

**FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT & FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE  
FINANSIELLA RAPPORTER & REVISIONSBERÄTTELSE**

**HSB  
ÖSTER  
GÖTLAND  
2020**

HSB Östergötland ekonomisk förening  
Organisationsnummer 716426-3720



HSB – där möjligheterna bor

# ÅRETS NYCKELTAL

# 81

Färdigställda  
nyproducerade  
lägenheter

# 115

Medelantal anställda

# 24,7

Årets resultat, Mkr

# 271,6

Nettoomsättning, Mkr



# 14,2

Rörelsemarginal, %



# 64,4

Soliditet enligt HSB Kod, %



# 4,7

Avkastning eget kapital, %



HSB ÖSTERGÖTLAND

FÖRENINGSS  
STYRNINGSS  
RAPPORT  
2020

HSB Östergötland ekonomisk förening  
Organisationsnummer 716426-3720



HSB – där möjligheterna bor

# FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT 2020

HSB Östergötland tillämpar de HSB gemensamma styrdokumenterna HSBs Kompassen, Hantering av HSBs varumärke och HSBs Kod för föreningsstyrning (Koden). HSB Östergötland omfattar moderföreningen och samtliga helägda dotterbolag.

Föreningsstyrningsrapporten har på särskilt uppdrag granskats av våra föreningsgranskare Gunnel Arkehed Dubuc och Agneta Gustafson. Granskningen har omfattat genomgång av rapporten och föreningens aktiviteter i förhållande till de regler som anges i Koden.

Granskning av skriftlig dokumentation har genomförts, likaså muntlig avstämning med representanter från ledningen.

## Bakgrund

Koden är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. Den gäller för alla HSB-föreningar, nationella och regionala bolag samt HSB Riksförbund. Koden gäller inte för bostadsrättsföreningar. Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation, där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna effektivt sätt. Det innebär bland annat att årsredovisningen kompletteras med denna föreningsstyrningsrapport, som översiktligt beskriver hur HSB Östergötland tillämpat Koden under räkenskapsåret 2020.

Koden bygger på principen ”följ eller förklara”. Det innebär att avvikelser från Koden ska redovisas och orsaken till avvikelsen förklaras. En effektiv styrning av verksamheten utgör grunden för att skapa förtroende. HSB Östergötland tillämpar effektiva ledningsprocesser och rutiner med regelbunden uppföljning. Medarbetare uppmuntras att sträva mot företagets vision och mål. De uppnås med hjälp av gemensamma värderingar, individuella mål, tydliga ansvarsområden och befogenhet att agera.

## Tillämpning av Koden

HSB Östergötland följer Koden med undantag för 2.2.10.

### 2.2.10

Information om vilka personer som nominerats till förtroendeuppdrag och fortfarande står till förfogande ska lämnas på föreningens webbplats. Av hänsyn till den personliga integriteten redovisas inga personuppgifter på nominerade utöver valberedningens förslag.



På föreningens webbplats publiceras information som rör formella krav på verksamheten såsom tid för kallelse, att lämna motioner och nomineringsprocessen.

### Nomineringsprocess

HSB Östergötlands valberedning representerar föreningens medlemmar och består av personer med geografisk representation från verksamhetsområdet och från medlemsgrupperna. Valberedningens instruktion fastställs årligen av föreningsstämman. Valberedningen följer styrelsens arbete under året och har möjlighet att närvara på styrelsesammanträden. Valberedningen har under 2020 funnits representerad vid styrelsens sammanträde 2020-01-23 och 2020-12-03. Valberedningen följer också upp styrelsens arbete genom samtal med enskilda ledamöter och möte med föreningens vd. Därefter bedöms i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas till följd av verksamhet, ekonomi och framtida inriktning. Valberedningen fastställer kravprofiler för nya ledamöter som behöver rekryteras och genomför ett systematiskt arbete för att söka rätt kandidater. Här beaktas bland annat förslag som kommit från medlemmar och dialog förs med bostadsrättsföreningarna.

Valberedningens förslag presenteras i kallelsen till fullmäktigeombuden och på föreningens webbplats.

Valberedningen presenteras på föreningens webbplats, i nyhetsbrev till förtroendevalda och via direktutskick till samtliga bostadsrättsföreningar. Här informeras också om hur nomineringar går till och tidpunkt för inlämnande av förslag till kandidater. Inför stämman 2020 inkom sex nomineringar.

På stämman presenterar valberedningen sitt förslag och lämnar en redogörelse för sitt arbete. Ersättningen till valberedningens ledamöter regleras enligt reglementet avseende arvoden och ekonomiska ersättningar till förtroendevalda i HSB Östergötland, vilket antogs på stämman 2020-06-08.

### Fullmäktige

Grundtalet för antal ombud per förening till fullmäktige är 200, vilket innebär att föreningar i storleksordningen 1–200 bostadsrätter har rätt till ett ombud. HSB Östergötlands fullmäktige består därför av ett ombud per bostadsrättsförening, förutom för tre bostadsrättsföreningar med över 200 bostadsrätter som har två ombud vardera, samt en bostadsrättsförening som har rätt till tre ombud. Ombud för medlemsgruppen utses på samma grundtal i relation till sitt totala medlemsantal.

### Föreningsstämma

HSB Östergötlands årliga föreningsstämma genomfördes den 8 juni 2020. Stämman genomfördes, på samma sätt som vi rekommenderat våra bostadsrättsföreningar, via poströstning och med möjlighet att delta fysiskt.

På stämman var 74 röstberättigade fullmäktigeombud representerade av totalt 174 vilket är 14 fler än föregående år. Inför stämman hade 69 giltiga poströster inkommit. Fem deltagare kom till stämman fysiskt vilken hölls i Folkparksteatern i Gamla Linköping. Fördelningen av närvarande fullmäktigeombud var Linköping 37, Mjölby 17, Motala 8, Vadstena 3, Kumla 2, Hallsberg 3 och Medlemsgruppen 4. Fördelningen mellan könen var 57 män och 17 kvinnor.



Från styrelsen deltog endast ordförande på den fysiska stämman och föreningens revisor fanns tillgänglig på telefon. Likaså fanns valberedningen med på telefon. Efter förslag från valberedningen valdes Daniel Karlsson till stämмоordförande. Till justeringsmän utsågs Ann Thuresson och Catharina Malm. Ingen av justeringsmännen är styrelseledamot eller anställd i föreningen. Protokollet från föreningsstämman fanns tillgängligt på föreningens webbplats inom tre veckor efter stämman.

Mariethe Larsson valdes om som ordförande och vi fick en ny styrelsemedlem i Per Blomberg som även är ordförande i HSB brf Gasellen i Linköping. Per har ett gediget kunnande kring bostadsrättsfrågor. Per ersatte Ingrid Tillgren som lämnade styrelsen efter sex år. Ingrid har alltid haft stort fokus på medlemsfrågor vilket hon verkligen brinner för. Styrelsen och vd Anders Stjärnberg beviljades ansvarsfrihet för det gångna året.

### Styrelsen och dess arbetsformer

Styrelsen består av sju stämмоvalda ledamöter och två arbetstagarledamöter. Vd ingår inte i styrelsen. Samtliga stämмоvalda styrelseledamöter är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen.

Styrelsens storlek och sammansättning ger utrymme för olika kompetenser, erfarenheter, bakgrund och kön. Styrelsen förnyas med hänsyn till utvecklingen av föreningens verksamhet och behovet av kontinuitet i styrelsearbetet.

Styrelsen ska hålla minst fem sammanträden per år, varav ett ägnas åt mer långsiktiga planeringsfrågor. Vid behov ska extra sammanträden hållas för särskilda frågor.

Styrelsen arbetar efter ett fastlagt årsprogram och har under 2020 haft åtta sammanträden. Varje sammanträdestillfälle har sina, i förväg fastställda, ärenden.

Styrelsen har vid sitt sammanträde 2020-10-22 gått igenom och fastställt samtliga policyer och uppförandekoder för medarbetare och samarbetspartners. Styrelsens instruktioner i form av arbetsordning samt vd-instruktion är anpassade till föreningens förhållanden och utgör styrdokument för dess arbete. Styrelsens arbetsordning genomgår en årlig översyn och en ny årsplan tas fram. Aktuell arbetsordning för styrelsen och vd-instruktion antogs 2020-06-11. Styrelsens arvode framgår av förvaltningsberättelsen.

### Styrelsens utbildning

Vid första styrelsesammanträdet efter föreningsstämman får nya styrelseledamöter en introduktion till HSB, styrelsens arbete, arbetsformer, arbetsordning och information om aktuella frågor. Vd träffar nya styrelseledamöter för genomgång av HSB Östergötlands verksamhet. Under 2020 har nya ledamöter i styrelsen genomgått utbildning i betaltjänstverksamhet, inlåningsverksamhet och lagen om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Det är ett krav som följer av Finansinspektionens tillstånd som ger HSB Östergötland rätt att tillhandahålla betaltjänster samt inlåning.

>>

### Revisorer

Antalet revisorer ska vara lägst en och högst två.

Extern revision upphandlas av HSB Östergötland och nuvarande revisor, Jonas Leek, omvaldes vid stämman 2020 och kommer från PwC. En revisor utses även enligt stadgarna av HSB Riksförbund. Revisorernas arvode framgår av årsredovisningen.

### Föreningsgranskare

Föreningsgranskare ska vara lägst en och högst fyra. Två föreningsgranskare utsågs av fullmäktige vid föreningsstämman 2020 efter förslag från föreningens valberedning. Valberedningen lämnade också förslag till arvoden.

### Styrelsens rapport om intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen för räkenskapsåret 2020

Styrelsen ansvarar enligt lagen om ekonomiska föreningar, aktiebolagslagen och Koden för den interna kontrollen. Denna beskrivning har upprättats i enlighet med punkt 3.5.3 i Koden och är därmed avgränsad till intern kontroll avseende den finansiella rapporteringen.

### Kontrollmiljö

HSB Östergötlands styrelse fastställer arbetsordning och vd-instruktion. Av dessa framgår ansvarsfördelning mellan styrelsen och verkställande direktören så att en effektiv riskbedömning kan skapas. Grunden för struktur och kvalitet i arbetet utgörs av ledningssystem i standarderna ISO 9001:2015 för kvalitet och ISO 14001:2015 för miljö, enligt vilka HSB Östergötland är certifierade. 2018 certifierades företaget enligt nya ISO-standarder. Under 2020 genomfördes två externa revisioner av företagets ledningssystem.

HSB Östergötlands styrelse och ledning arbetar årligen fram en affärsplan. Affärsplanen innehåller både operativa och finansiella mål för innevarande år och även mer långsiktiga målbilder. Affärsplanen innefattar ett balanserat styrkort med mål inom perspektiven Kund, Medarbetare, Ekonomi, Process och Utveckling. Målen bryts ner per process/avdelning, följs upp kontinuerligt och rapporteras löpande till styrelsen.

### Kontrollaktiviteter

HSB Östergötland har utformat sin interna kontroll så att ändamålsenliga kontrollaktiviteter genomförs 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. HSB Östergötland fick 2011-06-15 tillstånd av Finansinspektionen att tillhandahålla betaltjänster. Från och med september 2018 är det HSB Finansstöd som har tillstånd för betaltjänster och HSB Östergötland är anslutet som ombud. Revisorerna genomför en förvaltningsrevision och granskning av intern kontroll en gång per år.



### Information och kommunikation

Basen för den finansiella rapporteringen till styrelsen är fullständiga bokslut med operativ resultaträkning och balansräkning varje tertial. Vid varje styrelsesammanträde lämnas en rapport över företagets finansiella situation, bland annat av ränterisker och likviditet, samt en riskrapport utifrån företagets finansiella- och operativa risker och utifrån ett inlåningsperspektiv. Det aktuella ekonomiska läget kommenteras i den skriftliga vd-rapporten som också tas fram inför varje styrelsesammanträde.

En sammanställning som visar resultatet per enhet presenteras minst en gång per verksamhetsår och rapporteringen följs av en kortfattad redovisning av verksamheten. Viktiga samband blir belysta med nyckeltal som är väl definierade. Styrelsen träffar valda revisorer vid minst ett sammanträdestillfälle under året. Vid styrelsens sammanträde 2020-03-12 deltog föreningens revisor Jonas Leek (PwC).

Styrelsen har vid ett sammanträdestillfälle under året träffat valda föreningsgranskare. Vid styrelsens sammanträde 2020-03-12 deltog föreningsgranskarna Gunnel Arkehed Dubuc och Björn Pettersson. ●



HSB ÖSTERGÖTLAND

# FÖRVALTNINGS BERÄTTELSE 2020

HSB Östergötland ekonomisk förening  
Organisationsnummer 716426-3720



HSB – där möjligheterna bor

# FÖRVALTNINGS- BERÄTTELSE 2020

## 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 förvaltningstjänster 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 som 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. 2020-12-31 var det totala medlemsantalet 18 684 (18 775) enskilda personer och 153 (151) 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 58 (61) procent medlemmar. Av det totala antalet medlemmar var 2 904 (3 050) bosparande medlemmar. På grund av att vi bytt bank för vårt Bospar så har bospararna behövt flytta sitt sparande under 2020, vilket är en förklaring till minskat medlemsantal. Av HSB Östergötlands bosparare har 88 procent valt att fortsätta sitt medlemskap och flyttat sitt sparande från Swedbank till Danske Bank.

Årsmötet för medlemsgruppen hölls 2020-03-31 på HSB-kontoret i Linköping med 6 (15) närvarande medlemmar.



Föreningsstämman 2020 genomfördes med poströstning och hölls på Folkparksteatern i friluftsmuseet i Gamla Linköping 2020-06-08. 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 (5) kvinnor och 5 (4) män, varav en man och en kvinna representerar arbetstagarorganisationer. 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, 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 uppdaterar vd styrelsen 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 146 960 kr, vice ordförande 66 800 kr och övriga ledamöter 32 400 kr. Därutöver utgår ett mötesarvode som baseras på mötestid, dock maximalt 3 006 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 enkätundersökning baserad på tidigare års intervjuundersökning. Enkäten tar upp frågor om arbetsformer, effektivitet, utbildning och samverkansmiljö 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 10 283 (10 204) bostadsrättslägenheter i 152 (149) HSB-föreningar och 28 (28) bostadsrättsföreningar som inte har någon ägarkoppling till HSB. Vi förvaltar dessutom sju samfällighetsföreningar och våra egna hyresfastigheter. Under 2020 tecknades fem nya förvaltningsavtal varav fyra med avtalsstart 2021-01-01. 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 2020 uppgår till 65,6 Mkr, varav cirka 62 procent är avtalsintäkter. Antalet samtal in via jourtelefon har uppgått till 1 110 (1 067), varav 538 (488) 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 Corona-pandemin har efterfrågan på bygg- och projektledartjänster varit stor. Orderingången har varit 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 där vi har haft stort fokus på att genomföra de projekten på ett Coronasäkert sätt. Men vi har också varit tvungna att skjuta upp flera renoveringsuppdrag då de inte varit lämpliga att genomföra under den pågående pandemin. Vi ser att fler bostadsrättsföreningar även under 2020 väljer att ansluta sig till våra IMD- och energiavtal. Dessa avtalskonstruktioner garanterar energikostnadsminskningar för bostadsrättsföreningen. >>

Vi har under 2020 uppdaterat 200 (161) underhållsplaner, upprättat 4 (6) nya underhållsplaner och utfört 9 (35) treårsbesiktningar. Vi har även omförförhandlat 119 befintliga avtal.

Det totala antalet genomförda aktiviteter samt utbildnings- och konferenstillfällen till bostadsrättsföreningarnas förtroendevalda, inklusive HSB-ledamöterna, har uppgått till 27 (57). 84 (80) procent av våra medlemsföreningar har deltagit. Från och med mars månad då pandemin spred sig, ställde vi in flera aktiviteter och utbildningar. Under hösten ställde vi om och genomförde aktiviteter och utbildningar via den digitala mötesformen Teams.

### 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 och det är där vi har de flesta projekten. Nybyggnationstakten i våra grannkommuner Mjölby, Motala och Vadstena ha varit låg. Intresset för våra projekt på dessa orter är stort.

Den sista bostadsrättsföreningen i Folkets Park, HSB brf Spelmannen, stod klar hösten 2019. Under 2020 har parkerna i området färdigställts. I och med detta är hela projektet Folkets Park avslutat. Av de 13 lägenheter som var osålda i Brf Spelmannen efter färdigställandet har de flesta sålts under 2020. Trots en svag efterfrågan i början av året, starkt påverkad av oron för pandemin, så tog försäljningen fart under sommaren och hösten och vid årets slut kvarstod endast fyra lägenheter.

I Linköping fortsätter vi att färdigställa nya föreningar. I stadsdelen Berga blev HSB brf Panorama klar i januari 2020. Brf Panorama, ett elva våningar högt hus med 54 stycken lägenheter, är första etappen i Berga Park där de sista lägenheterna sålde slut under året. Vi byggstartade etapp 2, HSB Bäckan i februari. Här bygger vi 52 stycken hyresrätter som kommer att stå färdiga för inflyttning i januari 2022. Entreprenadavtal tecknades i december för vår tredje och sista etapp i Berga Park, HSB brf Ridderstad. Brf Ridderstad omfattar 47 stycken prisvärda lägenheter i en stor variation, mellan 2 och 5 Rok. Säljstarten planeras till februari 2021 och en preliminär byggstart innan sommaren 2021.

I Mjölby har produktionen av HSB Brf Tallkottens 36 par och radhus pågått under hela året. Samtliga bostäder var sålda inför första inflyttningsetappen i oktober. Sista inflyttningen i området sker i februari 2021.

I april tillträdde vi de två sista fastigheterna i Vasastaden i Linköping. Förvärvet av de, totalt tre fastigheterna möjliggör en framtida utveckling av drygt 100 bostäder med bästa läge. Starten av detaljplanearbetet har blivit uppskjuten minst ett år på grund av förseningar av Trafikverkets utredning om Ostlänkens placering. I väntan på fastighetens exploatering så har vi hyrt ut fastigheterna. Ny planerad planstart är våren 2022 och en påbörjad byggnation på platsen tidigast 2024.

I Vadstena tecknade vi 2018 ett markanvisningsavtal med Vadstena kommun om att få förvärva mark. Detaljplanen som vi tagit fram tillsammans med kommunen vann lagakraft under våren. >>

Marken ansluter till vår egen förvaltningsfastighet Novisen 2 och möjliggör byggandet av cirka 30–40 nya bostäder med bästa sjöläge.

I Motala har vi förlängt ett markanvisningsavtal med Motala kommun i samband med att vi justerade detaljplanen för att möjliggöra radhusproduktion. Marken ligger i stadsdelen Bråstorp där vi planerar att förvärva marken och säljstarta ett fyrtiotal radhus under 2021.

Sammanlagt har vi en projektportfölj på cirka 400 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 (1 390) lägenheter och 55 (55) lokaler. I det totala antalet ingår tre vårdboenden med 140 (140) lägenheter. Uthyrningsgraden i vårt bestånd har under året varit 99,38 (99,72) procent. Omflyttningsgraden har varit fortsatt låg, 15,3 (15,0) procent.

### Miljö och kvalitet

Vi har som mål att miljöcertifiera all vår nyproduktion enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad. Det innebär byggnader som 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.

Vi har under året arbetat med att minska våra egna fastigheters energiförbrukning. Bland annat har vi i samband med den större renoveringen av Trädgårdsmästaren i Motala konverterat värmesystemet från direktverkande el till fjärrvärme. Andra åtgärder är vattenbesparande insatser, tilläggsisolering av vindar och ny styr och övervakning av våra installationer. Vi har även under 2020 fortsatt att satsa på solcellsanläggningar och därigenom minskat både miljöpåverkan och kostnader.

Miljögruppen har styrt företagets miljöarbete utifrån de aspekter som har bäring på vår miljöpåverkan och 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 av både energiförbrukning och CO<sub>2</sub>-utsläpp under 2020 som ett bevis på ett lyckat energiarbete.

Under 2020 har två ISO-revisioner genomförts, i maj och november, med gott resultat.

### 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 2020 har vi vid sex (sju) tillfällen informerat om våra tjänster. De har haft olika teman; Underhållsplanering och återkommande möten med information om digitala tjänster, exempelvis Mitt HSB. Vi har deltagit på en (nio) fysisk mässa som hölls i februari i Motala samt ett digitalt event på LiU i augusti.

Inom nyproduktion har vi haft tre projekt i projekteringsfas och ett projekt under produktion. Totalt har vi haft tre projekt under försäljning.



## Medarbetare

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

12 nya medarbetare har anställts under året. 2020-12-31 hade vi totalt 108 (104) medarbetare, varav 39 (34) är kvinnor och 69 (70) är män. I Hallsberg finns 9 (8) medarbetare, Linköping 78 (79), Mjölby 9 (6) och Motala 12 (11).

Våra totala medarbetarsatsningar, inklusive kompetensutveckling, har under 2020 uppgått till 1 216 (1 456) Tkr, vilket fördelat per medarbetare ger drygt 11 (14) 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 98 (-42) Mkr. De är jämnt fördelade under tiden till och med 2027-04-20. Snitträntan i låneportföljen per 2020-12-31 var 1,52 (1,59) procent. Kapitalbindningen har en löptid på 2,6 (2,6) år och räntebindningstiden är 2,7 (2,3) 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).

Under 2020 har HSB Grannskapsgårdar tecknat en revolverande kreditfacilitet på 150 Mkr. 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.

För inlåning från bostadsrättsföreningar är målsättningen att minst 80 procent av inlånade avistamedel ska kunna betalas tillbaka inom fem bankdagar. Samtliga medel 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 6 (13) bostadsrätter. Målsättningen under 2021 är att avyttra dessa lägenheter.

I nyproduktion har vi tillämpat successiv vinstavräkning för våra projekt och vinstavräkning har under 2020 skett för brf Panorama och brf Tallkotten. HSB Östergötlands andel av vinstavräkningen för 2020 är 10,5 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 2020 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 1 785 (1 671) Mkr. Bokfört värde per 2020-12-30 är 944 (946) Mkr. Fastigheterna bedöms ha ett övervärde på 841 (725) Mkr varav cirka 230 (211) Mkr skapats genom avskrivningar och resterande 611 (514) 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 -50,7 (-6,6) Mkr. Det egna kapitalet uppgår till 540,8 (516,1) 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 26,9 (26,6) procent.
- 2 Exklusive bostadsrättsföreningarnas inestående medel 36,4 (35,9) procent.
- 3 Enligt HSBs Kod beräkningsformel (Eget kapital enligt balansräkningen +- övervärden eller undervärden)/(Balansomslutning +- övervärden eller undervärden - likvida medel inklusive värdepapper) 64,4 (61,9) procent.

Nettoomsättningen för koncernen, exkluderat för omsättning i nyproduktion, uppgick under året till 203,7 (198,3) Mkr. Den består i huvudsak av förvaltnings- och hyresintäkter.

Moderföretagets nettoomsättning uppgick till 48,6 (47,4) Mkr. Koncernens rörelseresultat uppgick till 39,2 (32,5) Mkr och moderföretagets till -13,7 (-13,7) Mkr. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 28,4 (21,7) Mkr och i moderföretaget till 2,7 (35,6) Mkr.

Koncernens likvida medel var vid årets utgång 421,9 (472,6) Mkr. För moderföretaget uppgick likvida medel till 254,8 (392,2) Mkr och soliditeten inklusive förvaltad kapital till 36,0 (34,9) procent. Avkastningen på eget kapital uppgick i koncernen till 4,7 (5,8) procent. Bostadsrättsföreningarnas samlade inlåning uppgick till 524,5 Mkr och ska ställas mot moderföretagets





samlade tillgångar som består av likvida medel 254,8 Mkr, räntebärande värdepapper 283,0 Mkr samt kreditlöften 150,0 Mkr, totalt 687,8 Mkr.

Under 2020 har en medlemsbonus på 1,8 (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 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. 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.

Det är också viktigt 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 kommer vi att lägga stort fokus på att påbörja upprustningen av fastigheten Laggkärlet 7 i Linköping.

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 året har HSBs gemensamma resa mot en allt mer digitaliserad vardag verkligen tagit fart. Genom att samverka med andra HSB-föreningar skapar vi stordriftsfördelar och når framgång på ett snabbare och mer effektivt sätt. 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 stärker 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.

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 och för tekniska konsulttjänster förväntas bestå. Vi ser en ökad 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 svårt att bedöma de långsiktiga effekterna av den pandemi som härjar i vår omvärld. Under 2020 kan vi dock konstatera att vi resultatmässigt inte påverkats i någon större utsträckning. Det är framförallt i bolaget HSB Boservice där vi ser en direkt effekt av corona och då minskad efterfråga på beställningsarbeten utöver avtal. Vi avhjälpas endast akuta felanmälningar och de av mer icke akut karaktär får vi skjuta på framtiden. 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 2020. Vi tror att vi resultatmässigt kommer att ha samma utmaningar under 2021 till följd av corona som för 2020.

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

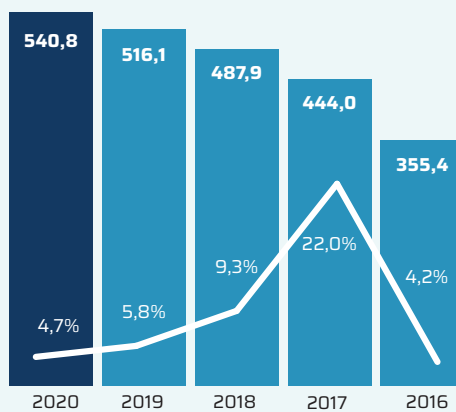
Styrelsen och verkställande direktören föreslår att det fria egna kapitalet i moderföretaget som står till föreningsstämmans förfogande, 363 343 138 kronor, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	363 343 138
<b>Summa</b>	<b>363 343 138</b>

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

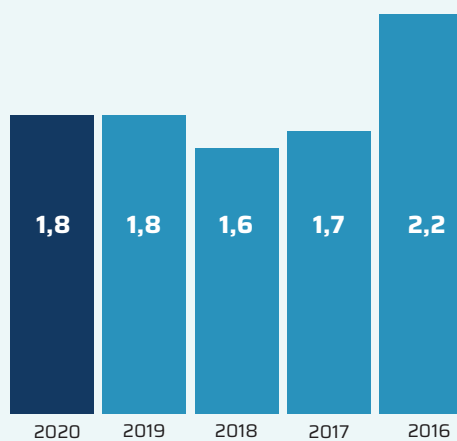
<b>Femårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning, Mkr	271,6	277,4	336,4	323,3	293,5
Rörelseresultat, Mkr	39,2	32,5	63,9	45,4	33,4
Rörelsemarginal, %	14,2	11,6	19,0	14,1	11,2
Operativt resultat, Mkr	28,4	21,7	51,2	98,0	17,3
Operativ marginal, %	10,3	7,8	15,2	30,3	5,8
Resultat före skatt, Mkr	28,4	21,7	51,2	98,0	17,3
Balansomslutning, Mkr	2 011	1 943	1 815	1 813	1 630
Soliditet, %	26,9	26,6	26,9	24,5	21,8
Soliditet enligt HSB Kod, %	64,4	61,9	60,9	55,2	46,9

### 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	
		2020	2019	2020	2019
Nettoomsättning	2	271 637	277 424	46 417	45 691
Övriga rörelseintäkter		3 506	2 275	2 220	1 667
		<b>275 143</b>	<b>279 699</b>	<b>48 637</b>	<b>47 357</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>					
Övriga externa kostnader		-137 465	-149 219	-27 499	-24 802
Personalkostnader	3	-76 279	-76 502	-31 655	-33 329
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-22 204	-21 455	-3 143	-2 969
Övriga rörelsekostnader		–	-69	–	–
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>39 195</b>	<b>32 453</b>	<b>-13 660</b>	<b>-13 743</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag som är anläggningstillgångar	5	–	–	-23	24 293
Resultat från andelar i intresseföretag som är anläggningstillgångar	5	-36	–	1 938	14 037
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 827	3 306	5 487	3 237
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-16 594	-14 074	-3 804	-2 440
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>28 392</b>	<b>21 685</b>	<b>-10 062</b>	<b>25 382</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag, erhållna		–	–	14 189	10 740
Koncernbidrag, lämnade		–	–	-1 431	-504
<b>Resultat före skatt</b>		<b>28 392</b>	<b>21 685</b>	<b>2 696</b>	<b>35 619</b>
Skatt på årets resultat	8	-3 675	6 197	-640	265
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>24 717</b>	<b>27 882</b>	<b>2 056</b>	<b>35 883</b>

# BALANSRÄKNING

Tkr	Not	KONCERN		MODERFÖRETAG	
		2020	2019	2020	2019
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>Anläggningstillgångar</b>					
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>					
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande	9	8 696	8 474	8 696	8 474
		8 696	8 474	8 696	8 474
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>					
Byggnader och mark	10,11	994 629	963 891	46 935	42 752
Maskiner och andra tekniska anläggningar	12	44	134	–	–
Inventarier, verktyg och installationer	13	4 004	5 676	1 700	2 375
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	102 097	23 699	5 356	5 987
		1 100 774	993 399	53 991	51 114
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>					
Andelar i koncernföretag	15	–	–	100 170	203 920
Fordringar hos koncernföretag		–	–	190 990	–
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	16	–	–	70 713	68 775
Ägarintresse i övriga företag	17	89 960	89 960	89 960	89 960
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18,19,22	284 699	191 569	284 699	191 569
Uppskjuten skattefordran	20	–	–	359	999
Andra långfristiga fordringar	21	3 672	13 342	3 672	13 342
		378 331	294 872	740 563	568 565
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 487 801</b>	<b>1 296 745</b>	<b>803 250</b>	<b>628 153</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>					
<i>Varulager m.m.</i>					
Bostadsrätter		8 128	18 543	–	–
Lager av exploateringsfastigheter		3 578	8 059	–	–
		11 706	26 602	–	–
<i>Kortfristiga fordringar</i>					
Kundfordringar		26 839	39 805	3 354	2 838
Fordringar hos koncernföretag		–	–	16 386	89 377
Fordringar hos intresseföretag		–	–	52	202
Aktuell skattefordran		15 884	11 966	3 221	733
Upparbetad men ej fakturerad intäkt		19 686	59 230	–	–
Övriga fordringar		12 754	24 915	4 984	5 255
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 160	11 388	11 737	7 425
		89 323	147 304	39 734	105 830
<i>Kassa och bank</i>	22	421 936	472 600	254 835	392 250
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>522 965</b>	<b>646 506</b>	<b>294 569</b>	<b>498 080</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 010 766</b>	<b>1 943 251</b>	<b>1 097 819</b>	<b>1 126 234</b>

# BALANSRÄKNING

<i>Tkr</i>	Not	KONCERN		MODERFÖRETAG	
		2020	2019	2020	2019
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>					
Andelskapital		8 830	8 834	8 830	8 834
Bundna reserver		23 248	23 329	23 248	23 329
Balanserat resultat inkl årets resultat		508 714	483 916	363 344	361 207
<b>Summa eget kapital</b>		<b>540 792</b>	<b>516 079</b>	<b>395 422</b>	<b>393 370</b>
<i>Avsättningar</i>					
Uppskjuten skatteskuld	20	9 832	9 333	–	–
Övriga avsättningar		8 804	9 637	5 820	6 383
		18 636	18 971	5 820	6 383
<i>Långfristiga skulder</i>					
Övriga skulder till kreditinstitut	23	724 910	484 016	23 971	23 971
Övriga skulder		54 251	74 126	–	–
		779 161	558 143	23 971	23 971
<i>Kortfristiga skulder</i>					
Skulder till kreditinstitut	23	82 331	267 364	–	–
Leverantörsskulder		28 726	20 733	10 644	8 695
Skulder till koncernföretag		–	–	127 170	179 687
Övriga skulder	24	532 687	527 785	525 776	506 050
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 433	34 176	9 016	8 078
		672 177	850 058	672 606	702 510
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 010 766</b>	<b>1 943 251</b>	<b>1 097 819</b>	<b>1 126 234</b>

# FÖRÄNDRING AV EGET KAPITAL

KONCERN	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	<i>Andelskapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Balanserat resultat inkl årets resultat</i>	<i>Summa eget kapital</i>
<i>Tkr</i>				
Eget kapital <b>2018-12-31</b>	8 527	23 410	455 953	487 890
<i>Avskrivning utvecklingsfond</i>		-81	81	-
<i>Medlemsandelar</i>	307			307
<i>Årets resultat</i>			27 882	27 882
Eget kapital <b>2019-12-31</b>	8 834	23 329	483 916	516 079
<i>Avskrivning utvecklingsfond</i>		-81	81	-
<i>Medlemsandelar</i>	-4			-4
<i>Årets resultat</i>			24 717	24 717
Eget kapital <b>2020-12-31</b>	8 830	23 248	508 714	540 792

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>2018-12-31</b>	8 527	23 410	325 243	357 180
<i>Avskrivning av utvecklingsfond</i>		-81	81	-
<i>Medlemsandelar</i>	307			307
<i>Årets resultat</i>			35 883	35 883
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

# KASSAFLÖDESANALYS

Tkr	Not	KONCERN		MODERFÖRETAG	
		2020	2019	2020	2019
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster	26	28 392	21 685	-10 062	25 382
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	28	20 720	19 648	-27	-36 326
		49 112	41 333	-10 089	-10 944
Betald inkomstskatt		-3 539	-3 473	-2 488	-1 773
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>45 573</b>	<b>37 860</b>	<b>-12 577</b>	<b>-12 717</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>					
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager		14 896	-14 765	–	–
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		57 755	-16 895	39 962	-4 642
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-14 262	11 077	-37 869	28 134
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>103 962</b>	<b>17 277</b>	<b>-10 484</b>	<b>10 775</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-128 745	-35 741	-5 043	-6 277
Återbetalda långa fordringar		9 670	161	-50 330	161
Förvärv av finansiella tillgångar		-93 693	-87 240	-93 693	-87 240
Avyttring av finansiella tillgångar		1 355	925	1 333	925
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-211 413</b>	<b>-121 895</b>	<b>-147 733</b>	<b>-92 431</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Minskning/ökning av andelskapital		-4	307	-4	307
Upptagna lån		56 791	97 667	20 806	87 249
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>56 787</b>	<b>97 974</b>	<b>20 802</b>	<b>87 556</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-50 664</b>	<b>-6 644</b>	<b>-137 415</b>	<b>5 900</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>472 600</b>	<b>479 244</b>	<b>392 250</b>	<b>386 350</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	<b>421 936</b>	<b>472 600</b>	<b>254 835</b>	<b>392 250</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

Dataprogram *Nyttjandeperiod* 10 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.

*Nyttjandeperiod*  
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 förstagångshyra 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 leasingperioden.

### **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 förvaltningstjänster (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 anskaffningsvärdeometoden. Det innebär att utdelningar redovisas som intäkt. Skälet till att anskaffningsvärdeometoden 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 klyvningsmetoden. 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.

### ***Garantiåtaganden***

Avsättning för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden redovisas till det uppskattade belopp som krävs för att reglera åtagandet på balansdagen. Uppskattningen baseras på kalkyler, företagsledningens bedömning samt erfarenheter från tidigare transaktioner. Årets uppskattade garantiåtaganden uppgår till 191,2 (16,9) Mkr.

### ***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	2020	2019
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Hysesintäkter, netto	116 447	114 347
Teknisk förvaltning	50 960	48 803
Administrativ förvaltning	15 090	14 384
Byggnadskonsultverksamhet	10 510	5 607
Medlemsavgifter	4 954	4 988
Successiv vinstavräkning	46 549	75 603
Övrigt	27 127	13 692
	<b>271 637</b>	<b>277 424</b>

MODERFÖRETAG	2020	2019
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Intäkt pågående byggprojekt	5 207	5 276
Administrativ förvaltning	15 090	14 384
Byggnadskonsultverksamhet	9 477	9 329
Medlemsavgifter	4 954	4 988
Hysesintäkter	7 840	7 425
Övrigt	3 849	4 288
	<b>46 417</b>	<b>45 691</b>

## NOT 3

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

#### Medelantalet anställda

	2020		2019	
	<i>Antal anställda</i>	<i>Varav män</i>	<i>Antal anställda</i>	<i>Varav män</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>				
Totalt i moderföretaget	32	39%	34	44%
<b>DOTTERFÖRETAG</b>				
Totalt i dotterföretag	83	79%	75	78%
<b>KONCERN TOTALT</b>	<b>115</b>	<b>68%</b>	<b>109</b>	<b>68%</b>

#### Redovisning av könsfördelning i företagsledningar

	2020	2019
	<i>Andel kvinnor</i>	<i>Andel kvinnor</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Styrelsen	40%	50%
Övriga ledande befattningshavare	75%	71%
<b>KONCERN TOTALT</b>		
Styrelsen	28%	44%
Övriga ledande befattningshavare	75%	71%

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

	2020		2019	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>	20 156	8 352	21 196	9 208
(varav pensionskostnad)		<sup>1</sup> (3 346)		<sup>1</sup> (2 422)
<b>DOTTERFÖRETAG</b>	32 379	12 414	31 274	12 374
(varav pensionskostnad)		(2 976)		(2 469)
<b>KONCERN TOTALT</b>	<b>52 535</b>	<b>20 766</b>	<b>52 470</b>	<b>21 582</b>
(varav pensionskostnad)		<sup>2</sup> (6 322)		<sup>2</sup> (4 891)

<sup>1</sup>) Av moderföretagets pensionskostnader avser 903 (861) gruppen styrelse och vd:ar. Företagets utestående pensionsförpliktelser som avser tidigare vd uppgår till 1 692 (2 255).

<sup>2</sup>) Av koncernens pensionskostnader avser 903 (861) gruppen styrelse och vd:ar. Koncernens utestående pensionsförpliktelser som avser tidigare vd uppgår till 1 692 (2 255).

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

	2020		2019	
	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och vd</i>	<i>Övriga anställda</i>
<b>MODERFÖRETAG</b>	2 083	18 073	2 081	19 115
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
<b>DOTTERFÖRETAG</b>	-	32 379	-	31 274
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	
<b>KONCERN TOTALT</b>	<b>2 083</b>	<b>50 452</b>	<b>2 081</b>	<b>50 389</b>
(varav tantiem o.d.)	(-)		(-)	

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. Årets bruttolön till verkställande direktör uppgår till 1 626 300 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	2020	2019
<i>PwC, revisor Jonas Leek</i>		
Revisionsuppdrag	423	419
Skatterådgivning	–	22
Andra uppdrag PwC	116	121
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>PwC, revisor Jonas Leek</i>		
Revisionsuppdrag	423	419
Skatterådgivning	–	22
Andra uppdrag PwC	116	121

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	2020	2019
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 851	1 594
Mellan ett och fem år	3 635	4 020
Senare än fem år	475	211
	<b>5 961</b>	<b>5 825</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	2 222	1 540
<i>Leasingavtalen avser främst leasing av bilar och traktorer.</i>		

#### MODERFÖRETAG

<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	478	83
Mellan ett och fem år	359	166
Senare än fem år	–	–
	<b>837</b>	<b>249</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	502	405

#### 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 (1 390 st) hyreskontrakt som avser uthyrning av bostäder och med normalt tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter för dessa uppskattas till 23,6 Mkr (23,2 Mkr).

HSB Grannskapsgårdar har 46 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 2026.

##### MODERFÖRETAG

84 % (87%) av hyresintäkterna avser bostäder. HSB Östergötland har 116 st (116 st) hyreskontrakt med normalt tre månaders uppsägningstid. Tre månaders hyresintäkter för dessa uppskattas till 1,6 Mkr (1,6 Mkr).

## NOT 5

### RESULTAT FRÅN ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

KONCERN	2020	2019
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-36	–
	<b>-36</b>	<b>–</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Resultatandel från handelsbolag	1 938	4 526
Utdelning på aktier i LMM i Östergötland ek för	–	19 556
Utdelning på aktier i Berga Exploatering AB	–	9 510
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-23	4 737
	<b>1 915</b>	<b>38 330</b>

## NOT 6

### ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

KONCERN	2020	2019
Ränteintäkter, övriga	5 182	2 555
Avgälder	645	751
	<b>5 827</b>	<b>3 306</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Ränteintäkter, övriga	4 842	2 486
Avgälder	645	751
	<b>5 487</b>	<b>3 237</b>

## NOT 7

### RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

KONCERN	2020	2019
Räntekostnader, övriga	-16 594	-14 074
	<b>-16 594</b>	<b>-14 074</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Räntekostnader, övriga	-3 804	-2 440
	<b>-3 804</b>	<b>-2 440</b>

## NOT 8

### SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

KONCERN	2020	2019
Aktuell skatt	-3 178	-974
Uppskjuten skatt	-497	7 170
	<b>-3 675</b>	<b>6 197</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Aktuell skatt	–	658
Uppskjuten skatt	-640	-393
	<b>-640</b>	<b>265</b>

### Avstämning av effektiv skatt

KONCERN	2020		2019	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		28 392		21 685
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-6 076	21,4	-4 641
Avskrivning av koncernmässiga övervärden	1,7	-494	2,3	-494
Andra icke avdragsgilla kostnader	0,3	-80	1,5	-333
Ej skattepliktiga intäkter	-10,5	2 975	-50,8	11 007
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	–	-3,0	658
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>12,9</b>	<b>-3 675</b>	<b>-28,6</b>	<b>6 197</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		2 696		35 619
Skatt enligt gällande skattesats	21,4	-577	21,4	-7 622
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0	0	21,4	658
Ej avdragsgilla kostnader	2,3	-63	0,1	-48
Ej skattepliktiga intäkter	0,0	–	-20,4	7 277
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,7</b>	<b>-640</b>	<b>22,5</b>	<b>265</b>

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

<b>KONCERN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 549	10 549
Omklassificeringar	1 282	–
	<b>11 831</b>	<b>10 549</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 075	-1 037
Årets avskrivning	-1 060	-1 038
	<b>-3 135</b>	<b>-2 075</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 696</b>	<b>8 474</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 549	10 549
Omklassificeringar	1 282	–
	<b>11 831</b>	<b>10 549</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 075	-1 037
Årets avskrivning	-1 060	-1 038
	<b>-2 075</b>	<b>-2 075</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>8 696</b>	<b>8 474</b>

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

<b>KONCERN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 181 727	1 143 071
Nyanskaffningar	28 625	12 507
Avyttringar och utrangeringar	-300	-453
Omklassificeringar	21 307	26 602
	<b>1 231 359</b>	<b>1 181 727</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-211 026	-193 444
Nyanskaffningar	-26	–
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	207	366
Omklassificeringar	–	-21
Årets avskrivning	-19 075	-17 927
	<b>-229 920</b>	<b>-211 026</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 810	-6 810
	<b>-6 810</b>	<b>-6 810</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>994 629</b>	<b>963 891</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55 985	53 816
Omklassificeringar	5 511	2 169
	<b>61 496</b>	<b>55 985</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-13 233	-12 036
Årets avskrivning	-1 328	-1 197
	<b>-14 561</b>	<b>-13 233</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>46 935</b>	<b>42 752</b>
<b>Varav mark</b>		
<b>KONCERN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Ackumulerade anskaffningsvärden	182 099	169 700
Nyanskaffning	28 257	12 399
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>210 356</b>	<b>182 099</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	3 309	3 309
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 309</b>	<b>3 309</b>



## NOT 11 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

KONCERN	2020	2019
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 670 967	1 616 550
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 785 497</b>	<b>1 670 967</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	61 900	61 000
<b>VID ÅRETS SLUT</b>	<b>64 400</b>	<b>61 900</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 2020 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	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 170	1 170
	<b>1 170</b>	<b>1 170</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-1 036	-646
Årets avskrivning	-90	-390
	<b>-1 126</b>	<b>-1 036</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>44</b>	<b>134</b>

## NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

KONCERN	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 634	21 113
Nyanskaffningar	441	1 284
Avyttringar och utrangeringar	-306	-763
	<b>21 769</b>	<b>21 634</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 958	-14 663
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	258	719
Årets avskrivning	-2 065	-2 014
	<b>-17 765</b>	<b>-15 958</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>4 004</b>	<b>5 676</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	9 355	9 368
Nyanskaffningar	163	150
Avyttringar och utrangeringar	–	-163
	<b>9 518</b>	<b>9 355</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-6 980	-6 425
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	–	163
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-838	-718
	<b>-7 818</b>	<b>-6 980</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 700</b>	<b>2 375</b>



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

	2020	2019
<b>KONCERN</b>		
Vid årets början	23 699	28 511
Omklassificeringar	-21 307	-26 774
Investeringar	99 705	21 962
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>102 097</b>	<b>23 699</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Vid årets början	5 987	1 988
Omklassificeringar	-5 511	-2 128
Investeringar	4 880	6 127
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>5 356</b>	<b>5 987</b>

**NOT 15**  
ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	203 920	206 820
Avyttring	-103 750	-2 900
	<b>100 170</b>	<b>203 920</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>100 170</b>	<b>203 920</b>

Specifikation av moderföretagets  
innehav av andelar i dotterbolag

			2020	2019
	Antal andelar	Andel i % <sup>i)</sup>	Redovisat värde	Redovisat värde
<b>DOTTERFÖRET./ORG NR/SÄTE</b>				
HSB Grannskapsgårdar AB 556491-8299, Linköping	1 000 000	100,0	100 000	100 000
HSB Östergötland Utveckling AB, 556729-7030, Linköping	1 000	100,0	-	100
<i>Dotterföretag Källeken Parkering AB, 556758-7364, Linköping</i>				
<i>Dotterföretag Nya Lokaler i Linköping AB, 556757-3232, Linköping</i>				
HSB Boservice i Västra Östergötland AB, 556548-1719, Linköping	1 000	100,0	120	120
Linköping Luftspanaren 1 AB, 556976-7766, Linköping	500	100,0	-	103 650
HSB Exploatering i Östergötland Holding AB, 559068-9518, Linköping	500	100,0	50	50
<i>Dotterföretag HSB Exploatering i Öster- götland AB, 559068-9500, Linköping</i>				
			<b>100 170</b>	<b>203 920</b>

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

	2020	2019
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	68 775	54 739
Ägartillskott	-	9 510
Andel av årets resultat i handelsbolag	1 938	4 526
	<b>70 713</b>	<b>68 775</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>70 713</b>	<b>68 775</b>

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 Utveckling 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

Specifikation av moderföretagets innehav av andelar i joint venture

	2019	
	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	59 090
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	
Folkets Park i Linköping Fastighet AB 556760-3328, Linköping	50,0	
Lavinen 3 Fastighets AB 556811,7492, Linköping	50,0	
Fastighetsbolaget Beridaren 13 i Linköping AB, 559076-3263, Linköping	50,0	
		68 775

<sup>i)</sup> Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

**NOT 17**  
**ÄGARINTRESSE I ÖVRIGA FÖRETAG**

KONCERN OCH MODERFÖRETAG	2020	2019
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	89 960	89 960
	89 960	89 960
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>89 960</b>	<b>89 960</b>

Specifikation av innehav av andelar i övriga företag

	2020	
	Justerat EK/ Årets resultat per 2019-12-31	/antal i % <sup>i)</sup>
Övriga företag		
HSB Riksförbund ek. för. 769606-4760, Stockholm	2 038 996/ -13 002	4,6%
		89 960
		<b>89 960</b>

## NOT 18

### ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

KONCERN	2020	2019
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	191 569	104 771
Tillkommande tillgångar	93 693	87 240
Avgående tillgångar	-563	-442
	<b>284 699</b>	<b>191 569</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>284 699</b>	<b>191 569</b>

MODERFÖRETAG	2020	2019
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	191 569	104 771
Tillkommande tillgångar	93 693	87 240
Avgående tillgångar	-563	-442
	<b>284 699</b>	<b>191 569</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>284 699</b>	<b>191 569</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. Marknadsvärdet förändringar under swapavtalens 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 299 735 Tkr i koncernen. Swapavtal om nominellt 97 577 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 -2 425 Tkr (-1 303 Tkr), exklusive upplupen ränta.

## NOT 20

### UPPSKJUTEN SKATT

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<b>2020</b>			
<b>KONCERNEN</b>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Uppskjuten skatt successiv vinstavräkning	–	-1 082	-1 082
Övriga temporära skillnader	359	-9 124	-8 765
Skattemässigt underskottsavdrag	15	–	15
Uppskjuten skattefordran/skuld	374	-10 206	-9 832

#### 2019

##### KONCERNEN

###### Väsentliga temporära skillnader

Uppskjuten skatt successiv vinstavräkning	–	-1 965	-1 965
Övriga temporära skillnader	999	-8 382	-7 383
Skattemässigt underskottsavdrag	15	–	15
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 014	-10 347	-9 333

#### 2020

##### MODERFÖRETAGET

###### Väsentliga temporära skillnader

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

#### 2019

##### MODERFÖRETAGET

###### Väsentliga temporära skillnader

Övriga temporära skillnader	1 507	-508	999
Uppskjuten skattefordran/skuld	1 507	-508	999

## NOT 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

KONCERN	2020	2019
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 342	13 503
Reglerade fordringar	-9 670	-161
	<b>3 672</b>	<b>13 342</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 672</b>	<b>13 342</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 342	13 503
Reglerade fordringar	-9 670	-161
	<b>3 672</b>	<b>13 342</b>
<b>REDOV. VÄRDE VID ÅRETS SLUT</b>	<b>3 672</b>	<b>13 342</b>

## NOT 22 BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNAS (BRF) INLÅNING

Bostadsrättsföreningarnas samlade inlåning var 524,5 Mkr (503,7 Mkr) och ska ställas mot moderföretagets samlade tillgångar som består av:

	2020	2019
Likvida medel	254 835	392 250
Räntebärande värdepapper <sup>i)</sup>	283 005	189 312
Kreditlöften	150 000	-
	<b>687 840</b>	<b>581 562</b>

<sup>i)</sup> Se även not 18.

## NOT 23 LÅNGFRISTIGA SKULDER

KONCERN	2020	2019
<i>Skulder som förfaller inom ett år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	82 331	267 364
<i>Skulder som förfaller mellan ett till fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	724 909	484 017
<i>Skulder som förfaller mellan ett till fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder	54 251	62 526
<b>MODERFÖRETAG</b>		
<i>Skulder som förfaller mellan ett till fem år från balansdagen</i>		
Övriga skulder till kreditinstitut	23 971	23 971

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser  
- koncern

	2020	2019
<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	931 622	775 721
Andra ställda säkerheter	1 692	2 255
Summa ställda säkerheter	<b>933 314</b>	<b>777 976</b>
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Ansvarsförbindelse, ej överlämnad bostadsrättsförening	191 158	16 942
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	120 346	284 407
Garantiförbindelse Fastigo	1 010	953
Garantiåtaganden, pensionsgaranti	689	711
	<b>313 203</b>	<b>303 013</b>

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser  
- moderföretag

<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 995	24 995
Andra ställda säkerheter	1 692	2 255
Summa ställda säkerheter	<b>26 687</b>	<b>27 250</b>
<b>EVENTUALFÖRPLIKTELSE</b>		
Borgensförbindelser till förmån för koncernföretag	370 066	370 066
Borgensförbindelser till förmån för bostadsrättsföreningar	120 346	284 407
Ansvarsförbindelse, ej avlämnad bostadsrättsförening	191 158	16 942
Garantiförbindelse Fastigo	389	369
Garantiåtaganden, pensionsgaranti	689	711
	<b>682 648</b>	<b>672 495</b>

**NOT 24**  
**ÖVRIGA SKULDER**

<b>KONCERN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Specialinlåning brf	279 265	166 995
Avräkning brf	245 283	336 747
Personalens källskatt	–	1 685
Sociala avgifter	–	1 327
Övriga skulder	8 139	21 031
	<b>532 687</b>	<b>527 785</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Specialinlåning brf	279 265	166 995
Avräkning brf	245 283	336 747
Personalens källskatt	–	565
Sociala avgifter	–	544
Övriga skulder	1 228	1 199
	<b>525 776</b>	<b>506 050</b>

Bostadsrättsföreningarnas samlade inlåning uppgår till 524,5 (503,7) Mkr se not 22.

Specialupplåningen från Brf, 279 Mkr, består av kortfristiga placeringar, som längst 1 år.

**NOT 25**  
**UPPLUPNA KOSTNADER  
OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

<b>KONCERN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Upplupna räntor	4 974	4 353
Personalrelaterade poster	10 093	9 520
Förutbetalda hyror och avgifter	10 514	9 278
Övriga poster	2 852	11 025
	<b>28 433</b>	<b>34 176</b>
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Upplupna räntor	3 058	2 444
Personalrelaterade poster	4 644	4 413
Förutbetalda hyror och avgifter	603	590
Övriga poster	709	631
	<b>9 016</b>	<b>8 078</b>

**NOT 26**  
**BETALDA RÄNTOR  
OCH ERHÅLLEN UTDELNING**

<b>KONCERN</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Erhållen ränta	5 827	3 306
Erlagd ränta	-16 594	-14 074
<b>MODERFÖRETAG</b>		
Erhållen utdelning	–	29 066
Erhållen ränta	5 487	3 236
Erlagd ränta	-3 804	-2 440

## NOT 27 LIKVIDA MEDEL

### KONCERN

	2020	2019
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	421 936	472 600
	<b>421 936</b>	<b>472 600</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.

	2020	2019
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	254 835	392 250
	<b>254 835</b>	<b>392 250</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

	2020	2019
Avskrivningar	22 204	21 455
Rearesultat försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-792	-483
Övriga avsättningar	-692	-1 324
	<b>20 720</b>	<b>19 648</b>

### MODERFÖRETAG

Avskrivningar	3 143	2 969
Rearesultat försäljning av finansiella anläggningstillgångar	-669	-5 220
Erhållen utdelning	–	-29 066
Resultatandel handelsbolag	-1 938	-4 526
Övriga avsättningar	-563	-483
	<b>-27</b>	<b>-36 326</b>

## NOT 29 KONCERNUPPGIFTER

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 8% (11%) av inköpen och 12% (10 %) 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 11 mars 2021

Mariethe Larsson  
*Ordförande*

Anders Stjärnberg  
*Verkställande direktör*

Veronica Eriksson

Patrik Abrahamsson  
*Arbetstagarerepresentant  
Fastighets*

Tomas Wetterberg

Paul Lindvall

Per Blomberg

Stefan Fredriksson

Lena Philipsson

Camilla Pettersson  
*Arbetstagarerepresentant  
Unionen*

Min revisionsberättelse har lämnats den 18 mars 2021

Jonas Leek  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Östergötland ekonomisk förening för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess 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 föreningen 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 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens 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 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.

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, 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. 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 om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. 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, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 2020 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 gransknings-



åtgärder 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. ●

Linköping den 18 mars 2021  
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. Arbetar som projektledare på Saab Dynamics.

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

**Lars Bengtsson:** Född 1953. Tidigare ledamot i HSB Östergötlands styrelse. Driver eget företag som säljer villor och fritidshus.

**Leif Byrstrand:** Född 1961. Har haft uppdrag i valberedningen sedan 2017.

#### Föreningsgranskare

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

**Agnetha Gustafsson:** Född 1953. Styrelseledamot i HSB brf Sockenmarken, Ljungsbro. Tidigare arbetat med arbetarskydd. Arbetar som samordnare vid Hallsberg Postterminal.

Vår vision

# TILLSAMMANS GÖR VI LIVET ENKLARE

är vår ledstjärna som stödjer  
oss i vardagen.



HSB – där möjligheterna bor