expansiv region med en befolkningstillväxt som medför ett allt större behov av nya bostäder. Rörligheten för befolkning och näringsliv ökar successivt, vilket skapar nya utmaningar, inte minst på bostadsmarknaden. Även den demografiska utvecklingen med fler äldre och en stor ungdomskull bidrar till en ökad efterfrågan på boende. Utifrån det perspektivet beräknar Linköpings kommun att det under de närmaste åren kommer att finnas ett behov av cirka 1 050 nya bostäder per år.

Det här är en utveckling som ställer tydliga krav på oss som bostadsproducenter. Därför är det viktigt med en kontinuerlig kunddialog och en lyhördhet mot hela vår marknad. Coronapandemin har även under 2021 påverkat hur våra kunder vill bo och leva. Allt fler kommer även fortsättningsvis att arbeta hemifrån vilket kommer påverka de produkter vi släpper ut på marknaden. Allt fler kommer ha önskemål om att kunna inreda ett hemmakontor eller önska större möjligheter att dela in bostaden i olika delar. Vi anpassar de projekt som är under framtagande för att ge bättre möjligheter för till exempel hemarbete. Genom att aktivt lyssna och förstå våra medlemmars och marknadens behov samt efterfrågan, kan vi på bästa sätt matcha det i vår planering av nyproduktion.

Vi lägger även mycket fokus och kraft på att stärka och utveckla våra hyresfastigheter, som blir allt äldre och där behoven av strukturell upprustning ökar med åren. Även här måste arbetet ske utifrån våra hyresgäster och deras behov och önskemål. Under 2021 genomfördes en utredning för fastigheten Laggkärlet 7 i Berga och under 2022 kommer ett upprustningsprojekt att påbörjas.

Allt vårt arbete drivs med tydlig struktur och efter väl definierade affärsmässiga principer. Att trygga en stark finansiell ställning och att leverera goda ekonomiska resultat är viktiga framgångsfaktorer. Det skapar möjligheter att utveckla vår verksamhet i rätt riktning och att kunna erbjuda de bostäder som behövs för våra medlemmar och regionen. En god ekonomi är en av grundstenarna i vårt hållbarhetsarbete, där även miljöfrågor och sociala aspekter väger tungt. Hållbarhet är, och har alltid varit, något av HSBs signum. Detsamma gäller begreppet kvalitet. Vi ska fortsätta vårt framgångsrika kvalitetsarbete och säkerställa goda leveranser till våra kunder.

Under 2021 har HSBs gemensamma resa mot en allt mer digitaliserad vardag tagit ytterligare fart. Genom att samverka med andra HSB-föreningar skapar vi stordriftsfördelar och når framgång på ett snabbare och mer effektivt sätt. Vi skapar förutsättningar för en mer effektiv gemensam utveckling framåt. Denna gemensamma grundplattform ger oss också bättre möjligheter att upprätthålla en hög och effektiv säkerhetsnivå för våra digitala lösningar. Allt fler verksamheter utsätts för cyberattacker och därför har hela HSB ett aktivt arbete för att motverka just detta. Flera nya tjänster har lanserats och många fler är under framtagande. En viktig del i detta arbete är att ta fram de positiva effekter som digitaliseringen ger och som ska finansiera investeringen. Digitaliseringen kommer påverka medlemmar, kunder och medarbetare i stor omfattning och vi fortsätter att kontinuerligt stärka upp organisationen för att klara denna utmaning.



Vi ska även arbeta vidare med företagets värderingar och stärka vårt arbetsgivarvarumärke. På så sätt skapar vi mer stolthet hos våra medlemmar, kunder och medarbetare.

## Framtida utveckling

I affärsplanen tydliggörs sambandet mellan omvärlden, våra egna förutsättningar, våra strategier, mål och aktiviteter. Målen anges för kommande år men även på längre sikt, tre till fem år. På detta sätt skapar vi förutsättningar till en hållbar utveckling av företaget. Affärsplanen grundar sig i vår vision, *Tillsammans gör vi livet enklare*, samt i vår värdegrund.

Vi kommer att utöka engagemanget för att söka samverka med andra HSB-föreningar i vår närhet. En mer ingående samverkan är nödvändig för att klara av de stora utmaningar som ligger framför oss.

Omvärldsförutsättningarna för företagets tjänster och produkter bedöms vara fortsatt goda de närmaste åren. En stor del av förvaltningstjänsterna är säkerställda avtal med löptider på mellan sex månader och tre år. Den starka efterfrågan på hyreslägenheter har mattats av en aning. Våra kunders önskemål om att köpa tekniska konsulttjänster förväntas bestå. Vi ser en fortsatt hög efterfrågan på bostadsrättslägenheter. Arbetet med att söka mark för utveckling av nya bostäder kommer fortsätta. Det är en avgörande fråga för att trygga vår framtida utveckling.

Det är fortfarande svårt att bedöma de långsiktiga effekterna av den pandemi som härjar i vår omvärld. Även för 2021 kan vi konstatera att vi resultatmässigt inte påverkats negativt i någon större utsträckning. En stor del av vår omsättning kommer från våra hyresfastigheter men då vi har en så pass liten andel lokalhyresgäster av de totala hyresintäkterna, har vi bara haft ett begränsat intäktsbortfall under 2021.

Konkurrensen om kvalificerad arbetskraft inom bostadsbranschen är fortsatt stor. Vi måste fortsätta utveckla oss för att upplevas som ett modernt, nytänkande och attraktivt företag.

## Förslag till vinstdisposition

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet i moderföretaget som står till föreningsstämmans förfogande, 432 176 097 kronor, disponeras enligt följande:

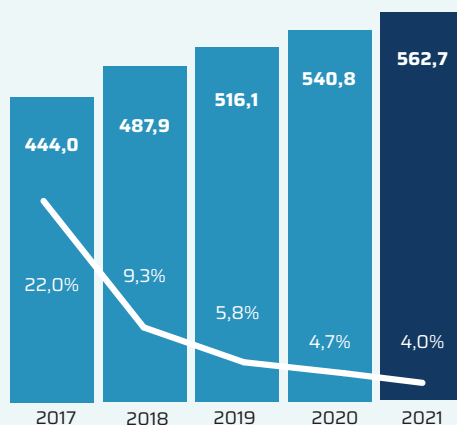
Balanseras i ny räkning	432 176 097
Summa	432 176 097

Vad beträffar företagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer. ●

## Femårsöversikt

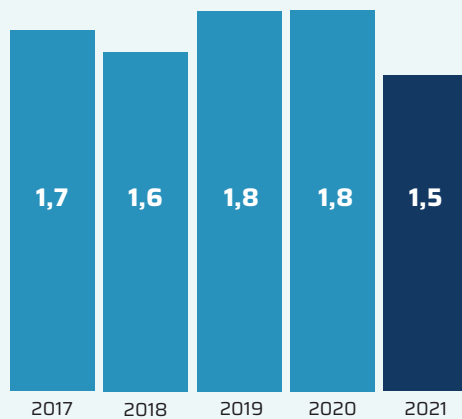
	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, Mkr	254,0	271,6	277,4	336,4	323,3
Rörelseresultat, Mkr	28,3	39,2	32,5	63,9	45,4
Rörelsemarginal, %	10,9	14,2	11,6	19,0	14,1
Operativt resultat, Mkr	25,5	28,4	21,7	51,2	98,0
Operativ marginal, %	9,8	10,3	7,8	15,2	30,3
Resultat före skatt, Mkr	25,5	28,4	21,7	51,2	98,0
Balansomslutning, Mkr	2 009	2 011	1 943	1 815	1 813
Soliditet, %	28,0	26,9	26,6	26,9	24,5
Soliditet enligt HSB Kod, %	66,2	64,4	61,9	60,9	55,2

### Eget kapital och avkastning eget kapital



Eget kapital är medlemmarnas insatta kapital och koncernens vinster. Måttet visar hur företaget förräntat medlemmarnas kapital. Procentsatsen visar den avkastning som ges på egna kapitalet.

### Utbetald medlemsbonus



Återbetalning av resultatet till våra bostadsrättsföreningar. Medlemsbonusen betalas ut efter beslut av styrelsen och återbetalas i relation till gjorda köp av tjänster under året.

# RESULTATRÄKNING

Tkr	Not	KONCERN		MODERFÖRETAG	
		2021	2020	2021	2020
Nettoomsättning	2	253 966	271 637	45 123	46 417
Övriga rörelseintäkter		5 086	3 506	2 994	2 220
		<b>259 052</b>	<b>275 143</b>	<b>48 118</b>	<b>48 637</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader		-125 637	-137 465	-30 714	-27 499
Personalkostnader	3	-81 469	-76 279	-33 199	-31 655
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 634	-22 204	-3 230	-3 143
Övriga rörelsekostnader		-993	–	–	–
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>28 319</b>	<b>39 195</b>	<b>-19 025</b>	<b>-13 660</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag som är anläggningstillgångar	5	–	–	57	-23
Resultat från andelar i intresseföretag som är anläggningstillgångar	5	4 570	-36	71 879	1 938
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 061	5 827	7 751	5 487
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-15 459	-16 594	-4 634	-3 804
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>25 491</b>	<b>28 392</b>	<b>56 027</b>	<b>-10 062</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag, erhållna		–	–	12 944	14 189
Koncernbidrag, lämnade		–	–	–	-1 431
<b>Resultat före skatt</b>		<b>25 491</b>	<b>28 392</b>	<b>68 971</b>	<b>2 696</b>
Skatt på årets resultat	8	-3 640	-3 675	-219	-640
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>21 851</b>	<b>24 717</b>	<b>68 752</b>	<b>2 056</b>

# BALANSRÄKNING

Tkr	Not	KONCERN		MODERFÖRETAG	
		2021	2020	2021	2020
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	9	7 634	8 696	7 634	8 696
		7 634	8 696	7 634	8 696
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	10,11	1 009 205	994 629	50 443	46 935
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	394	44	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 578	4 004	1 027	1 700
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	147 852	102 097	557	5 356
		1 160 029	1 100 774	52 027	53 991
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	–	–	100 120	100 170
Fordringar hos koncernföretag		–	–	197 990	190 990
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	–	–	74 559	70 713
Ägarintresse i övriga företag	17	89 960	89 960	89 960	89 960
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18,19,22	370 010	284 699	370 010	284 699
Uppskjuten skattefordran	20	–	–	140	359
Andra långfristiga fordringar	21	–	3 672	–	3 672
		459 970	378 331	832 779	740 563
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 627 633</b>	<b>1 487 801</b>	<b>892 441</b>	<b>803 250</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager m.m.</i>					
Bostadsrätter		3 569	8 128	–	–
Lager av exploateringsfastigheter		–	3 578	–	–
		3 569	11 706	–	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		10 448	26 839	1 579	2 079
Fordringar hos koncernföretag		–	–	24 648	16 386
Fordringar hos intresseföretag		–	–	1 018	1 327
Aktuell skattefordran		24 479	15 884	4 765	3 221
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		20 277	19 686	–	–
Övriga fordringar		20 831	12 754	206	4 984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 264	14 160	11 671	11 737
		90 299	89 323	43 886	39 734
<i>Kassa och bank</i>	22	287 507	421 936	256 307	254 835
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>381 375</b>	<b>522 965</b>	<b>300 193</b>	<b>294 569</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 009 008</b>	<b>2 010 766</b>	<b>1 192 634</b>	<b>1 097 819</b>

# BALANSRÄKNING

Tkr	Not	KONCERN		MODERFÖRETAG	
		2021	2020	2021	2020
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		8 895	8 830	8 895	8 830
Bundna reserver				23 167	23 248
				<b>32 062</b>	<b>32 078</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Balanserat resultat				363 425	361 288
Årets resultat				68 752	2 056
				<b>432 177</b>	<b>363 344</b>
Annat eget kapital inkl. årets resultat		553 813	531 962		
<b>Summa eget kapital</b>		<b>562 708</b>	<b>540 792</b>	<b>464 239</b>	<b>395 422</b>
<i>Avsättningar</i>					
Uppskjuten skatteskuld	20	10 701	9 832	–	–
Övriga avsättningar		7 960	8 804	5 342	5 820
		18 661	18 636	5 342	5 820
<i>Långfristiga skulder</i>					
Övriga skulder till kreditinstitut	23	600 245	724 910	–	23 971
Skulder till koncernföretag		–	–	115 000	–
Övriga skulder		8 453	54 251	–	–
		608 698	779 161	115 000	23 971
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	23	199 104	82 331	23 971	–
Leverantörsskulder		23 924	28 726	4 817	10 644
Skulder till koncernföretag		–	–	11 678	127 170
Övriga skulder	24	566 416	532 687	558 790	525 776
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	29 496	28 433	8 798	9 016
		818 941	672 177	608 054	672 606
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 009 008</b>	<b>2 010 766</b>	<b>1 192 634</b>	<b>1 097 819</b>

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERN	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	<i>Andelskapital</i>		<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<i>Tkr</i>				
Eget kapital <b>2019-12-31</b>	8 834		507 245	516 079
<i>Medlemsandelar</i>	-4			-4
<i>Årets resultat</i>			24 717	24 717
Eget kapital <b>2020-12-31</b>	8 830		531 962	540 792
<i>Medlemsandelar</i>	65			65
<i>Årets resultat</i>			21 851	21 851
Eget kapital <b>2021-12-31</b>	8 895		553 813	562 708

MODERFÖRETAG	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	<i>Andelskapital</i>	<i>Reservfond</i>	<i>Övrigt fritt eget kapital</i>	<i>Summa eget kapital</i>
Eget kapital <b>2019-12-31</b>	8 834	23 329	361 207	393 370
<i>Avskrivning av utvecklingsfond</i>		-81	81	-
<i>Medlemsandelar</i>	-4			-4
<i>Årets resultat</i>			2 056	2 056
Eget kapital <b>2020-12-31</b>	8 830	23 248	363 344	395 422
<i>Avskrivning av utvecklingsfond</i>		-81	81	-
<i>Medlemsandelar</i>	65			65
<i>Årets resultat</i>			68 752	68 752
Eget kapital <b>2021-12-31</b>	8 895	23 167	432 177	464 239

# KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	KONCERN		MODERFÖRETAG	
		2021	2020	2021	2020
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	26	25 491	28 392	56 027	-10 062
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	19 847	20 720	-3 584	-27
		45 338	49 112	52 443	-10 089
Betald inkomstskatt		-11 366	-3 539	-1 544	-2 488
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>33 972</b>	<b>45 573</b>	<b>50 899</b>	<b>-12 577</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		8 137	14 896	–	–
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		7 619	57 755	-9 608	39 962
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-3 206	-14 262	6 225	-37 869
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>46 522</b>	<b>103 962</b>	<b>47 516</b>	<b>-10 484</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-81 586	-128 745	-584	-5 043
Återbetalda långa fordringar		3 672	9 670	3 672	-50 330
Förvärv av finansiella tillgångar		-85 789	-93 693	-82 608	-93 693
Avyttring av finansiella tillgångar		3 181	1 355	215	1 333
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-160 522</b>	<b>-211 413</b>	<b>-79 305</b>	<b>-147 733</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Minskning/ökning av andelskapital		65	-4	65	-4
Upptagna lån		–	56 791	33 196	20 806
Amortering av lån		-20 494	–	–	–
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 429</b>	<b>56 787</b>	<b>33 261</b>	<b>20 802</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-134 429</b>	<b>-50 664</b>	<b>1 472</b>	<b>-137 415</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>421 936</b>	<b>472 600</b>	<b>254 835</b>	<b>392 250</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	<b>287 507</b>	<b>421 936</b>	<b>256 307</b>	<b>254 835</b>



## NOT 1 NOTER MED REDOVISNINGSPRINCIPER OCH BOKSLUTSKOMMENTARER

*Belopp i Tkr om inget annat anges*

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

### Värderingsprinciper m m

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

### Immateriella tillgångar

#### Övriga immateriella anläggningstillgångar

Övriga immateriella anläggningstillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Aktivering av eget utvecklingsarbete överförs från fritt eget kapital till fond för utvecklingsutgifter.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

#### Förvärvade immateriella tillgångar

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Dataprogram	10 år
Vidareutveckling av affärssystem	5 år

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Avskrivningar

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

	<i>Nyttjandeperiod</i>
Maskiner och andra tekniska anläggningar	10–20 år
Inventarier, verktyg och installationer	3–7 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker

på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

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

Stomme och grund	110 år
Värme/sanitet (VS)	50 år
El	40 år
Invändigt (ytskikt, vitvaror m m)	15 år
Fasad	45 år
Köksinredning	35 år
Yttertak	40 år
Ventilation/energi (styr & regler)	25 år
Transport	30 år
Fönster	40 år
Restpost	40 år
Markanläggningar	20 år

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

### Låneutgifter

Låneutgifter som kan hänföras till inköp, konstruktion eller produktion av materiell anläggningstillgång, som tar betydande tid att färdigställa innan den kan användas eller säljas inkluderas i tillgångens anskaffningsvärde.

### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas i enlighet med årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Leasing

Alla leasingavtal har klassificerats som operationella leasingavtal.

### Operationella leasingavtal – leasetagare

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstahandsgångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### **Operationella leasingavtal – leasegivare**

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive första förhöjd hyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som intäkt linjärt över leasing-perioden.

### **Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 och tillämpning av säkringsredovisning.

### **Säkringsredovisning**

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

### **Skatt**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### **Koncern**

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänförs till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

### **Avsättningar** (förutom negativ goodwill och uppskjuten skatt)

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

### **Kassaflödesanalys**

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

### **Intäkter**

#### **Koncern**

Intäktsredovisning av pågående uppdrag sker med successiv vinstavräkning i de fall där utfallet kan beräknas på ett tillfredställande sätt. Intäkter och kostnader redovisas i resultaträkningen i förhållande till uppdragets färdigställandegrad. Färdigställandegraden bestäms på basis av nedlagda uppdragskostnader i förhållande till beräknade uppdragskostnader för hela uppdraget. Antal sålda objekt i relation till totalt antal objekt påverkar också beräkningen av färdigställandegraden.

På uppdrag där utfallet inte kan beräknas på ett tillfredställande sätt redovisas intäkt motsvarande nedlagda kostnader på balansdagen. Befarade förluster kostnadsförs omedelbart.

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

#### **Moderföretag**

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

### **Koncernredovisning**

#### **Dotterföretag**

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

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade företagens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### **Goodwill**

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning.

### **Intresseföretag**

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt anskaffningsvärde-metoden. Det innebär att utdelningar redovisas som intäkt. Skälet till att anskaffningsvärdemetoden tillämpas är att det bokförda värdet på andelarna är av ringa betydelse.

### **Gemensamt styrda företag – joint venture**

Ett gemensamt styrt företag är ett joint venture som inbegriper bildandet av ett aktiebolag, handelsbolag eller någon annan form av företag i vilket varje samägare äger andelar. Joint venture är ett avtalsbaserat samarbete där två eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten.

Innehav i gemensamt styrda företag konsolideras med hjälp av klyvnings-metoden. Klyvningsmetoden innebär att företagen redovisas som om de vore dotterföretag med den skillnaden att endast koncernens ägarandel av företagets intäkter och kostnader respektive tillgångar och skulder redovisas i koncernens resultat- och balansräkningar.

### **Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag**

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

### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt. Aktieägartillskott förs direkt mot eget kapital hos mottagaren och aktiveras i aktier och andelar hos givaren, i den mån ej nedskrivning erfordras.

### **Väsentliga uppskattningar och bedömningar**

Upprättande av årsredovisning enligt K3 kräver att företagsledning och styrelse gör antaganden om framtiden och andra viktiga källor till osäkerhet i uppskattningar på balansdagen som innebär en betydande risk för en väsentlig justering av de redovisade värdena för tillgångar och skulder i framtiden. Det görs också bedömningar som har betydande effekt på de redovisade beloppen i denna årsredovisning. Uppskattningar och bedömningar baseras på historisk erfarenhet och andra faktorer som under rådande förhållanden anses vara rimliga. Resultatet av dessa uppskattningar och bedömningar används sedan för att fastställa redovisade värden på tillgångar och skulder som inte framgår tydligt från andra källor. Uppskattningar och bedömningar ses över årligen. Det slutliga utfallet av uppskattningar och bedömningar kan komma att avvika från nuvarande uppskattningar och bedömningar. Effekterna av ändringar i dessa redovisas i resultaträkningen under det räkenskapsår som ändringen görs samt under framtida räkenskapsår om ändringen påverkar både aktuellt och kommande räkenskapsår. Viktiga uppskattningar och bedömningar beskrivs nedan.

### **Successiv vinstavräkning av projekt**

Ett grundläggande villkor för att kunna bedöma den successiva vinstavräkningen är att projektintäkter och projektkostnader kan fastställas på ett tillförlitligt sätt. Tillförlitligheten bygger bland annat på att systemet för projektstyrning följs och att projektledningen har nödvändiga kunskaper. Bedömningen av projektintäkter och projektkostnader baseras på ett antal uppskattningar och bedömningar som är beroende av projektledningens erfarenheter och kunskaper om projektstyrning, utbildning, och tidigare ledning av projekt. Risk kan finnas att det slutliga resultatet kan komma att avvika från det successivt upparbetade resultatet.

### **Garantiätaganden**

Avsättningar görs för framtida kostnader på grund av garantiätaganden enligt entreprenadkontrakt. En individuell bedömning görs för respektive projekt i samband med att garantiöden inleds.

### **Prövning av nedskrivningsbehov för materiella anläggningstillgångar**

Företaget har betydande värden redovisade i balansräkningen avseende materiella anläggningstillgångar. Dessa testas för nedskrivningsbehov i enlighet med de redovisningsprinciper som beskrivits ovan. Återvinningsvärden för kassagenererande verkligt värde enheter har fastställts genom beräkning av nyttjandevärden eller verkligt värde minus försäljningskostnader. För dessa beräkningar måste vissa uppskattningar göras avseende framtida kassaflöden och andra adekvata antaganden avseende exempelvis avkastningskrav.

### **Inkomstskatter och uppskjutna skatter**

Företaget redovisar i sin balansräkning uppskjutna skattefordringar och skulder vilka förväntas bli realiserade i framtida perioder. Vid beräkning av dessa uppskjutna skatter måste vissa antaganden och uppskattningar göras avseende framtida skattekonsekvenser som hänför sig till skillnaden mellan i balansräkningen redovisade tillgångar och skulder och motsvarande skattemässiga värden. Uppskattningarna inkluderar även att skattelagar och skattesatser kommer att vara oförändrade samt att gällande regler för utnyttjande av förlustavdrag inte kommer att ändras. ●

## NOT 2

### NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

KONCERN	2021	2020
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter, netto	118 264	116 447
Teknisk förvaltning	60 152	50 960
Administrativ förvaltning	15 330	15 090
Byggnadskonsultverksamhet	7 820	10 510
Medlemsavgifter	4 944	4 954
Successiv vinstavräkning	38 308	46 549
Övrigt	9 148	27 127
	<b>253 966</b>	<b>271 637</b>

MODERFÖRETAG	2021	2020
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Intäkt pågående byggprojekt	4 214	5 207
Administrativ förvaltning	15 330	15 090
Byggnadskonsultverksamhet	8 876	9 477
Medlemsavgifter	4 944	4 954
Hysesintäkter	7 946	7 840
Övrigt	3 812	3 849
	<b>45 123</b>	<b>46 417</b>

## NOT 3

### ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER

#### Medelantalet anställda

	2021		2020	
	<i>Antal anställda</i>	<i>Varav män</i>	<i>Antal anställda</i>	<i>Varav män</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>				
Totalt i moderföretaget	30	38%	32	39%
<b>DOTTERFÖRETAG</b>				
Totalt i dotterföretag	85	77%	83	79%
<b>KONCERN TOTALT</b>	<b>115</b>	<b>67%</b>	<b>115</b>	<b>68%</b>

#### Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2021	2020
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Styrelsen	40%	40%
Övriga ledande befattningshavare	75%	75%
<b>KONCERN TOTALT</b>		
Styrelsen	25%	28%
Övriga ledande befattningshavare	75%	75%

#### Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2021		2020	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>	21 539	9 614	20 156	8 352
(varav pensionskostnad)		<sup>1</sup> (2 697)		<sup>1</sup> (3 346)
<b>DOTTERFÖRETAG</b>	34 725	13 268	32 379	12 414
(varav pensionskostnad)		(2 797)		(2 976)
<b>KONCERN TOTALT</b>	<b>56 264</b>	<b>22 882</b>	<b>52 535</b>	<b>20 766</b>
(varav pensionskostnad)		<sup>2</sup> (5 494)		<sup>2</sup> (6 322)

<sup>1</sup> Av moderföretagets pensionskostnader avser 999 (903) gruppen styrelse och vd:ar. Företagets utestående pensionsförpliktelser som avser tidigare vd uppgår till 1 214 (1 692).

<sup>2</sup> Av koncernens pensionskostnader avser 999 (903) gruppen styrelse och vd:ar. Koncernens utestående pensionsförpliktelser som avser tidigare vd uppgår till 1 214 (1 692).

#### Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda

	2021		2020	
	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>	2 300	19 239	2 083	18 073
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
<b>DOTTERFÖRETAG</b>	-	34 725	-	32 379
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
<b>KONCERN TOTALT</b>	<b>2 300</b>	<b>53 964</b>	<b>2 083</b>	<b>50 452</b>
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. Årets bruttolön till verkställande direktör uppgår till 1 812 924 kr.

## Nuvarande vd:s förmåner

### PENSIONER

Pensionskostnad för vd avser avgiftsbestämd pensionsplan. Pensionsåldern för vd är 65 år och den årliga försäkringspremien uppgår till 35% av utbetald lön.

### FÖRMÅNER

Vd har rätt att disponera av företaget ägd eller förhyrd personbil.

### AVGÅNGSVEDERLAG

Uppsägningstiden för vd är 6 månader. Vid uppsägning från företags sida, eller om verksamheten eller ägarstrukturen ändras, har vd rätt till avgångsvederlag motsvarande 12 månadslöner.

## Arvode och kostnadsersättning till revisorer

KONCERN	2021	2020
<i>PwC, revisor Jonas Leek</i>		
Revisionsuppdrag	405	423
Skatterådgivning	59	–
Andra uppdrag PwC	80	116
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>PwC, revisor Jonas Leek</i>		
Revisionsuppdrag	405	423
Skatterådgivning	59	–
Andra uppdrag PwC	80	116

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

## NOT 4

### OPERATIONELL LEASING

#### Leasingavtal där företaget är leasetagare

KONCERN	2021	2020
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 809	1 851
Mellan ett och fem år	3 738	3 635
Senare än fem år	121	475
	<b>5 668</b>	<b>5 961</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2 376	2 222
<i>Leasingavtalen avser främst leasing av bilar och traktorer.</i>		

#### MODERFÖRETAG

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	255	478
Mellan ett och fem år	103	359
Senare än fem år	–	–
	<b>358</b>	<b>837</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	733	502

#### Leasingavtal där företaget är leasegivare

##### KONCERN

81 % (81 %) av hyresintäkterna i koncernen avser uthyrning av bostäder, resterande del avser främst uthyrning av lokaler, garage samt parkeringsplatser.

Koncernen har total 1 397 st (1 397 st) hyreskontrakt som avser uthyrning av bostäder och med normalt tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter för dessa uppskattas till 24,2 Mkr (23,6 Mkr).

HSB Grannskapsgårdar har 45 st lokalavtal varav elva är tillsvidareavtal. Övriga avtal har en avtalslängd från ett till tio år. Det avtal som löper längst sträcker sig till år 2031.

##### MODERFÖRETAG

84 % (84%) av hyresintäkterna avser bostäder. HSB Östergötland har 116 st (116 st) hyreskontrakt med normalt tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter för dessa uppskattas till 1,7 Mkr (1,6 Mkr).

## NOT 5

### RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

KONCERN	2021	2020
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	4 570	-36
	<b>4 570</b>	<b>-36</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Resultatandel från handelsbolag	3 921	1 938
Utdelning på aktier Parken i Linköping Utveckling AB	57 667	-
Utdelning på aktier i Strandängen i Mjölby utv. AB	10 257	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	90	-23
	<b>71 936</b>	<b>1 915</b>

## NOT 6

### ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

KONCERN	2021	2020
Ränteintäkter, övriga	7 956	5 182
Avgälder	105	645
	<b>8 061</b>	<b>5 827</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Ränteintäkter, övriga	7 646	4 842
Avgälder	105	645
	<b>7 751</b>	<b>5 487</b>

## NOT 7

### RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

KONCERN	2021	2020
Räntekostnader, övriga	-15 459	-16 594
	<b>-15 459</b>	<b>-16 594</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Räntekostnader, övriga	-4 634	-3 804
	<b>-4 634</b>	<b>-3 804</b>

## NOT 8

### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

KONCERN	2021	2020
Aktuell skatt	-2 772	-3 178
Uppskjuten skatt	-868	-497
	<b>-3 640</b>	<b>-3 675</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Uppskjuten skatt	-219	-640
	<b>-219</b>	<b>-640</b>

### Avstämning av effektiv skatt

KONCERN	2021		2020	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		25 491		28 392
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-5 251	21,4	-6 076
Avskrivning av koncernmässiga övervärden	1,9	-494	1,7	-494
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,3	-80	0,3	-80
Ej skattepliktiga intäkter	-8,1	2 073	-10,5	2 975
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>14,7</b>	<b>-3 640</b>	<b>12,9</b>	<b>-3 675</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		68 971		2 696
Skatt enligt gällande skattesats	20,6	-14 208	21,4	-577
Ej avdragsgilla kostnader	-20,5	14 142	2,3	-63
Ej skattepliktiga intäkter	0,2	-153	0,0	-
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>0,3</b>	<b>-219</b>	<b>23,7</b>	<b>-640</b>

**NOT 9****BALANSERADE UTGIFTER FÖR  
UTVECKLINGARBETEN OCH LIKANDE**

<b>KONCERN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	11 831	10 549
Omklassificeringar	290	1 282
	12 121	11 831
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-3 135	-2 075
Årets avskrivning	-1 352	-1 060
	-4 487	-3 135
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 634</b>	<b>8 696</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	11 831	10 549
Omklassificeringar	290	1 282
	12 121	11 831
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-3 135	-2 075
Årets avskrivning	-1 352	-1 060
	-4 487	-3 135
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 634</b>	<b>8 696</b>

**NOT 10****BYGGNADER OCH MARK**

<b>KONCERN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	1 231 359	1 181 727
Nyanskaffningar	–	28 625
Avyttringar och utrangeringar	-1 357	-300
Omklassificeringar	34 815	21 307
	<b>1 264 817</b>	<b>1 231 359</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-229 920	-211 026
Nyanskaffningar	–	-26
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	606	207
Årets avskrivning	-19 488	-19 075
	<b>-248 802</b>	<b>-229 920</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-6 810	-6 810
	<b>-6 810</b>	<b>-6 810</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 009 205</b>	<b>994 629</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	61 496	55 985
Avyttringar och utrangeringar	-378	–
Omklassificeringar	5 091	5 511
	<b>66 209</b>	<b>61 496</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>		
Vid årets början	-14 561	-13 233
Årets avskrivning	-1 205	-1 328
	<b>-15 766</b>	<b>-14 561</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 443</b>	<b>46 935</b>
<b>Varav mark</b>		
<b>KONCERN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	210 356	182 099
Nyanskaffning	–	28 257
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>210 356</b>	<b>210 356</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 309	3 309
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 309</b>	<b>3 309</b>

## NOT 11 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERN	2021	2020
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 785 497	1 670 967
<b>Vid årets slut</b>	<b>1 943 920</b>	<b>1 785 497</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	64 400	61 900
<b>Vid årets slut</b>	<b>69 440</b>	<b>64 400</b>

Under 2006 genomfördes en marknadsvärdering av samtliga fastigheter sånär som ett antal i Motala. Fastigheterna har därefter värderats med en tredjedel av beståndet varje år.

Verkliga värdet baseras till en tredjedel på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.

Under 2021 består marknadsvärdet dels av den externa värdering som är genomförd och av egna bedömningar på övrigt bestånd. Bedömningen baseras på den värdeutveckling som skett på värderat fastighetsbestånd och har satts i relation till kriterier såsom fastighetens geografiska läge och standard.

## NOT 12 MASKINER OCH ANDRA TEKNISKA ANLÄGGNINGAR

KONCERN	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 170	1 170
Omklassificeringar	417	–
	<b>1 587</b>	<b>1 170</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 126	-1 036
Årets avskrivning	-67	-90
	<b>-1 193</b>	<b>-1 126</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>394</b>	<b>44</b>

## NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

KONCERN	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 769	21 634
Nyanskaffningar	310	441
Avyttringar och utrangeringar	-72	-306
	<b>22 007</b>	<b>21 769</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-17 765	-15 958
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	63	258
Årets avskrivning	-1 727	-2 065
	<b>-19 429</b>	<b>-17 765</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 578</b>	<b>4 004</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 518	9 355
Nyanskaffningar	–	163
	<b>9 518</b>	<b>9 518</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-7 818	-6 980
Årets avskrivning	-673	-838
	<b>-8 491</b>	<b>-7 818</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 027</b>	<b>1 700</b>



**NOT 14**  
**PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR**  
**OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA**  
**ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2021	2020
<b>KONCERN</b>		
Vid årets början	102 097	23 699
Omklassificeringar	-35 232	-21 307
Investeringar	80 986	99 705
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>147 852</b>	<b>102 097</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Vid årets början	5 356	5 987
Omklassificeringar	-5 091	-5 511
Investeringar	292	4 880
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>557</b>	<b>5 356</b>

**NOT 15**  
**ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	100 170	203 920
Avyttring	-50	-103 750
	<b>100 120</b>	<b>100 170</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>100 120</b>	<b>100 170</b>

Specifikation av moderföretagets  
 innehav av andelar i dotterbolag

	Antal andelar	Andel i % <sup>i)</sup>	2021 Redovisat värde	2020 Redovisat värde
<b>DOTTERFÖRETAG./ORG NR./SÄTE</b>				
HSB Grannskapsgårdar AB 556491-8299, Linköping	1 000 000	100,0	100 000	100 000
<i>Dotterföretag Källeken Parkering AB, 556758-7364, Linköping</i>				
<i>Dotterföretag Nya Lokaler i Linköping AB, 556757-3232, Linköping</i>				
<i>Linköping Luftspanaren 1 AB, 556976-7766, Linköping</i>				
HSB Boservice i Västra Östergötland AB, 556548-1719, Linköping	1 000	100,0	120	120
HSB Exploatering i Östergötland Holding AB, 559068-9518, Linköping	500	100,0	–	50
			<b>100 120</b>	<b>100 170</b>

**NOT 16**  
**ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**  
**OCH GEMENSAMT STYRDA FÖRETAG**

	2021	2020
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	70 713	68 775
Avyttring	-75	–
Andel av årets resultat i Handelsbolag	3 921	1 938
	<b>74 559</b>	<b>70 713</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 559</b>	<b>70 713</b>

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i joint venture

	2021	
	Andelar/antal i % <sup>i)</sup>	Redovisat värde hos moderföretaget
<i>Gemensamt styrda företag/org nr, säte</i>		
<b>DIREKT ÄGDA</b>		
HSB Produktion i Östergötland HB 969736-6319, Linköping	50,0	64 949
Berga i Linköping exploatering AB 556712-8540, Linköping	50,0	9 560
Projekt och exploatering i Linköping AB 559136-6918, Linköping	50,0	25
Projekt Motala mark AB 559151-2008, Linköping	50,0	25
<b>INDIREKT ÄGDA</b>		
Fastighetsbolaget Beridaren 13 i Linköping AB 559076-3263, Linköping	50,0	
Salglib Fastighets AB, 559141-7216, Linköping	50,0	
Lavinen 3 Fastighets AB 556811-7492, Linköping	50,0	
Exploatering i Bråstorp AB 559295-8689, Linköping	50,0	
Exploatering i Sjöängen Vadstena AB 559332-9922, Vadstena	50,0	
		74 559

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i joint venture

	2020	
	Andelar/antal i % <sup>i)</sup>	Redovisat värde hos moderföretaget
<i>Gemensamt styrda företag/org nr, säte</i>		
<b>DIREKT ÄGDA</b>		
HSB Produktion i Östergötland HB 969736-6319, Linköping	50,0	61 028
Parken i Linköping Utveckling AB 556778-7717, Stockholm	50,0	50
Strandängen i Mjölby utv. AB 559079-3930, Linköping	50,0	25
Berga i Linköping Exploatering AB 556712-8540, Linköping	50,0	9 560
Projekt och exploatering i Linköping AB 559136-6918, Linköping	50,0	25
Projekt Motala mark AB 559151-2008, Linköping	50,0	25
<b>INDIREKT ÄGDA</b>		
Funktionären AB, 556802-6750, Linköping	50,0	
Salglib Fastighets AB 559141-7216, Linköping	50,0	
Lavinen 3 Fastighets AB 556811-7492, Linköping	50,0	
Fastighetsbolaget Beridaren 13 i Linköping AB 559076-3263, Linköping	50,0	
		70 713

<sup>i)</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna

## NOT 17

### ÄGARINTRESSE I ÖVRIGA FÖRETAG

KONCERN OCH MODERFÖRETAG	2021	2020
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	89 960	89 960
	89 960	89 960
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89 960</b>	<b>89 960</b>

Specifikation av innehav av andelar i övriga företag

	2021	
	Justerat EK/ Årets resultat per 2020-12-31	/antal i % <sup>i)</sup>
Övriga företag		
HSB Riksförbund ek. för. 769606-4760, Stockholm	2 048 649/ 9 653	4,6
		89 960
		<b>89 960</b>

## NOT 18

### ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

KONCERN	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	284 699	191 569
Tillkommande tillgångar	85 789	93 693
Avgående tillgångar	-478	-563
	<b>370 010</b>	<b>284 699</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>370 010</b>	<b>284 699</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	284 699	191 569
Tillkommande tillgångar	85 789	93 693
Avgående tillgångar	-478	-563
	<b>370 010</b>	<b>284 699</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>370 010</b>	<b>284 699</b>

## NOT 19

### FINANSIELLA INSTRUMENT OCH RISKHANTERING

#### KONCERN

##### SÄKRINGSREDOVISNING

Avtal om ränteswapar ingås i syfte att minimera ränterisker och att uppnå önskad räntebindningstid. Intäkter och kostnader för ränteswapar netto-redovisas under räntekostnader. Marknadsvärdeförändringar under swap-avtalens löptid redovisas inte i resultatet.

Redovisning av finansiella instrument sker enligt kapitel 11 i K3 vilket innebär tillämpning av säkringsredovisning, vilket innebär att marknadsvärdet inte hanteras i resultaträkningen. På balansdagen fanns ränterörliga lån på sammanlagt 374 735 Tkr i koncernen. Swapavtal om nominellt 242 577 Tkr har ingåtts för att säkra framtida räntekostnader. Effektiviteten av säkringen förväntas vara hög.

Marknadsvärdet har beräknats som de kostnader/intäkter som hade uppstått om kontrakten stängts på balansdagen. Marknadsvärdet baseras på förmedlade kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktens villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Swapportföljens totala marknadsvärde uppgick på balansdagen till 2 744 Tkr (-2 425 Tkr), exklusive upplupen ränta.

## NOT 20

### UPPSKJUTEN SKATT

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2021</b>			
<b>KONCERNEN</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skatt successiv vinstavräkning	–	-476	-476
Temporära skillnader fastigheter	–	-11 444	-11 444
Övriga temporära skillnader	1 219	–	1 219
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 219	-11 920	-10 701
<b>2020</b>			
<b>KONCERNEN</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skatt successiv vinstavräkning	–	-1 082	-1 082
Temporära skillnader fastigheter	–	-10 123	-10 123
Övriga temporära skillnader	1 358	–	1 358
Skattemässigt underskottsavdrag	15	–	15
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 373	-11 205	-9 832

#### 2021

##### MODERFÖRETAGET

##### Väsentliga temporära skillnader

Temporära skillnader fastigheter	–	-1 079	-1 079
Övriga temporära skillnader	1 219	–	1 219
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 219	-1 079	140

#### 2020

##### MODERFÖRETAGET

##### Väsentliga temporära skillnader

Temporära skillnader fastigheter	–	-999	-999
Övriga temporära skillnader	1 358	–	1 358
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 358	-999	359

## NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

KONCERN	2021	2020
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 672	13 342
Reglerade fordringar	-3 672	-9 670
	<b>–</b>	<b>3 672</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>3 672</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 672	13 342
Reglerade fordringar	-3 672	-9 670
	<b>–</b>	<b>3 672</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>–</b>	<b>3 672</b>

## NOT 22 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS (BRF) INLÅNING

Bostadsrättsföreningarnas samlade inlåning var 557,8 Mkr (524,5 Mkr) och ska ställas mot moderföretagets samlade tillgångar som består av:

	2021	2020
Likvida medel	256 307	254 835
Räntebärande värdepapper <sup>i)</sup>	368 794	283 005
Kreditlöften	150 000	150 000
	<b>775 101</b>	<b>687 840</b>

<sup>i)</sup> Se även not 18.

## NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

KONCERN	2021	2020
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	199 104	82 331
<i>Skulder som förfaller mellan ett till fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	600 245	724 909
<i>Skulder som förfaller mellan ett till fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder	8 453	54 251
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 971	–
<i>Skulder som förfaller mellan ett till fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	–	23 971

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser  
– koncern

	2021	2020
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	972 217	979 717
Andra ställda säkerheter	1 214	1 692
Summa ställda säkerheter	<b>973 431</b>	<b>933 314</b>
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Ansvarsförbindelse, ej överlämnad bostadsrättsförening	91 955	191 158
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	147 000	120 346
Garantiförbindelse Fastigo	981	1 010
Garantiåtaganden, pensionsgaranti	704	689
	<b>240 640</b>	<b>313 203</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser  
- moderföretag

<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 995	24 995
Andra ställda säkerheter	1 214	1 692
Summa ställda säkerheter	<b>26 209</b>	<b>26 687</b>
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	362 735	362 735
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	147 000	120 346
Ansvarsförbindelse, ej avlämnad bostadsrättsförening	91 955	191 158
Garantiförbindelse Fastigo	341	389
Garantiåtaganden, pensionsgaranti	704	689
	<b>602 735</b>	<b>682 648</b>

**NOT 24**  
ÖVRIGA SKULDER

<b>KONCERN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Specialinlåning brf	328 120	279 265
Avräkning brf	229 624	245 283
Övriga skulder	8 672	8 139
	<b>566 416</b>	<b>532 687</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Specialinlåning brf	328 120	279 265
Avräkning brf	229 624	245 283
Övriga skulder	1 046	1 228
	<b>558 790</b>	<b>525 776</b>

Bostadsrättsföreningarnas samlade inlåning uppgår till 557,8 (524,5) Mkr se not 22.

Specialupplåningen från Brf, 328 Mkr, består av kortfristiga placeringar, som längst 1 år.

**NOT 25**  
UPPLUPNA KOSTNADER  
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

<b>KONCERN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Upplupna räntor	4 743	4 974
Personalrelaterade poster	10 362	10 093
Förutbetalda hyror och avgifter	10 540	10 514
Övriga poster	3 851	2 852
	<b>29 496</b>	<b>28 433</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Upplupna räntor	3 006	3 058
Personalrelaterade poster	4 604	4 644
Förutbetalda hyror och avgifter	597	603
Övriga poster	591	709
	<b>8 798</b>	<b>9 016</b>

**NOT 26**  
BETALDA RÄNTOR  
OCH ERHÅLLEN UTDELNING

<b>KONCERN</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Erhållen ränta	8 061	5 827
Erlagd ränta	-15 459	-16 594
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Erhållen utdelning	67 924	-
Erhållen ränta	7 751	5 487
Erlagd ränta	-4 634	-3 804

## NOT 27 LIKVIDA MEDEL

### KONCERN

	2021	2020
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	287 507	421 936
	<b>287 507</b>	<b>421 936</b>

*Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:*

- \* De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- \* De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- \* De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

	2021	2020
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	256 307	254 835
	<b>256 307</b>	<b>254 835</b>

*Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:*

- \* De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- \* De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- \* De har en löptid om högst tre månader från anskaffningstidpunkten.

## NOT 28 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m. m.

KONCERN	2021	2020
Avskrivningar	22 634	22 204
Rearesultat försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-2 703	-792
Övriga avsättningar	-84	-692
	<b>19 847</b>	<b>20 720</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Avskrivningar	3 230	3 143
Rearesultat försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-2 415	-669
Resultatandel handelsbolag	-3 921	-1 938
Övriga avsättningar	-478	-563
	<b>-3 584</b>	<b>-27</b>

## NOT 29 KONCERNUPPGIFTER

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 11 % (8 %) av inköpen och 15 % (12 %) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

## NOT 30 NYCKELTALSDEFINITIONER

Rörelseresultat	Intäkter – rörelsens kostnader
Rörelsemarginal	Rörelseresultat/Nettoomsättning
Operativt resultat	Intäkter – rörelsens kostnader – resultat från finansiella poster
Operativ marginal	Operativt resultat/Nettoomsättning
Balansomslutning	Totala tillgångar
Avkastning på eget kapital	Årets resultat hänförligt till moderföretagets aktieägare/Genomsnittligt eget kapital hänförligt till moderföretagets aktieägare
Soliditet	Totalt eget kapital/Totala tillgångar
Soliditet enligt HSBs Kod	Eget kapital enligt balansräkningen + – övervärden eller undervärden)/- (Balansomslutning + – övervärden eller undervärden – likvida medlen inklusive värdepapper

# UNDERSKRIFTER

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter överensstämmer med faktiska förhållanden.

Linköping den 10 mars 2022

Mariethe Larsson  
*Ordförande*

Anders Stjärnberg  
*Verkställande direktör*

Veronica Eriksson

Patrik Abrahamsson  
*Arbetstagarerepresentant*

Tomas Wetterberg

Paul Lindvall

Per Blomberg

Stefan Fredriksson

Lena Philipsson

Camilla Pettersson  
*Arbetstagarerepresentant*

Min revisionsberättelse har lämnats 18 mars 2022

Jonas Leek  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Östergötland  
ekonomisk förening, org.nr 716426-3720

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Östergötland ekonomisk förening för år 2021.

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

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som





innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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



## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Östergötland ekonomisk förening för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.



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

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

Länkoping det datum som framgår av elektronisk signatur.

Jonas Leek

Auktoriserad revisor

#### HSB Östergötlands revisor

**Jonas Leek.** Född 1972. Auktoriserad revisor sedan 2001 och anställd på PwC. Uppdrag som revisor i HSB Östergötland sedan 2015.

#### HSB Östergötlands valberedning

**Ulf Lundwall:** Ordförande. Född 1964. Har haft uppdrag i valberedningen sedan 2014. Har uppdrag som HSB-ledamot. Arbetar som projektledare på Saab Dynamics.

**Kristina Tilly.** Född 1952. Har haft uppdrag i valberedningen sedan 2010. Pensionär, tidigare anställd inom Posten.

**Leif Byrstrand.** Född 1961. Har haft uppdrag i valberedningen sedan 2017. Har uppdrag som HSB-ledamot. Arbetar som samordnare vid Hallsberg Postterminal.

**Weine Johansson.** född 1967. Ordförande, HSB brf Lambohov 2. Har uppdrag som HSB-ledamot. Arbetar som lärare. Har haft uppdrag i valberedningen sedan 2021.

**Elisabeth Holmström.** Född 1969. Ordförande, HSB brf Statsmannen. Har uppdrag som HSB-ledamot. Arbetar på arbetsförmedlingen. Har haft uppdrag i valberedningen sedan 2021.

#### Föreningsgranskare

**Gunnel Arkehed Dubuc:** Född 1952. Pensionär. Har arbetat som ekonom och HR-konsult på Region Östergötland. Uppdrag som revisor 2014-2018. Har haft uppdrag som föreningsgranskare sedan 2019.

**Agneta Gustafson:** Född 1953. Styrelseledamot i HSB brf Sockenmarken, Ljungsbro. Tidigare arbetat med arbetarskydd. Har uppdrag som HSB-ledamot. Har haft uppdrag som föreningsgranskare sedan 2020.

Vår vision

# TILLSAMMANS GÖR VI LIVET ENKLARE

är vår ledstjärna som stödjer  
oss i vardagen.



HSB – där möjligheterna bor