

# HSB NORR

ÅRSREDOVISNING 2021

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 2021

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

## 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 39 675 (39 754) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 287 (287) st. Antalet bosparare har minskat något till 6 499 (7 167) st.

### Verksamheten

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

### Administrativ förvaltning

De administrativa uppdragen omfattade under året drygt 400 st förvaltningsuppdrag för bostadsrättsföreningar, kommunala bolag, övriga företag samt bolag inom koncernen. Uppdragen innefattar ekonomiska tjänster, såsom betaltjänster, bokföring, bokslut och budgetplanering. Även Kundenservicetjänster i form av bosparande, bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning till boende och medlemmar är centrala. Våra Kundansvariga och Förvaltare ger kvalificerad rådgivning kring förvaltningstjänster, exempelvis underhållsplanering av fastigheter och bostadsområden.

Avdelningen Entreprenad & Energi ingår i affärsområdet och erbjuder tjänster 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. Affärsområdet har under Coronapandemin fungerat väl och vi har haft hög tillgänglighet i kombination med trygga kundmöten. Detta har medfört att både antalet kunder, men även antalet förvaltningstjänster till befintliga kunder ökat. Den höga efterfrågan av förvaltningstjänster samt bygg- och energiprojektledning har inneburit att vi förstärkt organisationen. Tillsammans bidrar vi till att säkra och utveckla fastigheternas framtida värde och boendemiljö.

### Teknisk förvaltning

HSB Norr har under året bedrivit fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård i Luleå, Skellefteå och Umeå. 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 några betydande förvaltningsuppdrag tillkommit vilket är mycket glädjande. Coronautbrottet har medfört färre beställningar och felanmälningar, och därmed lägre intäkter. Tjänsten Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har pausats under delar av året då tillträde till kundernas bostäder försvårats med anledning av pandemin.

### Fastigheter

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

Under året har ombyggnad av kontorslokaler till tio nya bostäder färdigställts i fastigheten Geten 11 i Skellefteå. Hyresgästerna fick tillgång till sina nya bostäder i januari 2021.

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

Några större investeringsprojekt i fastigheterna

- Helrenovering och standardhöjning 11 lägenheter Svartholmen Luleå
- Nya lägenhetsaggregat för ventilation, Mimer Skellefteå
- Relining av spillvattenledningar, Njord 20 Umeå
- Ny styrutrustning och fjärrvärmecentral, Krukan Umeå

**Nyproduktion**

Affärsområdet bedriver produktion av bostäder för upplåtelse i bostadsrättsform. Bostadsmarknaden har, trots den pågående pandemin, varit mycket stark under 2021 vilket var oväntat för de flesta marknadsaktörer. Efterfrågan har ökat mest på villor och större lägenheter och det är sannolikt kopplat till att mer tid har spenderats i hemmen under pandemin. HSB Norr har som ambition att säljstarta fler projekt kommande år och under 2021 säljstartades ett flertal projekt med väldigt god 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 betaltjänsttillstånd hos Finansinspektionen. HSB Norr har i förekommande fall tecknat avtal med kunder om betaltjänstverksamhet samt inlåningsverksamhet. Den sistnämnda blir en följd av att kundernas betaltjänstmedel finns på HSB Norrs konton.

Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning. Inlåningsmedel från kunderna förvaltas för närvarande på s k klientmedelskonton i bank, och är därmed skilda från föreningens egna medel. Enligt ingångna inlåningsavtal med kunderna kan medlen nyttjas i HSB Norrs rörelse.

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.

**Nettoomsättning och resultat**

Omsättningen för år 2021 uppgick i koncernen till 343 870 (275 830) tkr och i moderföreningen till 271 795 (206 768) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 658 944 (1 601 974) tkr i koncernen och 1 328 873 (1 283 677) tkr i moderföreningen. Resultat efter finansiella poster i koncernen uppgick till 13 058 (1 820) tkr och i moderföreningen till -16 964 (-23 093) tkr.

**Flerårsöversikt**

Koncernen (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	343 870	275 830	333 755	296 440
Resultat efter finansiella poster	13 058	1 820	4 809	10 377
Årets resultat	11 620	-3 077	10 088	13 305
Balansomslutning	1 658 944	1 601 974	1 626 144	1 557 248
Likviditet %	111	112	113	107
Soliditet %	54	54	53	52
Antal medlemmar	39 675	39 754	38 490	37 385
Definitioner: se not 33				
Moderföreningen (tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	271 795	206 768	264 358	226 504
Resultat efter finansiella poster	-16 964	-23 093	-7 142	22 266
Årets resultat	-1 418	-6 208	1 266	22 859
Balansomslutning	1 328 873	1 283 677	1 316 272	1 193 337

W  
A44

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har efterfrågan på nyproduktionsmarknaden uppvisat en mycket positiv utveckling och försäljningen av bostadsrätter i pågående projekt fortsätter i god takt. Produktionen av bostadsrätter i Skellefteå är återigen igång, och först ut är projektet Brf Guldläge med mycket hög efterfrågan.

Coronapandemin har påverkat HSB Norr negativt framförallt under första halvåret 2021. Liksom andra företag har vi haft en lägre tillgänglighet på personalen och även till viss del kompenseras av staten för detta genom ersättning för sjuklönekostnader. Vår upplevelse är att efterfrågan tagit fart ordentligt inom alla områden under hösten, dock ses en viss oro beträffande pandemipåverkan under årets sista månad.

Under hösten har träffar hållits där ordförande i samtliga medlemsföreningar i regionen varit inbjudna. Fokus vid dessa sammankomster har varit ägarrollen och den demokratiska processen för föreningsstyrning. Då forumet varit mycket uppskattat avser vi göra det till en återkommande aktivitet.

Kostnaderna för HSB-gemensamma utvecklingsprojekt för digital utveckling har belastat föreningen med ca 7,4 mkr under 2021. Utvecklingsprojekten har blivit försenade och prognostiseras därför fortsätta kommande år, men då förhoppningsvis med lägre utgifter.

**Förväntad framtida utveckling**

HSB Norr är inne i en period med stora utgifter för gemensam produktutveckling för digitalisering av tjänsteutbud och arbetsprocesser. Avsikten är att inom något eller några års sikt komma ut med ännu större konkurrenskraft, ännu nöjdare kunder och effektivare arbetssätt. Utvecklingsutgifterna kommer att minska lönsamheten även kommande år.

Strategin är alltså att öka hyresrättsbeståndet genom nyproduktion eller förvärv av bostäder. Huvudanledningen till detta är den stora efterfrågan från medlemmar och bosparade på hyresbostäder i attraktiva lägen på större orter. Strategin med renodling mot bostäder planeras fortsätta.

Planering sker för en fortsatt tillväxt inom vår förvaltningsaffär som är det största affärsområdet sett till omsättning. Allt fler bostadsrättsföreningar vill köpa förvaltningstjänster av HSB Norr och det område där efterfrågan ökar mest är inom projektledning av ombyggnationsprojekt hos medlemsföreningarna.

En del i HSBs kärnaffär är nyproduktion av bostadsrätter till i första hand HSBs bosparare och medlemmar. HSB Norr kommer att fortsätta att söka efter attraktiv mark för att stå redo när marknaden vänder uppåt. Det kommer att bli allt viktigare att vara selektiv i valet av projekt där hänsyn måste tas till ortens befolkningstillväxt, betalningsförmåga, betalningsvilja, bostadspriser och att ha en tydlig målgrupp för varje projekt. Vi ser en stor potential i regionen mot bakgrund av den industriella investering som görs i norra Sverige.

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. Styrelsen utvärderar och bedömer riskerna inför varje beslut om igångsättning av nya investeringsprojekt, fastställande av budget, affärsplaner och liknande. I och med ett betydande eget fastighetsinnehav påverkas HSB Norr mer direkt av befolkningsutvecklingen och den ekonomiska utvecklingen på respektive ort.

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 behålla nuvarande finansieringsstrategi även 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).

W  
AHC

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

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 i början av 2022 är mycket lågt, 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 2021 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.

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.

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.

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

**Eget kapital - koncernen***(Belopp i tkr)*

2021-12-31	Andels kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	37 426	49 445	417 516	504 387
Årets resultat			11 620	11 620
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	-22			-22
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	--	13 309	-13 309	--
Vid årets utgång	37 404	62 754	415 827	515 985

**Eget kapital - moderföreningen***(Belopp i tkr)*

2021-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andels kapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	37 426	34 686	413 429	485 541
Årets resultat			-1 418	-1 418
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	-22			-22
Vid årets utgång	37 404	34 686	412 011	484 101

**Förslag till disposition av föreningens vinst**

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 412 011 049 kr, disponeras enligt nedan

Avsättes till reservfond			-
Balanseras i ny räkning			412 011
	Summa		<u>412 011</u>

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

W  
AHP



**Resultaträkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	2	343 870	275 830
Kostnad för sålda varor		-323 552	-262 122
<b>Bruttoresultat</b>		20 318	13 708
Försäljningskostnader		-11 242	-10 521
Administrationskostnader	4	-6 828	-7 447
Resultat från andelar i intresseföretag		11 073	6 093
Övriga rörelseintäkter	3	4 265	5 801
<b>Rörelseresultat</b>	5,6	17 586	7 634
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	—	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	813	372
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 341	-6 186
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		13 058	1 820
Skatt på årets resultat	9	-1 438	-4 897
<b>Årets resultat</b>		11 620	-3 077



**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	662 430	657 205
Inventarier	12	6 105	6 604
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	<u>6 528</u>	<u>10 357</u>
		675 063	674 166
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	16	74 565	63 442
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	4 184	4 503
Uppskjuten skattefordran	20	582	2 020
Andra långfristiga fordringar	21	<u>1 411</u>	<u>1 741</u>
		136 675	127 639
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>811 738</b>	<b>801 805</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 353	23 040
Aktuell skattefordran		751	2 330
Fordran på beställare	22	518	553
Övriga fordringar		492	487
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>6 017</u>	<u>4 650</u>
		41 131	31 060
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		806 075	769 109
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>847 206</b>	<b>800 169</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 658 944</b>	<b>1 601 974</b>

sw

Ake

**Balansräkning - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	23		
Andelskapital		37 404	37 426
Reserver		62 754	49 445
Balanserat resultat inkl årets resultat		415 827	417 516
<b><i>Summa eget kapital</i></b>		<u>515 985</u>	<u>504 387</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		5 199	5 596
Övriga avsättningar		4 594	3 404
		<u>9 793</u>	<u>9 000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		362 500	365 000
Övriga skulder		7 594	7 594
		<u>370 094</u>	<u>372 594</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		2 500	2 500
Förskott från kunder		218	215
Leverantörsskulder		21 167	26 573
Övriga skulder		708 647	663 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	30 540	22 970
		<u>763 072</u>	<u>715 993</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>1 658 944</u>	<u>1 601 974</u>

**Kassaflödesanalys - koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	29	13 058	1 820
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	14 009	15 225
		<u>27 067</u>	<u>17 045</u>
Betald inkomstskatt		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		27 067	17 045
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-10 071	-1 220
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>47 080</u>	<u>-20 207</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<u>64 076</u>	<u>-4 382</u>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-14 392	-21 174
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		279	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-11 690	-6 167
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>1 215</u>	<u>866</u>
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<u>-24 588</u>	<u>-26 475</u>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av andelskapital		-22	653
Amortering av lån		<u>-2 500</u>	<u>-2 500</u>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<u>-2 522</u>	<u>-1 847</u>
<b>Årets kassaflöde</b>		36 966	-32 704
<b>Likvida medel vid årets början</b>		769 109	801 813
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	30	806 075	769 109

aw  
KHP

**Resultaträkning - moderföreningen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021</i>	<i>2020</i>
Nettoomsättning	2	271 795	206 768
Kostnad för sålda varor		-277 039	-219 348
<b>Bruttoresultat</b>		-5 244	-12 580
Försäljningskostnader		-11 242	-10 521
Administrationskostnader	4	-6 828	-7 447
Övriga rörelseintäkter	3	3 343	2 826
<b>Rörelseresultat</b>	5,6	-19 971	-27 722
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		-2 590	-525
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	5 200	5 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	746	308
Räntekostnader och liknande resultatposter		-349	-354
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-16 964	-23 093
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		15 000	16 500
Bokslutsdispositioner, övriga		273	273
<b>Resultat före skatt</b>		-1 691	-6 320
Skatt på årets resultat	9	273	112
<b>Årets resultat</b>		-1 418	-6 208




**Balansräkning - moderföreningen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	12 982	13 162
Inventarier	12	4 864	5 402
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	199	–
		18 045	18 564
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	78 554	78 554
Fordringar hos koncernföretag	15	260 000	260 000
Andelar i intresseföretag	16	50 270	52 809
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	4 184	4 503
Uppskjuten skattefordran	20	13 879	13 607
Andra långfristiga fordringar	21	13	13
		462 833	465 419
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>480 878</b>	<b>483 983</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		33 683	23 573
Aktuell skattefordran		1 766	1 513
Fordran på beställare	22	–	553
Övriga fordringar		481	478
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 990	4 468
		41 920	30 585
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		806 075	769 109
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>847 995</b>	<b>799 694</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 328 873</b>	<b>1 283 677</b>



**Balansräkning - moderföreningen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		37 404	37 426
Reservfond		34 686	34 686
		<u>72 090</u>	<u>72 112</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		413 429	419 637
Årets resultat		-1 418	-6 208
		<u>412 011</u>	<u>413 429</u>
		484 101	485 541
<b><i>Obeskattade reserver</i></b>			
Ackumulerade överavskrivningar	24	4 779	5 052
		<u>4 779</u>	<u>5 052</u>
<b><i>Avsättningar</i></b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		5 199	5 596
Övriga avsättningar		4 594	3 404
		<u>9 793</u>	<u>9 000</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	25	17 000	17 000
		<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Leverantörsskulder		17 569	23 065
Skulder till koncernföretag		63 740	64 285
Övriga skulder		708 330	663 766
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	23 561	15 968
		<u>813 200</u>	<u>767 084</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 328 873</b>	<b>1 283 677</b>

**Kassaflödesanalys - moderföreningen**

<i>Belopp i tkr</i>		<i>2021</i>	<i>2020</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	29	-16 964	-23 093
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	2 558	2 892
		-14 406	-20 201
Betald inkomstskatt		-	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		-14 406	-20 201
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-11 335	-1 384
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		46 117	-27 730
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		20 376	-49 315
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 525	-1 859
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		279	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-617	-75
Avyttring av finansiella tillgångar		3 475	1 392
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		1 612	-542
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ökning av andelskapital		-	653
Minskning av andelskapital		-22	-
Erhållna koncernbidrag		15 000	16 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		14 978	17 153
<b>Årets kassaflöde</b>		36 966	-32 704
<b>Likvida medel vid årets början</b>		769 109	801 813
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	30	806 075	769 109



## 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

*aw*  
*AKF*

**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 uttrangeras. 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.

W  
R&P

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

*(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) Kassafördessäkning 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 anställde 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.

*Handwritten signature*

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

**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 affärsuppgörelsen 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.

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

**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 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.

sw  
Ante

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

*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).

su  
Ade

**HSB Norr ekonomisk förening**

Org nr 797000-0845

*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**

	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	253 619	187 570
Fastighetsförvaltning	79 769	77 965
Medlemsverksamhet	10 482	10 295
	<u>343 870</u>	<u>275 830</u>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	260 864	196 022
Fastighetsförvaltning	449	451
Medlemsverksamhet	10 482	10 295
	<u>271 795</u>	<u>206 768</u>

**Not 3                    Övriga rörelseintäkter**

	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinster	167	2 054
Provisioner	3 042	2 516
Övrigt	1 056	1 231
	<u>4 265</u>	<u>5 801</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Realisationsvinster	167	29
Provisioner	3 042	2 516
Övrigt	134	281
	<u>3 343</u>	<u>2 826</u>

**Not 4                    Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	232	228
Andra uppdrag	5	22
<i>Moderföreningen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	182	180
Andra uppdrag	5	22

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**

<b>Medelantalet anställda</b>	2021		2020	
		varav män		varav män
<b>Moderföreningen (Sverige)</b>	157	47%	168	51%
<b>Dotterföretag</b>	–	–	–	–
Koncernen totalt	157	47%	168	51%

**Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare**

	2021-12-31 Andel kvinnor	2020-12-31 Andel kvinnor
<b>Moderföreningen</b>		
Styrelsen	63%	63%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%
<b>Koncernen totalt</b>		
Styrelsen	55%	55%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

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

	2021		2020	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföreningen och koncernen (varav pensionskostnad)	64 646 1)	25 012 (4 973)	64 873 1)	27 522 (7 887)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 645 (719) tkr gruppen VD och styrelse.

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

	2021		2020	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföreningen och koncernen	2 324	62 322	2 360	62 513

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 3 067 (2 986) tkr.

o  
AH

**Not 6                    Operationell leasing**

**Leasingavtal där föreningen är leasetagare**

*Moderbolaget och koncernen*

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal*

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Inom ett år	106	355
Mellan ett och fem år	2 167	893
Senare än fem år	—	274
	<u>2 273</u>	<u>1 522</u>

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	619	1 635

**Leasingavtal där föreningen är leasegivare**

*Koncernen*

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal*

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Inom ett år	298	927
Mellan ett och fem år	6 495	5 660
	<u>6 793</u>	<u>6 587</u>

*Moderföreningen*

*Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal*

	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
Mellan ett och fem år	433	433
	<u>433</u>	<u>433</u>

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

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<i>Koncernen</i>		
Övrigt	—	—
	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	5 200	5 200
Övrigt	—	—
	<u>5 200</u>	<u>5 200</u>

**Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	813	372
	<u>813</u>	<u>372</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, övriga	746	308
	<u>746</u>	<u>308</u>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

**Avstämning av effektiv skatt**

	2021		2020	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		13 058		1 820
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	20,6%	-2 690	21,4%	-389
Ej avdragsgilla kostnader	8,0%	-1 051	111,6%	-2 032
Ej skattepliktiga intäkter	-45,9%	5 998	-179,2%	3 262
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	27,4%	-3 576	317,5%	-5 778
Förändrad skattesats	0,5%	-62	-5,7%	104
Övrigt	0,4%	-57	3,5%	-64
Redovisad effektiv skatt	11,0%	-1 438	269,1%	-4 897
<hr/>				
		2021		2020
<i>Moderföreningen</i>				
Resultat före skatt		-1 691		-6 320
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	20,6%	348	21,4%	1 352
Ej avdragsgilla kostnader	-52,6%	-889	-14,7%	-932
Ej skattepliktiga intäkter	193,4%	3 270	51,6%	3 262
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-145,3%	-2 457	-56,2%	-3 553
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-	0,0%	-
Förändrad skattesats	0,0%	-	-0,2%	-13
Övrigt	0,1%	1	-0,1%	-4
Redovisad effektiv skatt	16,2%	273	1,8%	112

aw  
APP

## HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Not 10	Byggnader och mark	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	792 221	772 759
	Nyanskaffningar	7 141	9 698
	Avyttringar och utrangeringar	-131	-1 244
	Omklassificeringar	9 365	11 008
	Vid årets slut	808 596	792 221
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-124 579	-114 145
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	109	238
	Årets avskrivning	-11 259	-10 672
	Vid årets slut	-135 729	-124 579
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
	Vid årets början	-10 437	-10 437
	Vid årets slut	-10 437	-10 437
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>662 430</b>	<b>657 205</b>
		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Moderföreningen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	31 378	31 362
	Nyanskaffningar	114	110
	Avyttringar och utrangeringar	-28	-94
	Vid årets slut	31 464	31 378
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-13 147	-12 942
	Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	22	82
	Årets avskrivning	-288	-287
	Vid årets slut	-13 413	-13 147
<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>12 982</b>	<b>13 162</b>
<b>Varav mark</b>		<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<i>Koncernen</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	80 896	80 896
<i>Moderföreningen</i>			
	Ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634

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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 137 400	1 137 400
Vid årets slut	1 343 500	1 137 400
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	44 800	44 800
Vid årets slut	50 500	44 800

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**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20 020	18 292
Nyanskaffningar	1 596	1 792
Avyttringar och utrangeringar	-427	-64
Omklassificeringar	51	-
Vid årets slut	21 240	20 020
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-13 416	-11 462
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	315	9
Årets avskrivning	-2 034	-1 963
Vid årets slut	-15 135	-13 416
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 105</b>	<b>6 604</b>
	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 122	15 438
Nyanskaffningar	1 212	1 749
Avyttringar och utrangeringar	-427	-65
Vid årets slut	17 907	17 122
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-11 720	-10 155
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	315	8
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 638	-1 573
Vid årets slut	-13 043	-11 720
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 864</b>	<b>5 402</b>

u  
AHP

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

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	10 357	11 925
Omklassificeringar	-9 484	-11 252
Investeringar	5 655	9 684
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 528</b>	<b>10 357</b>
<i>Moderföreningen</i>		
Vid årets början	-	-
Investeringar	199	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>199</b>	<b>-</b>

**Not 14** Andelar i koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	79 099	79 099
Vid årets slut	79 099	79 099
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-545	-545
Vid årets slut	-545	-545
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>78 554</b>	<b>78 554</b>

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

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100	78 554 78 554	78 554 78 554

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

**Not 15** Fordringar hos koncernföretag

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	260 000	260 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>260 000</b>	<b>260 000</b>

u  
HSE

**Not 16 Andelar i intresseföretag**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	63 442	57 350
Förvärv	50	-
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	11 073	6 092
Vid årets slut	74 565	63 442
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>74 565</b>	<b>63 442</b>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	52 809	53 335
Förvärv	50	-
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-2 590	-526
Vid årets slut	50 270	52 809
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 270</b>	<b>52 809</b>

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

2021-12-31				
Gemensamt styrda företag / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderföreningen
<b>Direkt ägda</b>				
Fakturatjänst AB 556443-1004, Falun	1 799 -232	250 25%	250	250
HSB Produktion i Norr HB 969769-6442, Luleå	45 224 -2 179	500 50%	26 360	22 612
Mark i Luleå Holding AB 559003-8138, Stockholm	12 077 27	500 50%	15 482	9 450
Mark i Norr Holding AB 559332-9724	80 -20	250 50%	40	50
HSB Vind ekonomisk förening 769619-4716, Umeå	28 000 -207	1 181 25%	7 783	7 783
Bergåsliden i Umeå AB 556889-1542	29 250 326	250 50%	24 650	10 125
			74 565	50 270

*Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page.*



HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

**Not 17** Ägarintressen i övriga företag

	2021-12-31	2020-12-31
<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**

2021-12-31				
Ägarintresse / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderföreningen
<b>Direkt ägda</b>				
HSB Riksförbund ek för 769606-4760, Stockholm	2 077 235 28 586	3 426 776 8,57%	55 933	55 933
			55 933	55 933

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

**Not 18** Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 503	5 294
Tillkommande tillgångar	566	75
Avgående tillgångar	-885	-866
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 184</b>	<b>4 503</b>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	4 503	5 294
Tillkommande tillgångar	566	75
Avgående tillgångar	-885	-866
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 184</b>	<b>4 503</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 terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktperioden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer.

**Not 20 Uppskjuten skatt**

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2021-12-31</i>		<i>Netto</i>
		<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</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>	<u>13 956</u>	<u>13 374</u>		<u>582</u>
<i>2020-12-31</i>				
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Byggnader och mark	333	9 640		-9 307
Pensions- och övriga avsättningar	1 153	–		1 153
Övriga temporära skillnader	779	2 025		-1 246
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–		11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>13 685</u>	<u>11 665</u>		<u>2 020</u>
<i>2021-12-31</i>				
<i>Moderföreningen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</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>	<u>13 879</u>	<u>–</u>		<u>13 879</u>
<i>2020-12-31</i>				
<i>Moderföreningen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Byggnader och mark	333	–		333
Pensions- och övriga avsättningar	1 153	–		1 153
Övriga temporära skillnader	701	–		701
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–		11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>13 607</u>	<u>–</u>		<u>13 607</u>

aw  
Ade

**Not 21                    Andra långfristiga fordringar**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 741	2 065
Reglerade fordringar	-330	-324
Vid årets slut	<u>1 411</u>	<u>1 741</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 411</b>	<b>1 741</b>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13	13
Vid årets slut	<u>13</u>	<u>13</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13</b>	<b>13</b>

**Not 22                    Fordran på beställare**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upparbetad intäkt	142 733	79 559
Fakturerat belopp	-142 215	-79 006
Summa	<u>518</u>	<u>553</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Upparbetad intäkt	142 733	79 559
Fakturerat belopp	-142 215	-79 006
Summa	<u>518</u>	<u>553</u>

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, 412 011 049 kr, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	-
Balanseras i ny räkning	412 011
Summa	<u>412 011</u>

w  
MHE

**Not 24 Ackumulerade överavskrivningar**

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	4 779	5 052
	<u>4 779</u>	<u>5 052</u>

**Not 25 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	352 500	355 000
	<u>352 500</u>	<u>355 000</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 000	17 000
	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>

**Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
Löner och sociala avgifter	13 864	14 372
Förutbetalda hyror	6 674	6 695
Övriga poster	10 002	1 903
	<u>30 540</u>	<u>22 970</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Löner och sociala avgifter	13 864	14 372
Förutbetalda hyror	376	331
Övriga poster	9 321	1 265
	<u>23 561</u>	<u>15 968</u>

eu  
RSE

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

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	500 496	500 496
Kapitalförsäkring	4 184	4 500
Summa ställda säkerheter	504 680	504 996
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiförbindelser	267 260	513 243
Borgensåtaganden	103 741	149 278
Summa eventalförpliktelser	371 001	662 521

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 eventalförpliktelser - moderföreningen**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Moderföreningen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	20 000	20 000
Kapitalförsäkring	4 184	4 500
Summa ställda säkerheter	24 184	24 500
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiförbindelser	267 260	513 243
Borgensåtaganden	221 741	269 778
Summa eventalförpliktelser	489 001	783 021

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**

	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Koncernen</i>		
Erlagd ränta	-5 341	-6 186
<hr/>		
	<i>2021</i>	<i>2020</i>
<i>Moderföreningen</i>		
Erlagd ränta	-349	-354

*aw*  
*AK*

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

**Not 30 Likvida medel**

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	806 075	769 109
	<u>806 075</u>	<u>769 109</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	806 075	769 109
	<u>806 075</u>	<u>769 109</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten

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

	2021	2020
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	13 293	12 635
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-145	1 061
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-397	-982
Övriga avsättningar	1 190	1 944
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	68	567
	<u>14 009</u>	<u>15 225</u>
	2021	2020
<i>Moderföreningen</i>		
Avskrivningar	1 926	1 860
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-161	70
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-397	-982
Övriga avsättningar	1 190	1 944
	<u>2 558</u>	<u>2 892</u>

**Not 32 Koncernuppgifter**

*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2,65% (3,48%) av inköpen och 2,06 % (2,97%) av försäljningen till andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,18% (0,23%) av inköpen och 2,47 % (3,82%) 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 avräkningskulder

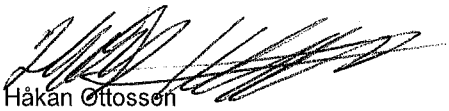
*u*  
*KBE*



Luleå den 25 februari 2022



Thomas Björk  
Ordförande



Håkan Öttersen



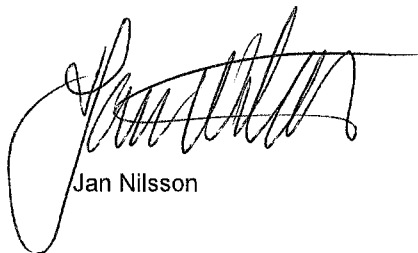
Kristina Starck Enman



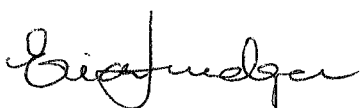
Kristina Zakrisson



Katarina Eriksson Delsing



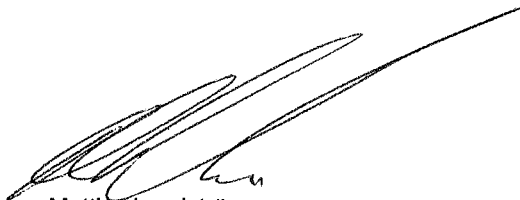
Jan Nilsson



Erica Lundgren



Lenita Aspholme



Mattias Lundström  
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 mars 2022



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Norr ekonomisk förening, org. nr 797999-0845

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

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

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

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

### Grund för uttalanden

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

— 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 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorsd 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd 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 7 mars 2022



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor