

# HSB NORR

ÅRSREDOVISNING 2024



HSB Norr Ekonomisk förening  
Org nr. 797000-0845



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen och verkställande direktören för

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

har härmed upprättat

**Årsredovisning  
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

| <u>Innehåll</u>                                            | <u>sida</u> |
|------------------------------------------------------------|-------------|
| Förvaltningsberättelse                                     | 2           |
| Resultaträkning - koncernen                                | 8           |
| Balansräkning - koncernen                                  | 9           |
| Kassaflödesanalys - koncernen                              | 11          |
| Resultaträkning - moderföreningen                          | 12          |
| Balansräkning - moderföreningen                            | 13          |
| Kassaflödesanalys - moderföreningen                        | 15          |
| Noter med redovisningsprinciper och<br>bokslutskommentarer | 16          |
| Underskrifter                                              | 36          |

  
Påsk

## Förvaltningsberättelse

### Medlemmar

HSB Norr är en ekonomisk förening som ägs av sina medlemmar vilka utgörs av privatpersoner, bostadsrättsföreningar och HSBs Riksförbund. Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 41 544 (40 502) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 285 (286) st. Antalet bosparare uppgår nu till 6 813 (6 936) st.

### Verksamheten

HSB Norrs verksamhetsområde är Norr- och Västerbotten. I moderföreningen bedrivs medlemsverksamhet och affärsverksamhet och i dotterbolagen finns koncernens förvaltningsfastigheter. Nyproduktionsverksamhet bedrivs via gemensamt styrda intressebolag.

### Affärsområde Förvaltning

Från och med 2024 har de tidigare affärsområdena för administrativ- respektive teknisk förvaltning slagits samman till AO Förvaltning. Syftet är att genom ökad samverkan uppnå ett bättre kundfokus. Under året har kundleveransen förädlats ytterligare ett steg genom att stärka leveranserna till vår viktigaste kundkategori, bostadsrättsföreningar, samtidigt som leveranserna minskat till externa hyresrättskunder. Avdelningen Entreprenad & Energi ingår från och med verksamhetsåret 2024 i AO Fastighetsutveckling.

#### Administrativ förvaltning

De administrativa- och ekonomiska förvaltningsuppdragen för bostadsrättsföreningar, kommunala bolag, övriga företag samt bolag inom koncernen uppgick under året till drygt 400 st. Uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, redovisning, bokslut och budgetplanering. Kund- och medlemsservicetjänster i form av bosparande, bostadsförmedling, kontraktshantering och rådgivning till boende och medlemmar är centrala. Kundensvariga ger dagligen kvalificerad rådgivning för olika förvaltningstjänster och hittar helhetslösningar utifrån de behov som finns. Våra Förvaltare hjälper till med den långsiktiga underhållsplaneringen för fastigheten och bostadsområdet, den lagstadgade Egenkontrollen och en rad andra viktiga krav, lagar och förordningar som finns för styrelsen att följa.

#### Teknisk förvaltning

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård med egen personal i Luleå, Skellefteå och Umeå. Vi tillhandahåller även lagstadgade ventilationskontroller och åtgärder (OVK). De tekniska förvaltningsavtalen omfattade under året ca 200 kunder, varav de allra flesta är bostadsrättsföreningar. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på tekniska tjänster och under året har ett antal nya förvaltningsuppdrag tillkommit. Strategin att ta kontroll över verksamhetslokalerna genom ägande fortgår. I Umeå har vi under det gångna året slutfört ombyggnation av en nyinköpt fastighet för fastighetsskötsel och lokalvård. Fastigheten ligger på det attraktiva området Ersboda och ger oss möjlighet att utveckla verksamheten samtidigt som varumärket exponeras. I Luleå har vi förvärvat en fastighet för samma ändamål, med tillträde under vår/sommar 2024.

### Affärsområde Fastigheter

HSB Norr ägde vid årets slut totalt 1076 (866) bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt belägna i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Umeå och Skellefteå. Under året har två intilliggande fastigheter i Kronandalen, Luleå, förvärvats genom köp av två bolag. Fastigheterna innefattar totalt 210 hyreslägenheter.

En lokalfastighet har också förvärvats under året. Fastigheten är belägen på Lövskatan i Luleå och planen är att befintlig byggnad på fastigheten först ska tömmas på lokalhyresgäster för att därefter rivas. En ny byggnad planeras uppföras för att användas som verksamhetslokal för fastighetskötsel och lokalvård.

Under året har en mindre lokalfastighet i Umeå avyttras. Fastigheten har varit oanvänd i flera år och såldes till en närliggande bostadsrättsförening.

Några större investeringsprojekt i fastigheterna

- Installation av laddboxar med motorvärmare och enhetsmätning, 47 platser, Rönnen Luleå
- Helrenovering och standardhöjning av lägenheter på Svartholmen, Luleå
- Ombyggnad och anpassning av lokal för nytt HSB-kontor, Mimer Skellefteå
- Hissbyte Svartholmen Luleå samt uppgradering av hissar, Lyktgubben Umeå

**Affärsområde Fastighetsutveckling**

Affärsområdet ansvarar för produktion av bostäder för upplåtelse i bostadsrättsform och omfattar från och med verksamhetsåret 2024 även avdelningen Entreprenad & Energi. I samband med denna omstrukturering rekryterades en ny affärsområdeschef med målet att öka fokus på affärer och kundnöjdhet

HSB Norr har som ambition att varje år starta några nyproduktionsprojekt i syfte att erbjuda nya bostäder till medlemmar och bosparare.

Under året har produktion av nya bostadsrättsföreningar genomförts på två orter, Guldläge i Skellefteå och Mariehöjd 8 i Umeå. Inflyttning i Brf Guldläge genomfördes i december, då de nya bostadsrättsinnehavarna flyttade in. Försäljningsstarten för etapp 1 av Brf Polaris i Skellefteå inleddes i oktober, och etapp 2 planeras att genomföras i början av nästa år. Försäljningsstarten av Brf Frukträdet i Umeå ägde också rum under året, men intresset från kunderna var dämpat på grund av det rådande marknadsläget.

Via avdelningen Entreprenad & Energi erbjuds kvalificerade tjänster och rådgivning inom upphandling, projektledning och energieffektivisering. Genom partneravtal erbjuder sig HSB Norr att ta ett utökat ansvar för de uppgifter som följer av byggherreansvaret och som annars enligt lag åligger beställaren. Partneravtalet är utformat så att HSB Norr blir bostadsrättsföreningens motpart och svarar således även för det garantiåtagande som följer av entreprenaden. I många fall samordnar även HSB Norr upphandlingar för flera bostadsrättsföreningar till en gemensam stor upphandling. På så sätt uppnås större volymer med fördelaktiga villkor och hög kvalitet för våra kunder. Projekt med energibesparingar i fokus fortsätter ha hög efterfrågan.

**Finansverksamhet**

I HSB Norrs finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning.

Betaltjänstverksamheten är centraliserad inom HSB och HSB Norr är ett ombud till HSB Finansstöd, som i sin tur innehar betaltjänststillstånd hos Finansinspektionen.

Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning. Inlåningsmedel från kunderna förvaltas till största delen på konto i bank. Enligt inlåningsavtal med kunderna kan medlen nyttjas i HSB Norrs rörelse, vilket liksom tidigare år också gjorts under 2024.

Under året har en lågriskförvaltning skett av HSB Norrs egen likviditet, företrädesvis genom kontoplaceringar till fast ränta. HSB Norr står fast vid den hittills framgångsrika strategin att ta mycket låg finansiell risk.

**Inlåningsverksamhet**

Föreningen är sedan 2011 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Norr att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står inte under FIs tillsyn men FI kontrollerar löpande lämpligheten hos ägare och ledning.

Föreningen lämnar årligen uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten. Därutöver rapporterar föreningen om riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt eller finansiering av terrorism (s k AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska rapportera periodiskt till FI avseende AML-åtgärder.

Mottagna inlåningsmedel är placerade av kunderna som avistamedel eller i tjänsten HSB Bunden placering med fast löptid och fast ränta. De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år. Inlåningen nyttjas, i enlighet med inlåningsavtal med kunderna, i föreningens verksamhet. Detta företrädesvis genom kortfristiga räntebärande placeringar samt till en mindre del fastigheter.

Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, checkkredit, lånelöften samt övervärden i fastigheter. Föreningens finanspolicy anger även att avistamedel ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

## HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

**Nettoomsättning och resultat**

Omsättningen för år 2024 uppgick i koncernen till 389 441 (402 637) tkr och i moderföreningen till 301 190 (328 434) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 498 472 (1 244 744) tkr i koncernen och 1 210 581 (1 201 294) tkr i moderföreningen. Resultat efter finansiella poster i koncernen uppgick till 7 168 (4 996) tkr och i moderföreningen till 7 797 (8 438) tkr.

**Flerårsöversikt**

| Koncernen (tkr)                   | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 389 441   | 402 637   | 386 545   | 343 870   |
| Resultat efter finansiella poster | 7 168     | 4 996     | 15 018    | 13 058    |
| Årets resultat                    | 2 389     | 16        | 13 965    | 11 620    |
| Balansomslutning                  | 1 498 472 | 1 244 744 | 1 676 702 | 1 658 944 |
| Likviditet %                      | 46 *      | 58        | 75        | 111       |
| Soliditet %                       | 60        | 85        | 55        | 54        |
| Antal medlemmar                   | 41 544    | 40 502    | 40 261    | 39 675    |

\* Se även Not 30

Definitioner: se not 33

| Moderföreningen (tkr)             | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 301 190   | 328 434   | 313 610   | 271 795   |
| Resultat efter finansiella poster | 7 797     | 8 438     | 3 701     | -16 964   |
| Årets resultat                    | 8 020     | 8 021     | 14 894    | -1 418    |
| Balansomslutning                  | 1 210 581 | 1 201 294 | 1 346 139 | 1 328 873 |

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

2024 är ytterligare ett år då det har varit tufft för bostadsutvecklare att starta nya bostadsprojekt. Detta är kopplat till kraftigt ökade byggkostnader, högre räntor och stigande driftkostnader kopplat till bl a VA och fjärrvärme. HSB Norr har trots detta byggstartat ett projekt i Umeå, HSB Brf Mariehöjd 8, samt säljstartat ett projekt i centrala Skellefteå, HSB Brf Polaris. HSB Norr har dessutom genomfört ett förvärv av 210 nyproducerade hyreslägenheter i Kronandalen i Luleå.

HSB Norr har under året ökat antalet kunder och har fått fler kunder som väljer att köpa fler tjänster från HSB Norr vilket är glädjande.

**Förväntad framtida utveckling**

2025 blir sannolikt ett år där det är fortsatt svårt att starta nya bostadsprojekt p g a höga byggkostnader. Sökandet efter byggbar mark att förvärva för att kunna bygga bostäder när marknaden blir bättre igen fortgår. Vi letar även fortlöpande efter möjliga förvärv av hyresrätter på de större orterna inom vår region. Nyttan är stor av att äga fler hyreslägenheter då det skapar medlemsnytta och samtidigt stärker vår ekonomi på lång sikt. Under 2025 planeras en totalrenovering och utbyggnad av vår fastighet i Skellefteå där vi har vår tekniska förvaltning. Ytan i befintlig byggnad räcker inte till och vi behöver en lokal som är bättre anpassad för verksamheten och ger en ännu bättre arbetsmiljö för vår personal.

Vi håller fast vid vår strategi att vara en helhetsleverantör till våra kunder i Norr- och Västerbotten och vår ambition är att jobba närmare kunderna med målet att få dem ännu nöjdare. De stora investeringarna som sker i norra Sverige kommer med stor sannolikhet innebära att det blir brist på personal och HSB Norr har ökat fokus på kompetensförsörjningsfrågan samt employer branding för att kunna behålla och rekrytera rätt personal. HSB Norr fortsätter att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor under de närmaste åren. Målet är att vara en organisation som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle och aktivt kunna stötta våra kunder i samma riktning.

### Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Norr utsätts liksom andra affärsdrivande företag för risker i verksamheten. I syfte att kartlägga och hantera de strategiska riskerna genomför styrelsen årligen en riskanalys i workshopform. Identifierade risker värderas med utgångspunkt i produkten av sannolikhet och konsekvens och genom att riskerna ställs mot varandra skapas en samsyn om vilka risker som är mest väsentliga och därmed ska prioriteras högst.

Konkurrensen om arbetskraft i norra Sverige är intensiv. En risk som därför är högaktuell är svårigheten att säkra personalförsörjningen. Andra risker som hanterats är strategiska- och produktkopplade risker med IT som bas.

För att hantera finansiella risker balanserar föreningen i förekommande fall risktagandet med hänsyn till typ av placeringar, regioner och branscher. Under året har de finansiella riskerna på såväl tillgångs- som skuldsidan hållits mycket låga. Placeringar har endast skett på räntebärande konto i bank.

En uttalad riskfaktor är HSB Norrs nyproduktion av bostäder där ansvaret över ett stort värde finns om marknaden viker. I syfte att hantera denna risk bedrivs alla bostadsrättsprojekt tillsammans med det centralt ägda bolaget HSB Projektpartner, som HSB Norr delar risk och avkastning med gällande nyproduktion av bostäder. HSB Norr erbjuder även kunderna en så kallad trygghetsgaranti innebärande att vi köper eventuella osålda bostadsrättslägenheter och i vissa fall betalar avgifterna för dessa till bostadsrättsföreningen. Detta åtagande är till viss del återförsäkrat genom avtal med Stiftelsen Hyresgästernas Garantifond (SHG).

Inom affärsområde Fastighetsutveckling genomförs fortlöpande marknadsanalyser och ortsanalyser för att identifiera målgrupp och betalningsvilja hos kunderna. I strategin finns sedan en tid ett uttryckligt mål att själv äga mark för nyproduktion för att på så sätt få full rådgivning över projektens starttidpunkter och framdrift. Antalet osålda lägenheter är relativt lågt vid årsskiftet, och därmed följer också låg finansiell risk.

Sedan ett antal år tillbaka bedrivs entreprenadprojekt för kunds räkning, där HSB Norr utgör motpart i form av entreprenör. I och med detta följer generellt en femårig garantirisk och därpå en femårig ansvarstid. I syfte att begränsa risken avsätts medel för garantier vid varje projektavslut. Vidare strävas efter att ha samma avtalade villkor med beställaren som med underentreprenören i garantifrågor.

Risken för förändrade förutsättningar på grund av ändrad lagstiftning som skulle kunna beröra fastighetsöverlåtelse, redovisning eller bostadsrättsformen är fortfarande aktuell.

### Hållbarhetsupplysningar

HSB Norr har antagit policypaketet HSB Ansvar som bygger på HSB-rörelsens gemensamma värderingar, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan vilka förkortas med begreppet ETHOS. Innehållet i HSB Ansvar innebär bland annat att:

- Vi följer de lagar, förordningar och avtal som gäller för vår verksamhet
- Vi strävar efter att bedriva vår verksamhet med hög integritet och moral
- Vi strävar efter att ha en öppen attityd i dialogen med dem som påverkas av vår verksamhet
- Vi uppträder respektfullt och korrekt i affärsrelationer och kontakter med myndigheter

HSB Norrs långsiktiga mål är att vara hållbara i allt vi gör. För oss handlar det om att ständigt förbättra vår egen organisation genom att ta ekonomiskt-, klimatmässigt- och socialt ansvar och samtidigt inspirera våra intressenter att göra detsamma. Hållbarhetsarbetet tar avstamp i strategin för hållbar tillväxt, som är en integrerad del av vår affär. Grundstrategin från 2017 sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att HSB ska vara en viktig samhällsaktör. Under 2024 har en omarbetning av strategin genomförts på nationell nivå och HSBs strategi för hållbart värdeskapande och dess mål beslutades under hösten 2024 av förbundsstyrelsen. Den uppdaterade strategin utgår från fem målområden:

- Energianvändning
- Resurseffektivitet och cirkularitet
- Klimatanpassning och biologisk mångfald
- Tryggt och rättvist boende
- Ansvar i värdekedjan.

Implementering av strategin sker under våren 2025 för fortsatt utveckling av vårt hållbarhetsengagemang.

*Handwritten signature and initials*

HSB Norr har under året jobbat för vårt nya ambitiösa klimatmål, enligt definitionen: HSB ska ha netto noll\* klimatpåverkan i hela värdekedjan och vara anpassat till det förändrade klimatet till 2040. Delmålen är att klimatpåverkan ska minska med 25 procent till 2025, 50 procent till 2030 och 75 procent till 2035 jämfört med 2020 års siffror. Klimatpåverkan beräknas för alla verksamheter och skeenden – allt från när HSB bygger och renoverar bostäder till energianvändningen i våra medlemmars bostadsrättsföreningar och i våra egna hyresfastigheter. Även drivmedel i HSBs fordonsflotta, inköp av varor och tjänster och medarbetarnas arbets- och pendlingsresor räknas in i klimatpåverkan och omfattas av målet. Science Based Targets initiatives (SBTi) metodik har använts för att sätta målet i enlighet med vetenskapen, baserat på de senaste klimatscenarierna, koldioxidbudgetar och Parisavtalet. År 2024 har vi uppnått en minskning av koldioxidutsläpp sedan basåret 2020. Ett positivt resultat som bland annat är resultatet av de hållbara tjänster som vi tillhandahåller våra bostadsrättsföreningar för energioptimering- och effektivisering av fastigheter. HSB Norr genomför också satsningar för giftfri förvaltning, digital utveckling, omställning till fossilfri fordonsflotta och eldrivna handverktyg i vår tekniska förvaltning. Vidare utbildar vi våra kunder och medlemmar i hållbarhet. Workshops i Hållbar BRF och kunskapsspridning inom området i våra kanaler har varit ett stort fokus under 2024.

HSB Norr är största ägare i en vindkraftsanläggning i Västerbotten och köper denna miljövänliga el till alla våra verksamhetslokaler i Norr- och Västerbotten. Till våra hyresfastigheter köper vi enbart el märkt bra miljöval. Vid produktion av bostadsrätter har vi som mål att bygga enligt standarden Miljöbyggnad Silver.

Som bidrag till att påverka samhället i en positiv inriktning har vi bland annat valt att vara en möjliggörare för kulturen och idrotten i vår region genom sponsring och samarbeten. Vi sponsrar alltid jämställt. Under 2024 har "Årets Granne" utsetts, en tävling som syftar till att lyfta goda exempel och hylla en granne som gör det lilla extra för sin omgivning. Vi har även delat ut vårt hållbarhetspris för fjärde året i rad, HSB brf Södra Hamnen i Piteå stod som vinnare av "Den Hållbara idén" 2024.

Ur ett arbetsgivarperspektiv är (social) hållbarhet väldigt viktig för oss. Social hållbarhet är allt från trygga anställningar, balans mellan arbete och fritid, möjlighet att utvecklas och lära på arbetet, ledarskap, mångfald och inkludering, hög trivsel och en god arbetsmiljö. Vi mäter social hållbarhet ur ett HR-perspektiv på flera olika sätt. Dels genom kontinuerliga temperaturundersökningar (medarbetarundersökningar) dels HR-nyckeltal som personalomsättning, frisknärvaro, tillbud och olycksfall med mera. Arbetsmiljön är central och där omfattas både fysisk och psykosocial arbetsmiljö. Vårt arbetsmiljöarbete bedrivs systematiskt med en Arbetsmiljökommitté där arbetsgivaren och fackliga parter träffas minst fyra gånger per år för att fastställa mål och utvärdera HSB norrs systematiska arbetsmiljöarbete. Kollektivavtal är tecknade inom samtliga avtalsområden.

\* Nettonollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark.



## Eget kapital - koncernen

(Belopp i tkr)

| 2024-12-31                                        | Andels kapital | Reserver | Bal.res. inkl årets resultat | Summa eget kapital |
|---------------------------------------------------|----------------|----------|------------------------------|--------------------|
| Ingående balans                                   | 37 658         | 62 289   | 430 273                      | 530 220            |
| Årets resultat                                    |                |          | 2 389                        | 2 389              |
| <i>Transaktioner med ägare</i>                    |                |          |                              |                    |
| Ökning antal andelar                              | -118           |          |                              | -118               |
| <i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>      |                |          |                              |                    |
| Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital | –              | -2 834   | 2 834                        | –                  |
| Vid årets utgång                                  | 37 540         | 59 455   | 435 495                      | 532 490            |

## Eget kapital - moderföreningen

(Belopp i tkr)

| 2024-12-31                     | Bundet eget kapital |            | Fritt eget kapital           |                    |
|--------------------------------|---------------------|------------|------------------------------|--------------------|
|                                | Andels kapital      | Reservfond | Bal.res. inkl årets resultat | Summa eget kapital |
| Ingående balans                | 37 658              | 34 686     | 434 926                      | 507 270            |
| Årets resultat                 |                     |            | 8 020                        | 8 020              |
| <i>Transaktioner med ägare</i> |                     |            |                              |                    |
| Ökning antal andelar           | -118                | –          |                              | -118               |
| Vid årets utgång               | 37 540              | 34 686     | 442 946                      | 515 172            |

### Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 442 945 724 kr, överförs i ny räkning

Vad beträffar koncernens och moderföreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

*Handwritten signature*

**Resultaträkning - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                   | <i>Not</i> | <i>2024</i> | <i>2023</i> |
|-----------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                       | 2          | 389 441     | 402 637     |
| Kostnad för sålda varor                                               |            | -367 522    | -396 571    |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                 |            | 21 919      | 6 066       |
| Försäljningskostnader                                                 |            | -13 450     | -13 228     |
| Administrationskostnader                                              | 4          | -8 843      | -9 049      |
| Resultat från andelar i intresseföretag                               |            | 445         | 5 545       |
| Övriga rörelseintäkter                                                | 3          | 6 850       | 5 046       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                | 5,6        | 6 921       | -5 620      |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                               |            |             |             |
| Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 7          | —           | —           |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 8          | 8 247       | 15 912      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                            |            | -8 000      | -5 296      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                              |            | 7 168       | 4 996       |
| Skatt på årets resultat                                               | 9          | -4 779      | -4 980      |
| <b>Årets resultat</b>                                                 |            | 2 389       | 16          |



**Balansräkning - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                               | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                                 |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                      |            |                   |                   |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>                                    |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                                | 10, 11     | 1 045 873         | 680 777           |
| Inventarier                                                                       | 12         | 6 203             | 6 016             |
| Pågående nyanläggningar och förskott<br>avseende materiella anläggningstillgångar | 13         | 3 042             | 21 584            |
|                                                                                   |            | <u>1 055 118</u>  | <u>708 377</u>    |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>                                   |            |                   |                   |
| Andelar i intresseföretag                                                         | 16         | 85 550            | 80 038            |
| Ägarintressen i övriga företag                                                    | 17         | 55 933            | 55 933            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                            | 18, 19     | 4 086             | 4 053             |
| Uppskjuten skattefordran                                                          | 20         | —                 | —                 |
| Andra långfristiga fordringar                                                     | 21         | 380               | 731               |
|                                                                                   |            | <u>145 949</u>    | <u>140 755</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                                |            | <b>1 201 067</b>  | <b>849 132</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                      |            |                   |                   |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>                                             |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                    |            | 43 022            | 43 616            |
| Aktuell skattefordran                                                             |            | 3 362             | 3 326             |
| Fordran på beställare                                                             | 22         | 1 840             | 1 218             |
| Övriga fordringar                                                                 |            | 1 567             | 3 902             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                      |            | 5 919             | 5 840             |
|                                                                                   |            | <u>55 710</u>     | <u>57 902</u>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                                                      |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                    |            | 241 695           | 337 710           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                                |            | <b>297 405</b>    | <b>395 612</b>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                           |            | <b>1 498 472</b>  | <b>1 244 744</b>  |

**Balansräkning - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                   | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                            | 23         |                   |                   |
| Andelskapital                                         |            | 37 540            | 37 658            |
| Reserver                                              |            | 59 455            | 62 289            |
| Balanserat resultat inkl årets resultat               |            | 435 495           | 430 273           |
| <b><i>Summa eget kapital</i></b>                      |            | <b>532 490</b>    | <b>530 220</b>    |
| <b><i>Avsättningar</i></b>                            |            |                   |                   |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser |            | 5 078             | 5 036             |
| Uppskjuten skatteskuld                                | 20         | 14 698            | 8 105             |
| Övriga avsättningar                                   |            | 9 101             | 8 109             |
|                                                       |            | <b>28 877</b>     | <b>21 250</b>     |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                    | 25         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                    |            | 276 550           | —                 |
| Övriga skulder                                        |            | 7 594             | 7 594             |
|                                                       |            | <b>284 144</b>    | <b>7 594</b>      |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                    |            |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                           |            | 2 300             | —                 |
| Förskott från kunder                                  |            | 254               | 252               |
| Leverantörsskulder                                    |            | 11 724            | 20 625            |
| Skulder till intresseföretag                          |            | —                 | 7 315             |
| Aktuell skatteskuld                                   |            | 672               | 100               |
| Övriga skulder                                        |            | 606 676           | 622 792           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 26         | 31 335            | 34 596            |
|                                                       |            | <b>652 961</b>    | <b>685 680</b>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            | <b>1 498 472</b>  | <b>1 244 744</b>  |


**Kassaflödesanalys - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                                 | <i>Not</i> | <i>2024</i> | <i>2023</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |            |             |             |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 29         | 7 168       | 4 996       |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 31         | 18 931      | 21 284      |
|                                                                                     |            | 26 099      | 26 280      |
| Betald inkomstskatt                                                                 |            | 220         | 18          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |            | 26 319      | 26 298      |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |            |             |             |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         |            | 2 025       | 802         |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            |            | -36 092     | -76 417     |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |            | -7 748      | -49 317     |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |            |             |             |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |            | -362 955    | -33 462     |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |            | 1 150       | 42          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |            | -13 179     | -12 627     |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |            | 7 985       | 6 813       |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |            | -366 999    | -39 234     |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |            |             |             |
| Ökning av andelskapital                                                             |            | -118        | 20          |
| Upptagna lån                                                                        |            | 280 000     | —           |
| Amortering av lån                                                                   |            | -1 150      | -362 500    |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |            | 278 732     | -362 480    |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |            | -96 015     | -451 031    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |            | 337 710     | 788 741     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 30         | 241 695     | 337 710     |

**Resultaträkning - moderföreningen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                          | <i>Not</i> | <i>2024</i> | <i>2023</i> |
|------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                                              | 2          | 301 190     | 328 434     |
| Kostnad för sålda varor                                                      |            | -309 979    | -336 148    |
| <b>Bruttoresultat</b>                                                        |            | -8 789      | -7 714      |
| Försäljningskostnader                                                        |            | -13 450     | -13 228     |
| Administrationskostnader                                                     | 4          | -8 883      | -9 049      |
| Övriga rörelseintäkter                                                       | 3          | 5 165       | 4 624       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                       | 5,6        | -25 957     | -25 367     |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>                                      |            |             |             |
| Resultat från andelar i intresseföretag                                      |            | 5 266       | 1 985       |
| Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar | 7          | 23 470      | 17 482      |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                             | 8          | 8 156       | 15 833      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                   |            | -3 138      | -1 495      |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                     |            | 7 797       | 8 438       |
| <b>Bokslutsdispositioner</b>                                                 |            |             |             |
| Koncernbidrag, lämnade                                                       |            | -265        | -           |
| Bokslutsdispositioner, övriga                                                |            | 273         | 273         |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                   |            | 7 805       | 8 711       |
| Skatt på årets resultat                                                      | 9          | 215         | -690        |
| <b>Årets resultat</b>                                                        |            | 8 020       | 8 021       |

w

Hf

**Balansräkning - moderföreningen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                            | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                                                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>                                        |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                                                             | 10, 11     | 18 803            | 13 044            |
| Inventarier                                                                    | 12         | 4 928             | 4 883             |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 13         | 142               | 38                |
|                                                                                |            | <u>23 873</u>     | <u>17 965</u>     |
| <b>Finansiella anläggningstillgångar</b>                                       |            |                   |                   |
| Andelar i koncernföretag                                                       | 14         | 89 512            | 89 512            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  | 15         | 616 700           | 570 700           |
| Andelar i intresseföretag                                                      | 16         | 64 669            | 54 335            |
| Ägarintressen i övriga företag                                                 | 17         | 55 933            | 55 933            |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav                                         | 18, 19     | 4 086             | 4 053             |
| Uppskjuten skattefordran                                                       | 20         | 14 270            | 14 108            |
| Andra långfristiga fordringar                                                  | 21         | 13                | 13                |
|                                                                                |            | <u>845 183</u>    | <u>788 654</u>    |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>                                             |            | <b>869 056</b>    | <b>806 619</b>    |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                                                   |            |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                                                 |            |                   |                   |
| Kundfordringar                                                                 |            | 44 384            | 44 564            |
| Fordringar hos koncernföretag                                                  |            | 44 357            | —                 |
| Aktuell skattefordran                                                          |            | 3 362             | 3 326             |
| Fordran på beställare                                                          | 22         | 1 840             | 1 218             |
| Övriga fordringar                                                              |            | 560               | 2 549             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   |            | 5 327             | 5 404             |
|                                                                                |            | <u>99 830</u>     | <u>57 061</u>     |
| <b>Kassa och bank</b>                                                          |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                                                 |            | 241 695           | 337 614           |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>                                             |            | <u>341 525</u>    | <u>394 675</u>    |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                                                        |            | <b>1 210 581</b>  | <b>1 201 294</b>  |



**Balansräkning - moderföreningen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                   | <i>Not</i> | <i>2024-12-31</i> | <i>2023-12-31</i> |
|-------------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                       |            |                   |                   |
| <b><i>Eget kapital</i></b>                            | 23         |                   |                   |
| <i>Bundet eget kapital</i>                            |            |                   |                   |
| Andelskapital                                         |            | 37 540            | 37 658            |
| Reservfond                                            |            | 34 686            | 34 686            |
|                                                       |            | <u>72 226</u>     | <u>72 344</u>     |
| <i>Fritt eget kapital</i>                             |            |                   |                   |
| Balanserat resultat                                   |            | 434 926           | 426 905           |
| Årets resultat                                        |            | 8 020             | 8 021             |
|                                                       |            | <u>442 946</u>    | <u>434 926</u>    |
|                                                       |            | 515 172           | 507 270           |
| <b><i>Obeskattade reserver</i></b>                    |            |                   |                   |
| Akkumulerade överavskrivningar                        | 24         | 3 960             | 4 233             |
|                                                       |            | <u>3 960</u>      | <u>4 233</u>      |
| <b><i>Avsättningar</i></b>                            |            |                   |                   |
| Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser |            | 5 078             | 5 036             |
| Övriga avsättningar                                   |            | 9 101             | 8 109             |
|                                                       |            | <u>14 179</u>     | <u>13 145</u>     |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>                    | 25         |                   |                   |
| Övriga skulder till kreditinstitut                    |            | —                 | —                 |
|                                                       |            | <u>—</u>          | <u>—</u>          |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>                    |            |                   |                   |
| Leverantörsskulder                                    |            | 7 832             | 15 698            |
| Skulder till koncernföretag                           |            | 37 503            | 6 207             |
| Skulder till intresseföretag                          |            | —                 | 7 315             |
| Övriga skulder                                        |            | 606 037           | 622 571           |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter          | 26         | 25 898            | 24 855            |
|                                                       |            | <u>677 270</u>    | <u>676 646</u>    |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>                 |            | <u>1 210 581</u>  | <u>1 201 294</u>  |



**Kassaflödesanalys - moderföreningen**

| <i>Belopp i tkr</i>                                                                 |    | <i>2024</i> | <i>2023</i> |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----|-------------|-------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                     |    |             |             |
| Resultat efter finansiella poster                                                   | 29 | 7 797       | 8 438       |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet                                   | 31 | 1 986       | 3 946       |
|                                                                                     |    | 9 783       | 12 384      |
| Betald inkomstskatt                                                                 |    | 53          | —           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> |    | 9 836       | 12 384      |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |    |             |             |
| Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar                                         |    | -5 433      | 848         |
| Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder                                            |    | -36 879     | -137 538    |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     |    | -32 476     | -124 306    |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                     |    |             |             |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                         |    | -7 843      | -1 580      |
| Avyttring av materiella anläggningstillgångar                                       |    | 1 150       | 42          |
| Förvärv av finansiella tillgångar                                                   |    | -58 734     | -318 327    |
| Avyttring av finansiella tillgångar                                                 |    | 2 367       | 10 031      |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                     |    | -63 060     | -309 834    |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                    |    |             |             |
| Ökning av andelskapital                                                             |    | —           | 20          |
| Erhållna koncernbidrag                                                              |    | -118        | —           |
| Amortering av lån                                                                   |    | —           | -17 000     |
| Lämnade koncernbidrag                                                               |    | -265        | —           |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                    |    | -383        | -16 980     |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             |    | -95 919     | -451 120    |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>                                               |    | 337 614     | 788 734     |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>                                                 | 30 | 241 695     | 337 614     |

## Noter

*Belopp i tkr om inget annat anges*

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföreningen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföreningen".

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

För byggnader och mark har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

|                  | <i>Nyttjandeperiod</i> |
|------------------|------------------------|
| Byggnader        | 10-120 år              |
| Inventarier      | 3-20 år                |
| Markanläggningar | 40 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:

|                                             |        |
|---------------------------------------------|--------|
| - Grund, stomme och stomkompletteringar     | 120 år |
| - Yttre skal, tak, fasad och fönster        | 50 år  |
| - Invändiga byggnationer och installationer | 40 år  |
| - Lokalanpassningar                         | 10 år  |

*Adp*

**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 tidsvärde 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.

**Leasing**

Ingångna leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella. Ett finansiellt leasingavtal är ett avtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivare till leasetagare. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Samtliga leasingavtal i HSB Norr koncernen redovisas som operationella. Leasingavtalen uppgår inte till väsentliga belopp.

**Operationella leasingavtal**

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

**Finansiella tillgångar och skulder**

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 12 (Finansiella instrument värderade enligt 4 kap. 14 a–14 e §§ årsredovisningslagen) i BFNAR 2012:1.

**Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

**Klassificering och värdering**

Finansiella tillgångar och skulder har klassificerats i olika värderingskategorier i enlighet med kapitel 12 i BFNAR 2012:1. Klassificeringen i olika värderingskategorier ligger till grund för hur de finansiella instrumenten ska värderas och hur värdeförändringar ska redovisas.

**(i) Finansiella tillgångar som innehas för handel**

Finansiella tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I kategorin ingår derivat med positivt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument.

**(ii) Investeringar som hålls till förfall**

Investeringar som hålls till förfall är finansiella tillgångar som omfattar räntebärande värdepapper med fasta eller fastställbara betalningar och fastställd löptid som föreningen har en uttrycklig avsikt och förmåga att inneha till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

u  
AHL

*(iii) Lånefordringar och kundfordringar*

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar, men som inte är derivat. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

*(iv) Finansiella tillgångar som kan säljas*

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som föreningen initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterföretag, intresseföretag eller gemensamt styrda företag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde.

*(v) Övriga finansiella skulder*

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

*Säkringsredovisning*

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

*(i) Kassaflödessäkring ränterisk*

För säkring av osäkerheten i mycket sannolika prognostiserade ränteflöden avseende upplåning till rörlig ränta används ränteswapar där föreningen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswaparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden.

**Ersättningar till anställda***Ersättningar till anställda efter avslutad anställning***Klassificering**

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och föreningen har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har föreningen en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Föreningen bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

**Avgiftsbestämda planer**

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

**Förmånsbestämda planer**

Företaget har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelserna som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

**Ersättningar vid uppsägning**

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger föreningen några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när föreningen har en legal eller informell förpliktelse att antingen

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när föreningen har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

**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 per balansdagen och har inte nuvärdesberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdesberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

**Avsättningar**

En avsättning redovisas i balansräkningen när föreningen 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.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

**Eventualförpliktelser**

En eventualförpliktelse är:

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

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

44

**Intäkter**

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits, eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att betalda förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

*Tjänsteuppdrag – löpande räkning*

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

*Entreprenadavtal – fast pris*

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt i färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden beräknas med hänsyn till nedlagd tid samt nedlagda kostnader.

*Bostadsutvecklingsprojekt*

Bostadsrättsföreningar och bostadsutvecklingsprojekt konsolideras inte i koncernredovisningen. Anledningen till detta är att HSB Norr inte erhåller en huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen. Intäkter från utvecklingsprojekt redovisas successivt med utgångspunkt i färdigställandegraden.

**Koncernredovisning***Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

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 samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade föreningens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

*Intresseföretag och gemensamt styrda företag*

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 kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagets resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill.

*Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel. Realiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

**Redovisningsprinciper i moderföreningen**

Redovisningsprinciperna i moderföreningen överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i nedanstående fall.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

*Värdering av finansiella tillgångar*

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses föreningens finansiella instrument som innehåser för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

*Värdering av finansiella skulder*

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

*Säkringsredovisning*

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

*Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag*

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

*Skatt*

I moderföreningen särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

*Intäkter**Entreprenadavtal – fast pris*

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas i moderföreningen som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

*Koncernbidrag och aktieägartillskott*

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.  
Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat föreningens aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.  
Återbetalda aktieägartillskott redovisas i balansräkningen som en minskning av andelens redovisade värde.

**Not 2                    Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**

|                                                       | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Koncernen</i>                                      |                |                |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>                |                |                |
| Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag | 269 087        | 307 449        |
| Fastighetsförvaltning                                 | 109 987        | 84 839         |
| Medlemsverksamhet                                     | 10 367         | 10 349         |
|                                                       | <u>389 441</u> | <u>402 637</u> |
| <i>Moderföreningen</i>                                |                |                |
| <i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>                |                |                |
| Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag | 289 837        | 317 579        |
| Fastighetsförvaltning                                 | 986            | 506            |
| Medlemsverksamhet                                     | 10 367         | 10 349         |
|                                                       | <u>301 190</u> | <u>328 434</u> |

**Not 3                    Övriga rörelseintäkter**

|                        | 2024         | 2023         |
|------------------------|--------------|--------------|
| <i>Koncernen</i>       |              |              |
| Realisationsvinster    | 1 169        | 24           |
| Provisioner            | 3 243        | 4 025        |
| Övrigt                 | 2 438        | 997          |
|                        | <u>6 850</u> | <u>5 046</u> |
| <i>Moderföreningen</i> |              |              |
| Realisationsvinster    | 1 169        | 24           |
| Provisioner            | 3 243        | 4 025        |
| Övrigt                 | 753          | 575          |
|                        | <u>5 165</u> | <u>4 624</u> |

**Not 4                    Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

|                        | 2024 | 2023 |
|------------------------|------|------|
| <i>Koncernen</i>       |      |      |
| <i>KPMG AB</i>         |      |      |
| Revisionsuppdrag       | 347  | 501  |
| Andra uppdrag          | 15   | —    |
| <i>Moderföreningen</i> |      |      |
| <i>KPMG AB</i>         |      |      |
| Revisionsuppdrag       | 185  | 343  |
| Andra uppdrag          | 15   | —    |

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

**Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse**

| Medelantalet anställda           | 2024 | varav<br>män | 2023 | varav<br>män |
|----------------------------------|------|--------------|------|--------------|
| <i>Moderföreningen (Sverige)</i> | 167  | 44%          | 165  | 45%          |
| <i>Dotterföretag</i>             | —    | —            | —    | —            |
| Koncernen totalt                 | 167  | 44%          | 165  | 45%          |

**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

|                                  | 2024-12-31<br>Andel kvinnor | 2023-12-31<br>Andel kvinnor |
|----------------------------------|-----------------------------|-----------------------------|
| <i>Moderföreningen</i>           |                             |                             |
| Styrelsen                        | 50%                         | 63%                         |
| Övriga ledande befattningshavare | 40%                         | 25%                         |
| <i>Koncernen totalt</i>          |                             |                             |
| Styrelsen                        | 39%                         | 47%                         |
| Övriga ledande befattningshavare | 40%                         | 25%                         |

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

|                                                          | 2024                      |                      | 2023                      |                      |
|----------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------|---------------------------|----------------------|
|                                                          | Löner och<br>ersättningar | Sociala<br>kostnader | Löner och<br>ersättningar | Sociala<br>kostnader |
| Moderföreningen och koncernen<br>(varav pensionskostnad) | 75 367<br>1)              | 31 054<br>(7 473)    | 72 406<br>1)              | 28 908<br>(6 391)    |

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 986 (717) tkr gruppen VD och styrelse.

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

|                               | 2024               |                     | 2023               |                     |
|-------------------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
|                               | Styrelse<br>och VD | Övriga<br>anställda | Styrelse<br>och VD | Övriga<br>anställda |
| Moderföreningen och koncernen | 2 651              | 72 716              | 2 514              | 69 892              |

Verkställande direktören uppbär lön samt bilförmån och har pensionsåldern 65 år. VD ingår inte i KTP-planen. Pensionen är premiebestämd och uppgår till 35% av årslönen. Uppsägningstiden för verkställande direktören är sex månader, och vid uppsägning från föreningens sida utgår därutöver avgångsersättning motsvarande tolv månadslöner. Avgångsersättningen reduceras med den ersättning som VD uppbär på grund av annan anställning, uppdrag eller härmed jämförig inkomst.

Ersättning till företagsledningen utöver VD utgörs endast av fast månadslön samt bilförmån vilket sammanlagt under året uppgått till 4 161 (3 335) tkr.

**Not 6                      Operationell leasing**

**Leasingavtal där föreningen är leasetagare**

*Moderbolaget och koncernen*

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke*

*uppsägningsbara operationella leasingavtal*

Inom ett år

Mellan ett och fem år

2024-12-31

2023-12-31

142

237

3 520

2 132

3 662

2 369

2024

2023

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter

1 230

1 377

**Leasingavtal där föreningen är leasegivare**

*Koncernen*

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke*

*uppsägningsbara operationella leasingavtal*

Inom ett år

Mellan ett och fem år

2024-12-31

2023-12-31

1 870

1 789

7 108

5 882

8 978

7 671

*Moderföreningen*

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke*

*uppsägningsbara operationella leasingavtal*

Mellan ett och fem år

2024-12-31

2023-12-31

1 010

525

1 010

525

**Not 7                      Resultat från övriga värdepapper och fordringar  
som är anläggningstillgångar**

2024

2023

*Koncernen*

Övrigt

—

—

—

—

*Moderföreningen*

Ränteintäkter, koncernföretag

23 470

17 482

23 470

17 482

*Handwritten signature*

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

|                        | 2024         | 2023          |
|------------------------|--------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>       |              |               |
| Ränteintäkter, övriga  | 8 247        | 15 912        |
|                        | <u>8 247</u> | <u>15 912</u> |
| <i>Moderföreningen</i> |              |               |
| Ränteintäkter, övriga  | 8 156        | 15 833        |
|                        | <u>8 156</u> | <u>15 833</u> |

**Not 9 Skatt på årets resultat****Avstämning av effektiv skatt**

|                                                                             | 2024           |               | 2023           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>                                                            | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> |
| Resultat före skatt                                                         |                | 7 168         |                | 4 996         |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen                        | 20,6%          | -1 477        | 20,6%          | -1 029        |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | 27,2%          | -1 948        | 111,6%         | -5 574        |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | -70,4%         | 5 047         | -167,8%        | 8 385         |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 92,7%          | -6 644        | 133,3%         | -6 662        |
| Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag/fållanförluster     | -10,5%         | 755           | 0,0%           | —             |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                            | -0,7%          | 53            | -0,3%          | 17            |
| Skattemässig justering byggnader och mark förvärv                           | 6,1%           | -440          | 0,0%           | —             |
| Förändrad skattesats                                                        | 0,9%           | -62           | 1,2%           | -62           |
| Övrigt                                                                      | 0,9%           | -63           | 1,1%           | -55           |
| Redovisad effektiv skatt                                                    | 66,7%          | -4 779        | 99,7%          | -4 980        |

|                                                                             | 2024           |               | 2023           |               |
|-----------------------------------------------------------------------------|----------------|---------------|----------------|---------------|
| <i>Moderföreningen</i>                                                      | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> | <i>Procent</i> | <i>Belopp</i> |
| Resultat före skatt                                                         |                | 7 805         |                | 8 711         |
| Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen                        | 20,6%          | -1 608        | 20,6%          | -1 794        |
| Ej avdragsgilla kostnader                                                   | 9,9%           | -770          | 14,5%          | -1 260        |
| Ej skattepliktiga intäkter                                                  | -109,7%        | 8 564         | -107,9%        | 9 403         |
| Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt | 77,4%          | -6 038        | 90,2%          | -7 039        |
| Skatt hänförlig till tidigare år                                            | -0,7%          | 53            | 0,0%           | —             |
| Övrigt                                                                      | -0,2%          | 14            | 0,0%           | —             |
| Redovisad effektiv skatt                                                    | -2,8%          | 215           | 17,3%          | -690          |

## Not 10

## Byggnader och mark

|                                                          | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|----------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <i>Koncernen</i>                                         |                   |                   |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                   |                   |                   |
| Vid årets början                                         | 856 664           | 835 703           |
| Nyanskaffningar                                          | 30 327            | 15 180            |
| Rörelseförvärv                                           | 332 164           | —                 |
| Avyttringar och utrangeringar                            | -1 029            | -393              |
| Omklassificeringar                                       | 22 454            | 6 174             |
| Vid årets slut                                           | 1 240 580         | 856 664           |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                        |                   |                   |
| Vid årets början                                         | -160 450          | -148 581          |
| Rörelseförvärv                                           | -2 138            | —                 |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 289               | 330               |
| Årets avskrivning                                        | -16 971           | -12 199           |
| Vid årets slut                                           | -179 270          | -160 450          |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>                       |                   |                   |
| Vid årets början                                         | -15 437           | -10 437           |
| Årets nedskrivningar                                     | —                 | -5 000            |
| Vid årets slut                                           | -15 437           | -15 437           |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>1 045 873</b>  | <b>680 777</b>    |
|                                                          | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| <i>Moderföreningen</i>                                   |                   |                   |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                   |                   |                   |
| Vid årets början                                         | 31 967            | 31 967            |
| Nyanskaffningar                                          | 6 152             | —                 |
| Avyttringar och utrangeringar                            | -283              | —                 |
| Omklassificeringar                                       | —                 | —                 |
| Vid årets slut                                           | 37 836            | 31 967            |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                        |                   |                   |
| Vid årets början                                         | -13 854           | -13 552           |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 189               | —                 |
| Årets avskrivning                                        | -299              | -302              |
| Vid årets slut                                           | -13 964           | -13 854           |
| <i>Ackumulerade nedskrivningar</i>                       |                   |                   |
| Vid årets början                                         | -5 069            | -5 069            |
| Vid årets slut                                           | -5 069            | -5 069            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>18 803</b>     | <b>13 044</b>     |
| <b>Varav mark</b>                                        | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
| <i>Koncernen</i>                                         |                   |                   |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                          | 128 602           | 91 185            |
| <i>Moderföreningen</i>                                   |                   |                   |
| Ackumulerade anskaffningsvärden                          | 7 751             | 1 634             |


  
 AHE

**Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

|                                     | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                    |            |            |
| <i>Ackumulerade verkliga värden</i> |            |            |
| Vid årets början                    | 1 352 000  | 1 251 000  |
| Vid årets slut                      | 1 701 717  | 1 352 000  |
| <i>Moderföreningen</i>              |            |            |
| <i>Ackumulerade verkliga värden</i> |            |            |
| Vid årets början                    | 56 000     | 48 200     |
| Vid årets slut                      | 60 473     | 56 000     |

Verkliga värdet baseras till 100 % 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. Värdering av extern part görs varannat år och är gjord senast per 2023-12-31.

**Not 12 Inventarier**

|                                                          | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Koncernen</i>                                         |              |              |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                   |              |              |
| Vid årets början                                         | 25 320       | 23 420       |
| Nyanskaffningar                                          | 2 127        | 1 948        |
| Avyttringar och utrangeringar                            | -272         | -48          |
| Omklassificeringar                                       | 167          | —            |
| Vid årets slut                                           | 27 342       | 25 320       |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                        |              |              |
| Vid årets början                                         | -19 304      | -17 213      |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 272          | 30           |
| Årets avskrivning                                        | -2 107       | -2 121       |
| Vid årets slut                                           | -21 139      | -19 304      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>6 203</b> | <b>6 016</b> |
|                                                          | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
| <i>Moderföreningen</i>                                   |              |              |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                   |              |              |
| Vid årets början                                         | 21 340       | 19 833       |
| Nyanskaffningar                                          | 1 587        | 1 555        |
| Avyttringar och utrangeringar                            | -272         | -48          |
| Omklassificeringar                                       | 167          | —            |
| Vid årets slut                                           | 22 822       | 21 340       |
| <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                        |              |              |
| Vid årets början                                         | -16 457      | -14 745      |
| Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar | 272          | 30           |
| Årets avskrivning på anskaffningsvärden                  | -1 709       | -1 742       |
| Vid årets slut                                           | -17 894      | -16 457      |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                    | <b>4 928</b> | <b>4 883</b> |



HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

**Not 13**                      **Pågående nyanläggningar och förskott  
avseende materiella anläggningstillgångar**

|                                       | 2024-12-31   | 2023-12-31    |
|---------------------------------------|--------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>                      |              |               |
| Vid årets början                      | 21 584       | 11 424        |
| Omklassificeringar                    | -21 182      | -6 174        |
| Investeringar                         | 2 640        | 16 334        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>3 042</b> | <b>21 584</b> |
| <i>Moderföreningen</i>                |              |               |
| Vid årets början                      | 38           | 13            |
| Omklassificeringar                    | —            | —             |
| Investeringar                         | 104          | 25            |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>142</b>   | <b>38</b>     |

**Not 14**                      **Andelar i koncernföretag**

|                                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |               |               |
| Vid årets början                       | 90 057        | 90 057        |
| Omklassificeringar                     | -545          | —             |
| Vid årets slut                         | 89 512        | 90 057        |
| <i>Akkumulerade nedskrivningar</i>     |               |               |
| Vid årets början                       | -545          | -545          |
| Omklassificeringar                     | 545           | —             |
| Vid årets slut                         | —             | -545          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>89 512</b> | <b>89 512</b> |

**Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

|                                             |                          |                         | 2024-12-31                 | 2023-12-31                 |
|---------------------------------------------|--------------------------|-------------------------|----------------------------|----------------------------|
| <i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>        | <i>Antal<br/>andelar</i> | <i>Andel<br/>i % i)</i> | <i>Redovisat<br/>värde</i> | <i>Redovisat<br/>värde</i> |
| HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå | 10 000                   | 100                     | 78 554                     | 78 554                     |
| Formenbjörton i Umeå AB, 556600-4429, Luleå | 1 000                    | 100                     | 10 958                     | 10 958                     |
| <i>Indirekta innehav</i>                    |                          |                         |                            |                            |
| Kvarnängen Mark AB, 559422-9147, Boden      | 500                      | 100                     | —                          | —                          |
| HSB Norr Kronan 1, 559098-5841, Luleå       | 500                      | 100                     | —                          | —                          |
| HSB Norr Kronan 2, 559244-8921, Luleå       | 50 000                   | 100                     | —                          | —                          |
|                                             |                          |                         | 89 512                     | 89 512                     |

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

*Handwritten signature*

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

|                                        | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|----------------------------------------|----------------|----------------|
| <i>Moderföreningen</i>                 |                |                |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |                |                |
| Vid årets början                       | 570 700        | 265 000        |
| Tillkommande fordringar                | 46 000         | 305 700        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>616 700</b> | <b>570 700</b> |

**Not 16 Andelar i intresseföretag**

|                                                                      | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>                                                     |               |               |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                               |               |               |
| Vid årets början                                                     | 80 038        | 73 993        |
| Förvärv                                                              | 12 500        | 12 500        |
| Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat | 445           | 5 545         |
| Årets utdelning                                                      | -7 433        | -12 000       |
| Vid årets slut                                                       | 85 550        | 80 038        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                                | <b>85 550</b> | <b>80 038</b> |
| <i>Moderföreningen</i>                                               |               |               |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>                               |               |               |
| Vid årets början                                                     | 54 335        | 51 851        |
| Förvärv                                                              | 12 500        | 12 500        |
| Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat | -2 166        | -10 016       |
| Vid årets slut                                                       | 64 669        | 54 335        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>                                | <b>64 669</b> | <b>54 335</b> |

**Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i gemensamt styrda företag**

|                                                    | 2024-12-31                              |                                       |                                                    |                                            |
|----------------------------------------------------|-----------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------------------------------|
| <i>Gemensamt styrda företag<br/>/ org nr, säte</i> | <i>Justerat EK<br/>/ Årets resultat</i> | <i>Andelar<br/>/ antal<br/>i % i)</i> | <i>Kapital-<br/>andelens värde<br/>i koncernen</i> | <i>Redov värde<br/>hos moderföreningen</i> |
| <b>Direkt ägda</b>                                 |                                         |                                       |                                                    |                                            |
| Fakturatjänst AB                                   | 2 992                                   | 250                                   |                                                    |                                            |
| 556443-1004, Falun                                 | 292                                     | 25%                                   | 250                                                | 250                                        |
| HSB Produktion i Norr HB                           | 9 756                                   | —                                     |                                                    |                                            |
| 969769-6442, Luleå                                 | -20 030                                 | 50%                                   | 14 211                                             | 15 211                                     |
| Mark i Luleå Holding AB                            | 32 258                                  | 500                                   |                                                    |                                            |
| 559003-8138, Stockholm                             | 1 112                                   | 50%                                   | 16 694                                             | 9 450                                      |
| Mark i Norr Holding AB                             | 42 419                                  | 250                                   |                                                    |                                            |
| 559332-9724, Stockholm                             | -1 238                                  | 50%                                   | 13 529                                             | 21 850                                     |
| HSB Vind ek för                                    | 29 468                                  | 1 181                                 |                                                    |                                            |
| 769619-4716, Umeå                                  | 1 494                                   | 25%                                   | 7 783                                              | 7 783                                      |
| Bergåsliden i Umeå AB                              | 21 876                                  | 250                                   |                                                    |                                            |
| 556889-1542                                        | 518                                     | 50%                                   | 33 083                                             | 10 125                                     |
|                                                    |                                         |                                       | 85 550                                             | 64 669                                     |



**Not 17 Ägarintressen i övriga företag**

|                                        | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>                       |               |               |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |               |               |
| Vid årets början                       | 55 933        | 55 933        |
| Vid årets slut                         | 55 933        | 55 933        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>55 933</b> | <b>55 933</b> |
| <i>Moderföreningen</i>                 |               |               |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |               |               |
| Vid årets början                       | 55 933        | 55 933        |
| Vid årets slut                         | 55 933        | 55 933        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>55 933</b> | <b>55 933</b> |

**Specifikation av moderföreningens och koncernens ägarintressen i övriga företag**

|                                | 2024-12-31                      |                              |                                           |                                    |
|--------------------------------|---------------------------------|------------------------------|-------------------------------------------|------------------------------------|
| Ägarintresse<br>/ org nr, säte | Justerat EK<br>/ Årets resultat | Andelar<br>/ antal<br>i % i) | Kapital-<br>andelens värde<br>i koncernen | Redov värde<br>hos moderföreningen |
| <b>Direkt ägda</b>             |                                 |                              |                                           |                                    |
| HSB Riksförbund ek för         | 2 127 357                       | 3 426 776                    |                                           |                                    |
| 769606-4760, Stockholm         | 3 122                           | 8,57%                        | 55 933                                    | 55 933                             |
|                                |                                 |                              | 55 933                                    | 55 933                             |

**Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                                        | 2024-12-31   | 2023-12-31   |
|----------------------------------------|--------------|--------------|
| <i>Koncernen</i>                       |              |              |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |              |              |
| Vid årets början                       | 4 053        | 3 941        |
| Tillkommande tillgångar                | 234          | 127          |
| Avgående tillgångar                    | -201         | -15          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>4 086</b> | <b>4 053</b> |
| <i>Moderföreningen</i>                 |              |              |
| <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i> |              |              |
| Vid årets början                       | 4 053        | 3 941        |
| Tillkommande tillgångar                | 234          | 127          |
| Avgående tillgångar                    | -201         | -15          |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>4 086</b> | <b>4 053</b> |

**Not 19 Finansiella instrument och riskhantering**

*Derivatinstrument*

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finns tillgängliga. Om sådana inte finns tillgängliga beräknas det verkliga värdet genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminkursen och den terminkurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer.

*Handwritten signature*

## Not 20 Uppskjuten skatt

| Koncernen                         | Uppskjuten<br>skattefordran | 2024-12-31                | Netto   |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------|
|                                   |                             | Uppskjuten<br>skatteskuld |         |
| Väsentliga temporära skillnader   |                             |                           |         |
| Byggnader och mark                | 72                          | 29 317                    | -29 245 |
| Pensions- och övriga avsättningar | 1 046                       | —                         | 1 046   |
| Övriga temporära skillnader       | 2 081                       | —                         | 2 081   |
| Skattemässigt underskottsavdrag   | 11 420                      | —                         | 11 420  |
| Uppskjuten skattefordran/skuld    | 14 619                      | 29 317                    | -14 698 |

| Koncernen                         | Uppskjuten<br>skattefordran | 2023-12-31                | Netto   |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|---------|
|                                   |                             | Uppskjuten<br>skatteskuld |         |
| Väsentliga temporära skillnader   |                             |                           |         |
| Byggnader och mark                | 74                          | 20 258                    | -20 184 |
| Pensions- och övriga avsättningar | 1 037                       | —                         | 1 037   |
| Övriga temporära skillnader       | 1 670                       | 2 048                     | -378    |
| Skattemässigt underskottsavdrag   | 11 420                      | —                         | 11 420  |
| Uppskjuten skattefordran/skuld    | 14 201                      | 22 306                    | -8 105  |

| Moderföreningen                   | Uppskjuten<br>skattefordran | 2024-12-31                | Netto  |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------|
|                                   |                             | Uppskjuten<br>skatteskuld |        |
| Väsentliga temporära skillnader   |                             |                           |        |
| Byggnader och mark                | —                           | 71                        | -71    |
| Pensions- och övriga avsättningar | 1 046                       | —                         | 1 046  |
| Övriga temporära skillnader       | 1 875                       | —                         | 1 875  |
| Skattemässigt underskottsavdrag   | 11 420                      | —                         | 11 420 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld    | 14 341                      | 71                        | 14 270 |

| Moderföreningen                   | Uppskjuten<br>skattefordran | 2023-12-31                | Netto  |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------------------|--------|
|                                   |                             | Uppskjuten<br>skatteskuld |        |
| Väsentliga temporära skillnader   |                             |                           |        |
| Byggnader och mark                | —                           | 19                        | -19    |
| Pensions- och övriga avsättningar | 1 037                       | —                         | 1 037  |
| Övriga temporära skillnader       | 1 670                       | —                         | 1 670  |
| Skattemässigt underskottsavdrag   | 11 420                      | —                         | 11 420 |
| Uppskjuten skattefordran/skuld    | 14 127                      | 19                        | 14 108 |

**Not 21 Andra långfristiga fordringar**

|                                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                       |            |            |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |            |            |
| Vid årets början                       | 731        | 1 074      |
| Reglerade fordringar                   | -351       | -343       |
| Vid årets slut                         | 380        | 731        |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>380</b> | <b>731</b> |
| <i>Moderföreningen</i>                 |            |            |
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> |            |            |
| Vid årets början                       | 13         | 13         |
| Vid årets slut                         | 13         | 13         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>13</b>  | <b>13</b>  |

**Not 22 Fordran på beställare**

|                        | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i>       |            |            |
| Upparbetad intäkt      | 158 995    | 186 839    |
| Fakturerat belopp      | -157 155   | -185 621   |
| Summa                  | 1 840      | 1 218      |
| <i>Moderföreningen</i> |            |            |
| Upparbetad intäkt      | 158 995    | 186 839    |
| Fakturerat belopp      | -157 155   | -185 621   |
| Summa                  | 1 840      | 1 218      |

Av beställaren innehållna belopp, som har delfakturerats enligt fastställd plan och som beställaren innehåller enligt kontraktsvillkoren till dess samtliga i kontraktet angivna villkor har uppfyllts eller fel åtgärdats uppgår till 0 kr (0 kr).

**Not 23 Disposition av vinst**

**Förslag till disposition av föreningens vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 442 946 tkr, disponeras enligt följande:

|                         |         |
|-------------------------|---------|
| Balanseras i ny räkning | 442 946 |
| Summa                   | 442 946 |

**Not 24 Ackumulerade överavskrivningar**

|           | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-----------|------------|------------|
| Byggnader | 3 960      | 4 233      |
|           | 3 960      | 4 233      |

*Handwritten signature*

**Not 25 Långfristiga skulder**

|                                                          | 2024-12-31     | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------------|----------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                                         |                |            |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: |                |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut                       | 274 550        | —          |
|                                                          | <u>274 550</u> | <u>—</u>   |
| <i>Moderföreningen</i>                                   |                |            |
| Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen: |                |            |
| Övriga skulder till kreditinstitut                       | —              | —          |
|                                                          | <u>—</u>       | <u>—</u>   |

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                            | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|----------------------------|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>           |               |               |
| Löner och sociala avgifter | 15 918        | 17 943        |
| Förutbetalda hyror         | 6 029         | 6 991         |
| Övriga poster              | 9 388         | 9 662         |
|                            | <u>31 335</u> | <u>34 596</u> |
| <i>Moderföreningen</i>     |               |               |
| Löner och sociala avgifter | 15 918        | 17 943        |
| Förutbetalda hyror         | 493           | 334           |
| Övriga poster              | 9 487         | 6 578         |
|                            | <u>25 898</u> | <u>24 855</u> |

**Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen**

| <i>Belopp i tkr</i>                       | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                 |                |                |
| <i>Koncernen</i>                          |                |                |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>  |                |                |
| <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> |                |                |
| Fastighetsinteckningar                    | 326 089        | —              |
| Kapitalförsäkring                         | 4 086          | 4 052          |
| Summa ställda säkerheter                  | <u>330 175</u> | <u>4 052</u>   |
| <b>Eventalförpliktelser</b>               |                |                |
| Garantiförbindelser                       | 350 567        | 107 263        |
| Borgensåtaganden                          | 59 842         | 217 960        |
| Summa eventalförpliktelser                | <u>410 409</u> | <u>325 223</u> |

I de bostadsrättsföreningar som HSB Norr utvecklar tillsammans med HSB Projektpartner tecknar HSB Norr ekonomisk förening garantier till säkerhet för inbetalda förskott och insatser. Garantin säkerställer bostadsrättshavarens rätt till återbetalning vid vissa specifika fall inom ett år efter att projektets slutkostnad redovisats på föreningsstämma.

u  
Bsk

**Not 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföreningen**

| Belopp i tkr                              | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------|------------|------------|
| <b>Ställda säkerheter</b>                 |            |            |
| <i>Moderföreningen</i>                    |            |            |
| <i>För egna skulder och avsättningar</i>  |            |            |
| <i>Övriga skulder till kreditinstitut</i> |            |            |
| Fastighetsinteckningar                    | —          | —          |
| Kapitalförsäkring                         | 4 086      | 4 052      |
| Summa ställda säkerheter                  | 4 086      | 4 052      |
| <b>Eventualförpliktelser</b>              |            |            |
| Garantiförbindelser                       | 350 567    | 107 263    |
| Borgensåtaganden                          | 59 842     | 217 960    |
| Summa eventualförpliktelser               | 410 409    | 325 223    |

I de bostadsrättsföreningar som HSB Norr utvecklar tillsammans med HSB Projektpartner tecknar HSB Norr ekonomisk förening garantier till säkerhet för inbetalda förskott och insatser. Garantin säkerställer bostadsrättshavarens rätt till återbetalning vid vissa specifika fall inom ett år efter att projektets slutkostnad redovisats på föreningsstämma.

**Not 29 Betalda räntor och erhållen utdelning**

|                        | 2024   | 2023   |
|------------------------|--------|--------|
| <i>Koncernen</i>       |        |        |
| Erlagd ränta           | -8 000 | -5 296 |
|                        | 2024   | 2023   |
| <i>Moderföreningen</i> |        |        |
| Erlagd ränta           | -3 138 | -1 496 |

**Not 30 Likvida medel**

|                                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Koncernen</i>                                      |            |            |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |            |            |
| Banktillgodohavanden                                  | 191 695    | 237 710    |
| Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel  | 50 000     | 100 000    |
|                                                       | 241 695    | 337 710    |

Likvida medel består av kontoplaceringar i svenska affärsbanker.

|                                                       | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------|------------|------------|
| <i>Moderföreningen</i>                                |            |            |
| <i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i> |            |            |
| Banktillgodohavanden                                  | 191 695    | 237 614    |
| Kortfristiga placeringar, jämförda med likvida medel  | 50 000     | 100 000    |
|                                                       | 241 695    | 337 614    |

Likvida medel består av kontoplaceringar i svenska affärsbanker.

*afle*

**Not 31 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen****Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

|                                                  | 2024          | 2023          |
|--------------------------------------------------|---------------|---------------|
| <i>Koncernen</i>                                 |               |               |
| Avskrivningar                                    | 19 078        | 19 320        |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -410          | 39            |
| Avsättningar/fordringar avseende pensioner       | 42            | 139           |
| Övriga avsättningar                              | 992           | 1 786         |
| Övriga ej kassaflödespåverkande poster           | -771          |               |
|                                                  | <u>18 931</u> | <u>21 284</u> |
|                                                  | 2024          | 2023          |
| <i>Moderföreningen</i>                           |               |               |
| Avskrivningar                                    | 2 008         | 2 044         |
| Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar | -1 056        | -24           |
| Avsättningar/fordringar avseende pensioner       | 1 034         | 1 925         |
| Övriga avsättningar                              | —             | 1             |
|                                                  | <u>1 986</u>  | <u>3 946</u>  |

**Not 32 Koncernuppgifter***Inköp och försäljning inom koncernen*

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 5,09 % (3,65%) av inköpen och 2,71% (2,48%) av försäljningen till andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,62% (0,25%) av inköpen och 3,23 % (2,93%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

**Not 33 Nyckeltalsdefinitioner**

Balansomslutning: Totala tillgångar  
 Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder  
 Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar exklusive avräkningsskulder

Luleå den 27 februari 2025



Thomas Björk  
Ordförande



Håkan Ottosson



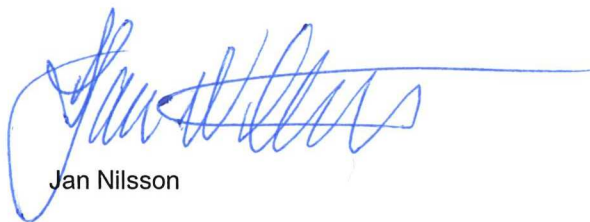
Håkan Nordin



Kristina Zakrisson



Katarina Eriksson Delsing



Jan Nilsson



Erica Lundgren



Joakim Eklöf



Mattias Lundström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 3 mars 2025



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Norr ekonomisk förening, org. nr 797000-0845

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norr ekonomisk förening för år 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

— drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

— utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

— planerar och utför jag koncernrevisionen för att inhämta tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för företag eller affärsenheter inom koncernen som grund för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och genomgång av det revisionsarbete som utförts för koncernrevisionens syfte. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norr ekonomisk förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser 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.

Luleå den 3 mars 2025



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor