

HSB NORR

ÅRSREDOVISNING 2022



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

får härmed avge

**Årsredovisning
och koncernredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning - koncernen	7
Balansräkning - koncernen	8
Kassaflödesanalys - koncernen	10
Resultaträkning - moderföreningen	11
Balansräkning - moderföreningen	12
Kassaflödesanalys - moderföreningen	14
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	15
Underskrifter	36


W

Förvaltningsberättelse

Medlemmar

HSB Norr är en ekonomisk förening som ägs av sina medlemmar vilka främst utgörs av privatpersoner, bostadsrättsföreningar och HSBs Riksförbund. Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 40 261 (39 675) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 286 (287) st. Antalet bosparare har ökat och uppgår nu till 6 952 (6 499) 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.

AO 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, bokföring, bokslut, budget och budgetplanering. Kund- och medlemsservicetjänster i form av bosparande, bostadsförmedling, kontraktshantering och rådgivning till boende och medlemmar är centrala. Kundansvariga 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 andra viktiga krav, lagar och förordningar som finns för styrelsen att följa.

Fastigheter behöver ständigt underhållas. 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 fördelaktigt pris och hög kvalitet för våra kunder. Projekt med energibesparingar i fokus är, och fortsätter vara, väldigt populärt.

Affärsområdet har under året fungerat väl. Hög tillgänglighet i kombination med trygga kundmöten har utökat antalet kunder. Antalet förvaltningstjänster till befintliga kunder har även det ökat och flertalet av våra kunder har idag både Administrativt/Ekonomiskt och Tekniskt avtal med oss. Den höga efterfrågan av förvaltningstjänster samt bygg- och energiprojektledning har inneburit att organisationen förstärkts ytterligare. Tillsammans bidrar vi till att säkra och utveckla fastigheterna framtida värde och boendemiljö.

AO Teknisk förvaltning

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård med egen personal i Luleå, Skellefteå och Umeå. Vi tillhandahåller även lagstadgade ventilationskontroller (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 12 nya förvaltningsuppdrag tillkommit, vilka omfattar totalt 1 188 lägenheter. Under året har en översyn av verksamhetslokarna för teknisk förvaltning inletts i syfte att säkerställa ändamålsenliga lokaler

AO Fastigheter

HSB Norr ägde vid årets slut 866 bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Umeå och Skellefteå.

Under året har en lokalfastighet förvärvat i Umeå. Fastigheten ska efter ombyggnation och anpassning nyttjas som verksamhetslokal för AO Teknisk förvaltning. Förvärvet har skett via paketering i bolaget Formenfjorton i Umeå AB.

Några större investeringsprojekt i fastigheterna

- Helrenovering och standardhöjning av lägenheter på Svartholmen, Luleå.
- Nya lägenhetsdörrar, målning och trapphusbelysning på Svartholmen, Luleå.
- Utbyte av värmesystem och styrning i fastigheten Gråtruten, Gällivare.
- Ny styrutrustning och fjärrvärmecentral, kontorsfastighet, Kalix.

AO Nyproduktion

Affärsområdet bedriver produktion av bostäder för upplåtelse i bostadsrättsform. Under 2022 har ett nyproduktionsprojekt färdigställts och inflyttning har skett, och vid årsskiftet 2022/2023 är två st projekt under pågående produktion och där uppgår antalet lägenheter till 134 (87+47). HSB Norr har som ambition att varje år starta några nyproduktionsprojekt i syfte att erbjuda nya bostäder till medlemmar och bosparare.

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 betaltjänstillstånd hos Finansinspektionen.

Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning. Inlåningsmedel från kunderna förvaltas under 2022 på s k klientmedelskonton i bank, och är skilda från föreningens egna medel. Enligt ingångna inlåningsavtal med kunderna kan medlen nyttjas i HSB Norrs rörelse, vilket också avses att göras till mindre del framöver. Genom att amortera föreningens skulder till kreditinstitut kan de tidigare räntebetalningarna nyttjas till att lämna ränta på inlåningsmedel och därmed komma medlemmarna till nytta. En ny tjänst för detta har lanserats i januari 2023.

Under året har ingen aktiv förvaltning skett av HSB Norrs egen likviditet, utan överlikviditet har hållits tillgänglig på konto och nyttjats till investeringar och amorteringar. I takt med att ränteläget förändras övervägs även låriskplaceringar för dessa medel.

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 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 och från jan 2023 även som bunden kontoplacering (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.

Nettoomsättning och resultat

Omsättningen för år 2022 uppgick i koncernen till 386 635 (343 870) tkr och i moderföreningen till 313 610 (271 795) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 676 702 (1 658 944) tkr i koncernen och 1 346 139 (1 328 873) tkr i moderföreningen. Resultat efter finansiella poster i koncernen uppgick till 15 018 (13 058) tkr och i moderföreningen till 3 701 (-16 964) tkr.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	386 545	343 870	275 830	333 755
Resultat efter finansiella poster	15 018	13 058	1 820	4 809
Årets resultat	13 965	11 620	-3 077	10 088
Balansomslutning	1 676 702	1 658 944	1 601 974	1 626 144
Likviditet %	75 *	111	112	113
Soliditet %	55	54	54	53
Antal medlemmar	40 261	39 675	39 754	38 490

* Se även Not 25

Definitioner: se not 33

Moderföreningen (tkr)	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	313 610	271 795	206 768	264 358
Resultat efter finansiella poster	3 701	-16 964	-23 093	-7 142
Årets resultat	14 894	-1 418	-6 208	1 266
Balansomslutning	1 346 139	1 328 873	1 283 677	1 316 272

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2022 har varit ett år där bostadsbranschen påverkats negativt av stigande räntor, kraftigt stigande byggkostnader samt en allmänt hög inflationstakt. Allt detta sammantaget har försämrat förutsättningarna för att starta nya bostadsprojekt. För HSB Norrs del så har vi valt att skjuta fram säljstarten av Brf Kikaren i Luleå som var planerad till 2022 p g a ovanstående faktorer. De ökade byggkostnaderna har även försämrat HSBs lönsamhet i pågående nyproduktion av bostäder under 2022. 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

2023 blir med största sannolikhet ett år av lågkonjunktur där det fortsatt kommer vara svårt att starta nya bostadsprojekt, men trots detta så har HSB Norr som plan att säljstarta två projekt med totalt 174 (95+79) lägenheter under 2023. Vi har under de senaste åren jobbat hårt för att fräscha upp våra kontor och verksamhetslokaler i syfte att skapa en bättre arbetsmiljö samt en trevligare miljö för kunderna och medlemmarna att vistas i. Senast i raden för detta är vårt kontor i Haparanda som blev helrenoverat under föregående år och under 2023 kommer vi flytta till ett helt nytt kontor i Kiruna nya centrum. Vi har även förvärvat en fastighet för vår fastighetsservice i Umeå som kommer att anpassas efter vår verksamhet och där vi flyttar in under 2023.

Vi håller fast vid vår strategi att vara en helhetsleverantör till våra kunder i Västerbotten och Norrbotten och vår ambition är att jobba närmare kunderna med målet att få ännu nöjdare kunder. De stora investeringarna som sker i Norra Sverige kommer med stor sannolikhet innebära att det blir brist på personal och HSB Norr har ökat fokuset på kompetensförsörjningsfrågan samt employer branding för att kunna behålla och rekrytera rätt personal för vår växande verksamhet.

HSB Norr fortsätter att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor under de närmaste åren. Vi ska vara en organisation som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle och vi ska 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.

Under 2022 har konkurrensen om arbetskraft i norra Sverige hårdnat. En risk som därför har prioriterats upp är risken för personalförsörjning. 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 konto i bank, och föreningens långfristiga krediter utgörs av fasträntelån. Avsikten är att nyttja inlåningsmedel till att minska skulderna till kreditinstitut kommande år.

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 betalar avgifterna för dessa till bostadsrättsföreningen. Detta åtagande är till viss del återförsäkrat genom avtal med Stiftelsen Hyresgästernas Garantifond (SHG).

Inom affärsområde Nyproduktion genomförs fortlöpande marknadsanalyser och ortsanalyser för att identifiera målgrupp och betalningsvilja hos kunderna. Strategin har kompletterats med ett uttryckligt mål att själv äga mark för nyproduktion för att på så sätt få full rådighet över projektens starttidpunkter och framdrift. Antalet osålda lägenheter är lågt vid årsskiftet, och därmed följer 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 en tioårig 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. Under 2022 har implementering gjorts av den hållbarhetsstrategi som ligger till grund för fortsatt hållbarhetsengagemang.

HSB Riksförbund antog redan 2008 ett ambitiöst mål om en halvering av klimatpåverkan till 2023. HSB Norr arbetar med att uppnå detta mål framförallt genom energieffektiviseringar i det egna fastighetsbeståndet samt politisk påverkan för att förmå energileverantörerna att använda sig av mer miljövänliga alternativ. Det målmedvetna arbetet med att minska elförbrukningen i fastighetsbeståndet visar resultat över förväntan. Världen står inför många utmaningar. Klimatfrågan är tveklöst den största. Därför har HSB fattat beslut om nya och mer ambitiösa klimatmål. År 2040 ska HSB ha netto-noll* klimatpåverkan genom hela värdekedjan och vara anpassat till det förändrade klimatet.

Under 2022 vinner HSB Norr hållbarhetspris på Luleå Business Awards med motiveringen: "HSB Norr visar upp en holistisk syn på hållbarhet, vilket synliggörs genom deras systematiska och strategiska arbete för miljömässig och social hållbarhet. Företaget arbetar i en bransch där hållbarhet kan vara en utmaning i sig, men genom sina initiativ är de en inspiration för såväl hela branschen som för sina kunder. Bland annat har företaget flest certifierade projekt enligt miljöbyggnad silver i Luleå, vilket innebär ett tryggt, hållbart och miljövänligt boende"

HSB Norr är sedan tidigare största ägare i en vindkraftsanläggning i Västerbotten och köper denna miljövänliga el till en del av fastigheterna i verksamhetsområdet. Vid produktion av bostadsrätter har vi som mål att bygga enligt standarden Miljöbyggnad Silver.

Handwritten signature

HSB Norr arbetar strukturerat med att kartlägga och följa upp nyckeltal såsom sjukfrånvaro, personalomsättning och hur nöjda medarbetarna är med HSB Norr som arbetsgivare. Våra resultat är positiva sett till både vår egen bransch och övriga branscher. Vårt arbetsmiljöarbete bedrivs systematiskt och en arbetsmiljökommitté sammanträder löpande. I detta arbete kartläggs risker och handlingsplaner för åtgärder hålls levande. Ett väl fungerande samverkansforum finns mellan företaget och de fackliga organisationerna. 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)

2022-12-31	Andels kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	37 404	62 754	415 827	515 985
Årets resultat			13 965	13 965
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	234			234
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	–	-2 005	2 005	–
Vid årets utgång	37 638	60 749	431 796	530 183

Eget kapital - moderföreningen

(Belopp i tkr)

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andels kapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	37 404	34 686	412 011	484 101
Årets resultat			14 894	14 894
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	234	–		234
Vid årets utgång	37 638	34 686	426 905	499 229

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 426 905 230 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>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	2	386 545	343 870
Kostnad för sålda varor		-364 638	-323 552
Bruttoresultat		21 907	20 318
Försäljningskostnader		-11 070	-11 242
Administrationskostnader	4	-8 468	-6 828
Resultat från andelar i intresseföretag		9 128	11 073
Övriga rörelseintäkter	3	5 344	4 265
Rörelseresultat	5,6	16 841	17 586
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	—	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 331	813
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 154	-5 341
Resultat efter finansiella poster		15 018	13 058
Skatt på årets resultat	9	-1 053	-1 438
Årets resultat		13 965	11 620



Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	676 685	662 430
Inventarier	12	6 207	6 105
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	11 424	6 528
		<u>694 316</u>	<u>675 063</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	73 993	74 565
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	3 941	4 184
Uppskjuten skattefordran	20	—	582
Andra långfristiga fordringar	21	1 074	1 411
		<u>134 941</u>	<u>136 675</u>
Summa anläggningstillgångar		829 257	811 738
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 687	33 353
Aktuell skattefordran		2 490	751
Fordran på beställare	22	3 100	518
Övriga fordringar		384	492
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		8 043	6 017
		<u>58 704</u>	<u>41 131</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		788 741	806 075
Summa omsättningstillgångar		847 445	847 206
SUMMA TILLGÅNGAR		1 676 702	1 658 944

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
Andelskapital		37 638	37 404
Reserver		60 749	62 754
Balanserat resultat inkl årets resultat		431 796	415 827
Summa eget kapital		<u>530 183</u>	<u>515 985</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		4 897	5 199
Uppskjuten skatteskuld	20	3 107	–
Övriga avsättningar		6 323	4 594
		<u>14 327</u>	<u>9 793</u>
Långfristiga skulder	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		–	362 500
Övriga skulder		7 594	7 594
		<u>7 594</u>	<u>370 094</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		362 500	2 500
Förskott från kunder		239	218
Leverantörsskulder		26 068	21 167
Övriga skulder		707 367	708 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	28 424	30 540
		<u>1 124 598</u>	<u>763 072</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 676 702</u>	<u>1 658 944</u>

RM
QJ

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	15 018	13 058
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	15 693	14 009
		<u>30 711</u>	<u>27 067</u>
Betald inkomstskatt		<u>-</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		30 711	27 067
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-17 573	-10 071
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>1 526</u>	<u>47 080</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>14 664</u>	<u>64 076</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 904	-14 392
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		20	279
Förvärv av finansiella tillgångar		-4 379	-11 690
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>5 531</u>	<u>1 215</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-29 732</u>	<u>-24 588</u>
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		234	-22
Amortering av lån		<u>-2 500</u>	<u>-2 500</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-2 266</u>	<u>-2 522</u>
Årets kassaflöde		-17 334	36 966
Likvida medel vid årets början		806 075	769 109
Likvida medel vid årets slut	30	788 741	806 075

KS

Resultaträkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
Nettoomsättning	2	313 610	271 795
Kostnad för sålda varor		-315 027	-277 039
Bruttoresultat		-1 417	-5 244
Försäljningskostnader		-11 070	-11 242
Administrationskostnader	4	-8 468	-6 828
Övriga rörelseintäkter	3	4 260	3 343
Rörelseresultat	5,6	-16 695	-19 971
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		11 281	-2 590
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	5 219	5 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	4 281	746
Räntekostnader och liknande resultatposter		-385	-349
Resultat efter finansiella poster		3 701	-16 964
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		10 000	15 000
Bokslutsdispositioner, övriga		273	273
Resultat före skatt		13 974	-1 691
Skatt på årets resultat	9	920	273
Årets resultat		14 894	-1 418

any
W

Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	13 346	12 982
Inventarier	12	5 088	4 864
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	13	199
		<u>18 447</u>	<u>18 045</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	89 512	78 554
Fordringar hos koncernföretag	15	265 000	260 000
Andelar i intresseföretag	16	51 851	50 270
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	3 941	4 184
Uppskjuten skattefordran	20	14 799	13 879
Andra långfristiga fordringar	21	13	13
		<u>481 049</u>	<u>462 833</u>
Summa anläggningstillgångar		499 496	480 878
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		45 077	33 683
Aktuell skattefordran		1 747	1 766
Fordran på beställare	22	3 100	518
Övriga fordringar		349	481
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>7 636</u>	<u>5 472</u>
		57 909	41 920
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		788 734	806 075
Summa omsättningstillgångar		<u>846 643</u>	<u>847 995</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		1 346 139	1 328 873

Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		37 638	37 404
Reservfond		34 686	34 686
		<u>72 324</u>	<u>72 090</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		412 011	413 429
Årets resultat		14 894	-1 418
		<u>426 905</u>	<u>412 011</u>
		499 229	484 101
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	24	4 506	4 779
		<u>4 506</u>	<u>4 779</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		4 897	5 199
Övriga avsättningar		6 323	4 594
		<u>11 220</u>	<u>9 793</u>
Långfristiga skulder	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		—	17 000
		<u>—</u>	<u>17 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		17 000	—
Leverantörsskulder		22 982	17 569
Skulder till koncernföretag		63 079	63 740
Övriga skulder		707 067	708 330
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	21 056	23 561
		<u>831 184</u>	<u>813 200</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 346 139	1 328 873

AKK
 20

Kassaflödesanalys - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2022</i>	<i>2021</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	3 701	-16 964
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	3 509	2 558
		<u>7 210</u>	<u>-14 406</u>
Betald inkomstskatt		—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>7 210</u>	<u>-14 406</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-15 989	-11 335
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		984	46 117
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-7 795</u>	<u>20 376</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 504	-1 525
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		20	279
Förvärv av finansiella tillgångar		-20 337	-617
Avyttring av finansiella tillgångar		3 041	3 475
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-19 780</u>	<u>1 612</u>
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		234	—
Minskning av andelskapital		—	-22
Erhållna koncernbidrag		10 000	15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>10 234</u>	<u>14 978</u>
Årets kassaflöde		<u>-17 341</u>	<u>36 966</u>
Likvida medel vid årets början		<u>806 075</u>	<u>769 109</u>
Likvida medel vid årets slut	30	<u>788 734</u>	<u>806 075</u>

MM
23

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.

	Nyttjandeperiod
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

dm
o

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.

(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.

ky
u

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.

HM
O

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.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att betalda förskottshyror redovisas som förutbetalda hysesintäkter. 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 intresseföretagens 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 intresseföretagens 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 innehas 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

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	294 727	253 619
Fastighetsförvaltning	81 424	79 769
Medlemsverksamhet	10 394	10 482
	<u>386 545</u>	<u>343 870</u>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	302 711	260 864
Fastighetsförvaltning	505	449
Medlemsverksamhet	10 394	10 482
	<u>313 610</u>	<u>271 795</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinster	12	167
Provisioner	4 008	3 042
Övrigt	1 324	1 056
	<u>5 344</u>	<u>4 265</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Realisationsvinster	12	167
Provisioner	4 008	3 042
Övrigt	240	134
	<u>4 260</u>	<u>3 343</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	315	232
Andra uppdrag	—	5
<i>Moderföreningen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	194	182
Andra uppdrag	5	5

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	2022	varav män	2021	varav män
<i>Moderföreningen (Sverige)</i>	158	47%	157	47%
<i>Dotterföretag</i>	—	—	—	—
Koncernen totalt	158	47%	157	47%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2022-12-31 Andel kvinnor	2021-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföreningen</i>		
Styrelsen	63%	63%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	50%	55%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2022		2021	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföreningen och koncernen (varav pensionskostnad)	64 901 1)	33 077 (13 078)	64 646 1)	25 012 (4 973)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 744 (645) tkr gruppen VD och styrelse.

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

	2022		2021	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföreningen och koncernen	2 523	62 378	2 324	62 322

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 3 175 (3 067) tkr.

Handwritten signature

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*

<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
82	106
2 006	2 167
<u>2 088</u>	<u>2 273</u>

<u>2022</u>	<u>2021</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	619
<u>1 253</u>	

Leasingavtal där föreningen är leasegivare*Koncernen**Framtida minimileaseavgifter avseende icke**uppsägningsbara operationella leasingavtal**Inom ett år**Mellan ett och fem år*

<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
1 161	298
5 844	6 495
<u>7 005</u>	<u>6 793</u>

*Moderföreningen**Framtida minimileaseavgifter avseende icke**uppsägningsbara operationella leasingavtal**Mellan ett och fem år*

<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
445	433
<u>445</u>	<u>433</u>

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

	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<i>Koncernen</i>		
Övrigt	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	<u>5 219</u>	<u>5 200</u>
	<u>5 219</u>	<u>5 200</u>

446
a

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	4 331	813
	4 331	813
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, övriga	4 281	746
	4 281	746

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

		2022		2021
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		15 018		13 058
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	20,6%	-3 094	20,6%	-2 690
Ej avdragsgilla kostnader	3,3%	-499	8,0%	-1 051
Ej skattepliktiga intäkter	-45,5%	6 827	-45,9%	5 998
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	27,8%	-4 175	27,4%	-3 576
Förändrad skattesats	0,3%	-43	0,5%	-62
Övrigt	0,5%	-69	0,4%	-57
Redovisad effektiv skatt	7,0%	-1 053	11,0%	-1 438

		2022		2021
<i>Moderföreningen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		13 974		-1 691
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	20,6%	-2 879	20,6%	348
Ej avdragsgilla kostnader	6,6%	-929	-52,6%	-889
Ej skattepliktiga intäkter	-49,1%	6 856	193,4%	3 270
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	15,2%	-2 129	-145,3%	-2 457
Övrigt	0,0%	1	0,1%	1
Redovisad effektiv skatt	-6,6%	920	16,2%	273

myd
o

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	808 596	792 221
Nyanskaffningar	7 978	7 141
Rörelseförvärv	16 486	–
Avyttringar och utrangeringar	-616	-131
Omklassificeringar	3 259	9 365
Vid årets slut	835 703	808 596
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-135 729	-124 579
Rörelseförvärv	-1 495	–
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	449	109
Årets avskrivning	-11 806	-11 259
Vid årets slut	-148 581	-135 729
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 437	-10 437
Vid årets slut	-10 437	-10 437
Redovisat värde vid årets slut	676 685	662 430

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 464	31 378
Nyanskaffningar	506	114
Avyttringar och utrangeringar	-202	-28
Omklassificeringar	199	–
Vid årets slut	31 967	31 464
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-13 413	-13 147
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	156	22
Årets avskrivning	-295	-288
Vid årets slut	-13 552	-13 413
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 069	-5 069
Vid årets slut	-5 069	-5 069
Redovisat värde vid årets slut	13 346	12 982

Varav mark	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	86 493	80 896
<i>Moderföreningen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634



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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 343 500	1 137 400
Vid årets slut	1 251 000	1 343 500
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	50 500	44 800
Vid årets slut	48 200	50 500

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 2021-12-31.

Not 12 **Inventarier**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 240	20 020
Nyanskaffningar	2 239	1 596
Avyttringar och utrangeringar	-59	-427
Omklassificeringar	—	51
Vid årets slut	23 420	21 240
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 135	-13 416
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	46	315
Årets avskrivning	-2 124	-2 034
Vid årets slut	-17 213	-15 135

Redovisat värde vid årets slut	6 207	6 105
---------------------------------------	--------------	--------------

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 907	17 122
Nyanskaffningar	1 985	1 212
Avyttringar och utrangeringar	-59	-427
Vid årets slut	19 833	17 907
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-13 043	-11 720
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	46	315
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 748	-1 638
Vid årets slut	-14 745	-13 043
Redovisat värde vid årets slut	5 088	4 864

msf
W

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

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	6 528	10 357
Omklassificeringar	-3 436	-9 484
Investeringar	8 332	5 655
Redovisat värde vid årets slut	11 424	6 528
<i>Moderföreningen</i>		
Vid årets början	199	–
Omklassificeringar	-199	–
Investeringar	13	199
Redovisat värde vid årets slut	13	199

Not 14 **Andelar i koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	79 099	79 099
Förvärv	10 958	–
Vid årets slut	90 057	79 099
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-545	-545
Vid årets slut	-545	-545
Redovisat värde vid årets slut	89 512	78 554

Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2022-12-31	2021-12-31
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100	78 554	78 554
Formenforton i Umeå AB, 556600-4429, Luleå	1 000	100	10 958	–
			89 512	78 554

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

Not 15 **Fordringar hos koncernföretag**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	260 000	260 000
Tillkommande fordringar	5 000	–
Redovisat värde vid årets slut	265 000	260 000

Handwritten signature

Not 16 Andelar i intresseföretag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	74 565	63 442
Förvärv	4 300	50
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-4 872	11 073
Vid årets slut	73 993	74 565
Redovisat värde vid årets slut	73 993	74 565
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	50 270	52 809
Förvärv	4 300	50
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-2 719	-2 590
Vid årets slut	51 851	50 270
Redovisat värde vid årets slut	51 851	50 270

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

	2022-12-31			
<i>Gemensamt styrda företag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moderföreningen</i>
Direkt ägda				
Fakturatjänst AB 556443-1004, Falun	2 189 390	250 25%	250	250
HSB Produktion i Norr HB 969769-6442, Luleå	4 786 -5 439	500 50%	4 130	2 393
Mark i Luleå Holding AB 559003-8138, Stockholm	12 077 27	500 50%	15 520	9 450
Mark i Norr Holding AB 559332-9724	43 657 -33	250 50%	22 013	21 850
HSB Vind ekonomisk förening 769619-4716, Umeå	28 000 -207	1 181 25%	7 783	7 783
Bergåsliden i Umeå AB 556889-1542	21 357 20 058	250 50%	24 297	10 125
			73 993	51 851

OHK
a

Not 17 Ägarintressen i övriga företag

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55 933	55 933
Vid årets slut	55 933	55 933
Redovisat värde vid årets slut	55 933	55 933
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55 933	55 933
Vid årets slut	55 933	55 933
Redovisat värde vid årets slut	55 933	55 933

Specifikation av moderföreningens och koncernens ägarintressen i övriga företag

	2022-12-31			
Ägarintresse / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderföreningen
Direkt ägda				
HSB Riksförbund ek för 769606-4760, Stockholm	2 121 213 43 978	3 426 776 8,57%	55 933 55 933	55 933 55 933

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 184	4 503
Tillkommande tillgångar	79	566
Avgående tillgångar	-322	-885
Redovisat värde vid årets slut	3 941	4 184
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 184	4 503
Tillkommande tillgångar	79	566
Avgående tillgångar	-322	-885
Redovisat värde vid årets slut	3 941	4 184

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.

Not 20 Uppskjuten skatt

		2022-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	120	17 688	-17 568
Pensions- och övriga avsättningar	1 009	–	1 009
Övriga temporära skillnader	2 326	294	2 032
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–	11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<i>14 875</i>	<i>17 982</i>	<i>-3 107</i>

		2021-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Koncernen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	322	12 666	-12 344
Pensions- och övriga avsättningar	1 071	–	1 071
Övriga temporära skillnader	1 143	708	435
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–	11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<i>13 956</i>	<i>13 374</i>	<i>582</i>

		2022-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderföreningen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	44	–	44
Pensions- och övriga avsättningar	1 009	–	1 009
Övriga temporära skillnader	2 326	–	2 326
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–	11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<i>14 799</i>	<i>–</i>	<i>14 799</i>

		2021-12-31	
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Moderföreningen</i>			
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	245	–	245
Pensions- och övriga avsättningar	1 071	–	1 071
Övriga temporära skillnader	1 143	–	1 143
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–	11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<i>13 879</i>	<i>–</i>	<i>13 879</i>

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 411	1 741
Reglerade fordringar	<u>-337</u>	<u>-330</u>
Vid årets slut	1 074	1 411
Redovisat värde vid årets slut	1 074	1 411
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	<u>13</u>	<u>13</u>
Vid årets slut	13	13
Redovisat värde vid årets slut	13	13

Not 22 Fordran på beställare

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upparbetad intäkt	177 260	142 733
Fakturerat belopp	<u>-174 160</u>	<u>-142 215</u>
Summa	3 100	518
<i>Moderföreningen</i>		
Upparbetad intäkt	177 260	142 733
Fakturerat belopp	<u>-174 160</u>	<u>-142 215</u>
Summa	3 100	518

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, 426 905 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	426 905
Summa	<u>426 905</u>

Handwritten signature

Not 24 Ackumulerade överavskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	4 506	4 779
	<u>4 506</u>	<u>4 779</u>

Not 25 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	—	352 500
	<u>—</u>	<u>352 500</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	—	17 000
	<u>—</u>	<u>17 000</u>

Avsikten är att amortera samtliga skulder till kreditinstitut under år 2023.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
Löner och sociala avgifter	15 890	13 864
Förutbetalda hyror	7 110	6 674
Övriga poster	5 424	10 002
	<u>28 424</u>	<u>30 540</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Löner och sociala avgifter	15 890	13 864
Förutbetalda hyror	393	376
Övriga poster	4 773	9 321
	<u>21 056</u>	<u>23 561</u>

ihle
U

Not 27 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
---------------------	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter*Koncernen**För egna skulder och avsättningar**Övriga skulder till kreditinstitut*

Fastighetsinteckningar	500 496	500 496
Kapitalförsäkring	3 941	4 184
Summa ställda säkerheter	504 437	504 680

Eventualförpliktelser

Garantiförbindelser	173 857	267 260
Borgensåtaganden	60 551	103 741
Summa eventualförpliktelser	234 408	371 001

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 28 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
---------------------	-------------------	-------------------

Ställda säkerheter*Moderföreningen**För egna skulder och avsättningar**Övriga skulder till kreditinstitut*

Fastighetsinteckningar	20 000	20 000
Kapitalförsäkring	3 941	4 184
Summa ställda säkerheter	23 941	24 184

Eventualförpliktelser

Garantiförbindelser	173 857	267 260
Borgensåtaganden	176 051	221 741
Summa eventualförpliktelser	349 908	489 001

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

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Erlagd ränta	-6 182	-5 341
	2022	2021
<i>Moderföreningen</i>		
Erlagd ränta	-385	-349

Not 30 Likvida medel

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	88 741	806 075
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	700 000	—
	<u>788 741</u>	<u>806 075</u>

Likvida medel består av kontoplaceringar i svenska affärsbanker.

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	88 734	806 075
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	700 000	—
	<u>788 734</u>	<u>806 075</u>

Likvida medel består av kontoplaceringar i svenska affärsbanker.

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

	2022	2021
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	13 930	13 293
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	160	-145
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-302	-397
Övriga avsättningar	1 729	1 190
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	176	68
	<u>15 693</u>	<u>14 009</u>
	2022	2021
<i>Moderföreningen</i>		
Avskrivningar	2 043	1 926
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	39	-161
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-302	-397
Övriga avsättningar	1 729	1 190
	<u>3 509</u>	<u>2 558</u>

W
e

Not 32 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,18 % (2,65%) av inköpen och 2,0% (2,06 %) av försäljningen till andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,2% (0,18%) av inköpen och 2,36% (2,47%) 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

NY
O

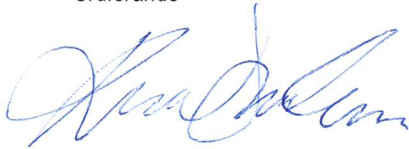
Luleå den 28 februari 2023



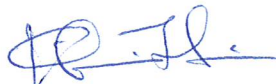
Thomas Björk
Ordförande



Håkan Ottosson



Kristiina Starck Enman



Kristina Zakrisson



Katarina Eriksson Delsing



Jan Nilsson



Erica Lundgren

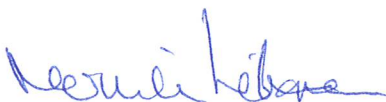


Lenita Aspholme



Mattias Lundström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 14 mars 2023



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 2022.

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 2022 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, förfälskning, 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.

— inhämtar jag tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Jag ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Jag är ensam ansvarig för mina uttalanden.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norr ekonomisk förening för år 2022 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 försumelse 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 14 mars 2023



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor