

HSB NORR

ÅRSREDOVISNING 2023



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 2023

Innehåll

	<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	35

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 40 502 (40 261) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 286 (286) st. Antalet bosparare uppgår nu till 6 936 (6 952) 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 Förvaltning

Från och med den 1 januari 2024 har de tidigare affärsområdena för administrativ- respektive teknisk förvaltning slagits samman till AO Förvaltning. Syftet är att genom ökad samverkan uppnå ett bättre kundfokus.

Under året har kundleveransen förädlats ytterligare ett steg genom att stärka leveranserna till vår viktigaste kundkategori bostadsrättsföreningar, samtidigt som leveranserna minskat till externa hyresrättskunder. Avdelningen Entreprenad & Energi ingår från och med verksamhetsåret 2024 i AO Fastighetsutveckling.

Administrativ förvaltning

De administrativa- och ekonomiska förvaltningsuppdragen för bostadsrättsföreningar, kommunala bolag, övriga företag samt bolag inom koncernen uppgick under året till drygt 400 st. Uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, 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.

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.

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 ett antal nya förvaltningsuppdrag tillkommit. Strategin att ta kontroll genom ägande av verksamhetslokaler fortgår. I Umeå har vi under det gångna året slutfört ombyggnation av en nyinköpt fastighet för fastighetsskötsel och lokalvård. Fastigheten ligger på det attraktiva området Ersboda och ger oss möjlighet att utveckla verksamheten samtidigt som varumärket exponeras. I Luleå har vi förvärvat en fastighet för samma ändamål, med tillträde under vår/sommar 2024.

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 förvärvats 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

- Utbyte av värmesystem och styrning i fastigheterna Gråtruten, Gällivare.
- Helrenovering och standardhöjning av lägenheter på Svartholmen, Luleå
- Ökad energieffektivitet och brandsäkerhet genom tilläggsisolering vind och ombyggnad ventilation och rökluckor, Svartholmen, Luleå.
- Omfattande upprustning av utemiljön på området Krukan i Umeå med hjälp av bidrag från Boverket.
- Besiktning av skyddsrum med påföljande åtgärder i samtliga fastigheter för att säkerställa funktionalitet.
- Spillvattenrenovering fastigheten Balder i Umeå.

AO Fastighetsutveckling

Affärsområdet bedriver produktion av bostäder för upplåtelse i bostadsrättsform samt innehåller från och med verksamhetsåret 2024 även avdelningen Entreprenad & Energi.

Under året har produktion av bostäder skett i tre projekt, och vid årsskiftet hade Mariehöjd 7 i Umeå flyttats in och projekt Guldläge i Skellefteå och Mariehöjd 8 var under produktion. HSB Norr har som ambition att varje år starta några nyproduktionsprojekt i syfte att erbjuda nya bostäder till medlemmar och bosparare.

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 fortsätter vara väldigt efterfrågade.

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.

Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning. Inlåningsmedel från kunderna förvaltares till största delen på konto i bank. Enligt inlåningsavtal med kunderna kan medlen nyttjas i HSB Norrs rörelse, vilket också gjorts under året. Genom att amortera föreningens skulder till kreditinstitut har de tidigare räntebetalningarna nyttjas till att lämna ränta på inlåningsmedel och därmed komma medlemmarna till nytta. En ny tjänst för detta, HSB Bunden placering, lanserades i januari 2023.

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

Inlåningsverksamhet

Föreningen är sedan 2011 registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det HSB Norr att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står inte under FIs tillsyn men FI kontrollerar 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 2023 uppgick i koncernen till 402 637 (386 545) tkr och i moderföreningen till 328 434 (313 610) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 244 745 (1 676 702) tkr i koncernen och 1 201 294 (1 346 139) tkr i moderföreningen. Resultat efter finansiella poster i koncernen uppgick till 4 996 (15 018) tkr och i moderföreningen till 8 438 (3 701) tkr.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	402 637	386 545	343 870	275 830
Resultat efter finansiella poster	4 996	15 018	13 058	1 820
Årets resultat	16	13 965	11 620	-3 077
Balansomslutning	1 244 744	1 676 702	1 658 944	1 601 974
Likviditet %	58 *	75	111	112
Soliditet %	85	55	54	54
Antal medlemmar	40 502	40 261	39 675	39 754

* Se även Not 25

Definitioner: se not 33

Moderföreningen (tkr)	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	328 434	313 610	271 795	206 768
Resultat efter finansiella poster	8 438	3 701	-16 964	-23 093
Årets resultat	8 021	14 894	-1 418	-6 208
Balansomslutning	1 201 294	1 346 139	1 328 873	1 283 677

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

2023 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 återlämna en markanvisning i Luleå p g a ovanstående faktorer. De ökade byggkostnaderna har även försämrat HSBs lönsamhet i pågående nyproduktion av bostäder under 2023. Under året har HSB Norr förvärvat byggbar mark i centrala Boden för att kunna bygga nya bostäder när markaden vänder. 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

2024 blir med största sannolikhet ett år av lågkonjunktur där det fortsatt kommer vara svårt att starta nya bostadsprojekt men vår ambition är att fortsätta köpa byggbar mark så vi är redo att starta projekt så fort marknaden vänder. 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 att vi under första kvartalet 2024 flyttar in i helt nya kontorslokaler i Kiruna. Vi kommer även flytta vår tekniska förvaltning i Umeå till nyrenoverade egenägda lokaler på Ersboda i Umeå.

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.

U

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 året har konkurrensen om arbetskraft i norra Sverige hårdnat ytterligare. En risk som därför fortsatt hamnar högt 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 räntebärande konto i bank, och föreningens långfristiga lån från kreditinstitut har amorterats.

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 rådgivning 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 avsåts 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 2023 har fortsatt implementering gjorts av den hållbarhetsstrategi som ligger till grund för utveckling av vårt hållbarhetsengagemang.

För 15 år sedan antog HSB-rörelsen ett ambitiöst klimatmål om att minska våra koldioxidutsläpp med 75% från basåret 2008 till vårt hundraårsjubileum 2023. Genom framförallt energieffektiviseringar i det egna fastighetsbeståndet samt påverkan för att förmå energileverantörerna att använda sig av mer miljövänliga alternativ har HSB Norr uppnått målsättningen med god marginal. År 2023 har vi en 76% minskning av koldioxidutsläpp sedan basåret. Världen står inför många utmaningar varav klimatfrågan är en av dem. Därför har HSB fattat beslut om nya och mer ambitiösa klimatmål. År 2040 ska HSB ha netto-noll* klimatpåverkan genom hela värdekedjan och vara anpassad till det förändrade klimatet. Vi har bland annat lanserat Hållbart BRF, en inspirationsplattform som ska hjälpa bostadsrättsföreningar att identifiera sitt nuläge, samt hitta vägen framåt i deras hållbarhetsresa. Vi har föreläst och arrangerat workshops rörande Hållbar BRF samt fortsatt utveckla våra hållbara tjänster för att möta våra kunders behov.



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.

* 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)

2023-12-31	Andels kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	37 638	60 749	431 796	530 183
Årets resultat			16	16
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	20			20
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	—	1 540	-1 540	—
Vid årets utgång	37 658	62 289	430 273	530 220

Eget kapital - moderföreningen

(Belopp i tkr)

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andels kapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	37 638	34 686	426 905	499 229
Årets resultat			8 021	8 021
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	20	—		20
Vid årets utgång	37 658	34 686	434 926	507 270

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 434 925 752 kr, överförs i ny räkning

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



Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning	2	402 637	386 545
Kostnad för sålda varor		-396 571	-364 638
Bruttoresultat		6 066	21 907
Försäljningskostnader		-13 228	-11 070
Administrationskostnader	4	-9 049	-8 468
Resultat från andelar i intresseföretag		5 545	9 128
Övriga rörelseintäkter	3	5 046	5 344
Rörelseresultat	5,6	-5 620	16 841
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	—	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 912	4 331
Räntekostnader och liknande resultatposter		-5 296	-6 154
Resultat efter finansiella poster		4 996	15 018
Skatt på årets resultat	9	-4 980	-1 053
Årets resultat		16	13 965



Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	680 777	676 685
Inventarier	12	6 016	6 207
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	21 584	11 424
		<u>708 377</u>	<u>694 316</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	80 038	73 993
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	4 053	3 941
Uppskjuten skattefordran	20	—	—
Andra långfristiga fordringar	21	731	1 074
		<u>140 755</u>	<u>134 941</u>
Summa anläggningstillgångar		849 132	829 257
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		43 616	44 687
Aktuell skattefordran		3 326	2 490
Fordran på beställare	22	1 218	3 100
Övriga fordringar		3 902	384
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 840	8 043
		<u>57 902</u>	<u>58 704</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		337 710	788 741
Summa omsättningstillgångar		395 612	847 445
SUMMA TILLGÅNGAR		1 244 744	1 676 702

w

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	23		
Andelskapital		37 658	37 638
Reserver		62 289	60 749
Balanserat resultat inkl årets resultat		430 273	431 796
<i>Summa eget kapital</i>		<u>530 220</u>	<u>530 183</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		5 036	4 897
Uppskjuten skatteskuld	20	8 105	3 107
Övriga avsättningar		8 109	6 323
		<u>21 250</u>	<u>14 327</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		—	—
Övriga skulder		7 594	7 594
		<u>7 594</u>	<u>7 594</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		—	362 500
Förskott från kunder		252	239
Leverantörsskulder		20 625	26 068
Skulder till intresseföretag		7 315	—
Aktuell skatteskuld		100	—
Övriga skulder		622 792	707 367
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	34 596	28 424
		<u>685 680</u>	<u>1 124 598</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 244 744</u>	<u>1 676 702</u>



Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	4 996	15 018
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	21 284	15 693
		26 280	30 711
Betald inkomstskatt		18	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		26 298	30 711
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		802	-17 573
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-76 417	1 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-49 317	14 664
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-33 462	-30 904
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		42	20
Förvärv av finansiella tillgångar		-12 627	-4 379
Avyttring av finansiella tillgångar		6 813	5 531
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-39 234	-29 732
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		20	234
Amortering av lån		-362 500	-2 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-362 480	-2 266
Årets kassaflöde		-451 031	-17 334
Likvida medel vid årets början		788 741	806 075
Likvida medel vid årets slut	30	337 710	788 741

w

Resultaträkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023</i>	<i>2022</i>
Nettoomsättning	2	328 434	313 610
Kostnad för sålda varor		<u>-336 148</u>	<u>-315 027</u>
Bruttoresultat		-7 714	-1 417
Försäljningskostnader		-13 228	-11 070
Administrationskostnader	4	-9 049	-8 468
Övriga rörelseintäkter	3	<u>4 624</u>	<u>4 260</u>
Rörelseresultat	5,6	-25 367	-16 695
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		1 985	11 281
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	17 482	5 219
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	15 833	4 281
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-1 495</u>	<u>-385</u>
Resultat efter finansiella poster		8 438	3 701
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		—	10 000
Bokslutsdispositioner, övriga		<u>273</u>	<u>273</u>
Resultat före skatt		8 711	13 974
Skatt på årets resultat	9	<u>-690</u>	<u>920</u>
Årets resultat		8 021	14 894

led

Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	13 044	13 346
Inventarier	12	4 883	5 088
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	38	13
		<u>17 965</u>	<u>18 447</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	14	89 512	89 512
Fordringar hos koncernföretag	15	570 700	265 000
Andelar i intresseföretag	16	54 335	51 851
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	4 053	3 941
Uppskjuten skattefordran	20	14 108	14 799
Andra långfristiga fordringar	21	13	13
		<u>788 654</u>	<u>481 049</u>
Summa anläggningstillgångar		806 619	499 496
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		44 564	45 077
Aktuell skattefordran		3 326	1 747
Fordran på beställare	22	1 218	3 100
Övriga fordringar		2 549	349
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 404	7 636
		<u>57 061</u>	<u>57 909</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		337 614	788 734
Summa omsättningstillgångar		<u>394 675</u>	<u>846 643</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		1 201 294	1 346 139

w

Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		37 658	37 638
Reservfond		34 686	34 686
		<u>72 344</u>	<u>72 324</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		426 905	412 011
Årets resultat		8 021	14 894
		<u>434 926</u>	<u>426 905</u>
		507 270	499 229
<i>Obeskattade reserver</i>			
Ackumulerade överavskrivningar	24	4 233	4 506
		<u>4 233</u>	<u>4 506</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		5 036	4 897
Övriga avsättningar		8 109	6 323
		<u>13 145</u>	<u>11 220</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		—	—
		<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		—	17 000
Leverantörsskulder		15 698	22 982
Skulder till koncernföretag		6 207	63 079
Skulder till intresseföretag		7 315	—
Övriga skulder		622 571	707 067
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	24 855	21 056
		<u>676 646</u>	<u>831 184</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 201 294</u>	<u>1 346 139</u>

Kassaflödesanalys - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>		2023	2022
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	8 438	3 701
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	3 946	3 509
		<u>12 384</u>	<u>7 210</u>
Betald inkomstskatt		<u>—</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		12 384	7 210
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		848	-15 989
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-137 538</u>	<u>984</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-124 306</u>	<u>-7 795</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 580	-2 504
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		42	20
Förvärv av finansiella tillgångar		-318 327	-20 337
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>10 031</u>	<u>3 041</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-309 834</u>	<u>-19 780</u>
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		20	234
Erhållna koncernbidrag		—	10 000
Amortering av lån		<u>-17 000</u>	<u>—</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-16 980</u>	<u>10 234</u>
Årets kassaflöde		-451 120	-17 341
Likvida medel vid årets början		<u>788 734</u>	<u>806 075</u>
Likvida medel vid årets slut	30	337 614	788 734



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

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 innehåller 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 fastställda 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 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.



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.



Intäkter

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

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

Tjänsteuppdrag – löpande räkning

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

Entreprenadavtal – fast pris

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

Bostadsutvecklingsprojekt

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

Koncernredovisning

Dotterföretag

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

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

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagets egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagets resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill.

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 orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade 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

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	307 449	294 727
Fastighetsförvaltning	84 839	81 424
Medlemsverksamhet	10 349	10 394
	<u>402 637</u>	<u>386 545</u>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	317 579	302 711
Fastighetsförvaltning	506	505
Medlemsverksamhet	10 349	10 394
	<u>328 434</u>	<u>313 610</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinster	24	12
Provisioner	4 025	4 008
Övrigt	997	1 324
	<u>5 046</u>	<u>5 344</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Realisationsvinster	24	12
Provisioner	4 025	4 008
Övrigt	575	240
	<u>4 624</u>	<u>4 260</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	501	315
Andra uppdrag	—	—
<i>Moderföreningen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	343	194
Andra uppdrag	—	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	2023	varav män	2022	varav män
Moderföreningen (Sverige)	165	45%	158	47%
Dotterföretag	—	—	—	—
Koncernen totalt	165	45%	158	47%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2023-12-31 <i>Andel kvinnor</i>	2022-12-31 <i>Andel kvinnor</i>
Moderföreningen		
Styrelsen	63%	63%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%
Koncernen totalt		
Styrelsen	47%	50%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2023		2022	
	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>	<i>Löner och ersättningar</i>	<i>Sociala kostnader</i>
Moderföreningen och koncernen (varav pensionskostnad)	72 406 1)	28 908 (6 391)	64 901 1)	33 077 (13 078)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 717 (744) tkr gruppen VD och styrelse.

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

	2023		2022	
	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>	<i>Styrelse och VD</i>	<i>Övriga anställda</i>
Moderföreningen och koncernen	2 514	72 406	2 523	62 378

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 jämförlig inkomst.

Ersättning till företagsledningen utöver VD utgörs endast av fast månadslön samt bilförmån vilket sammanlagt under året uppgått till 3 335 (3 175) tkr.



Not 6 Operationell leasing

Leasingavtal där föreningen är leasetagare

Moderbolaget och koncernen

Framtida minimileaseavgifter avseende icke

uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år

Mellan ett och fem år

<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
237	82
2 132	2 006
<u>2 369</u>	<u>2 088</u>

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter

<u>2023</u>	<u>2022</u>
1 377	1 253

Leasingavtal där föreningen är leasegivare

Koncernen

Framtida minimileaseavgifter avseende icke

uppsägningsbara operationella leasingavtal

Inom ett år

Mellan ett och fem år

<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
1 789	1 161
5 882	5 844
<u>7 671</u>	<u>7 005</u>

Moderföreningen

Framtida minimileaseavgifter avseende icke

uppsägningsbara operationella leasingavtal

Mellan ett och fem år

<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
525	445
<u>525</u>	<u>445</u>

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

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
<i>Koncernen</i>		
Övrigt	<u>—</u>	<u>—</u>
	<u>—</u>	<u>—</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, koncernföretag	<u>17 482</u>	<u>5 219</u>
	<u>17 482</u>	<u>5 219</u>

2

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	15 912	4 331
	<u>15 912</u>	<u>4 331</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, övriga	15 833	4 281
	<u>15 833</u>	<u>4 281</u>

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

	2023		2022	
<i>Koncernen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		4 996		15 018
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	20,6%	-1 029	20,6%	-3 094
Ej avdragsgilla kostnader	111,6%	-5 574	3,3%	-499
Ej skattepliktiga intäkter	-167,8%	8 385	-45,5%	6 827
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	133,3%	-6 662	27,8%	-4 175
Skatt hänförlig till tidigare år	-0,3%	17	0,0%	—
Förändrad skattesats	1,2%	-62	0,3%	-43
Övrigt	1,1%	-55	0,5%	-69
Redovisad effektiv skatt	99,7%	-4 980	7,0%	-1 053

	2023		2022	
<i>Moderföreningen</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
Resultat före skatt		8 711		13 974
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	20,6%	-1 794	20,6%	-2 879
Ej avdragsgilla kostnader	14,5%	-1 260	6,6%	-929
Ej skattepliktiga intäkter	-107,9%	9 403	-49,1%	6 856
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	80,8%	-7 039	15,2%	-2 129
Övrigt	0,0%	—	0,0%	1
Redovisad effektiv skatt	7,9%	-690	-6,6%	920

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Not 10

Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	835 703	808 596
Nyanskaffningar	15 180	7 978
Rörelseförvärv	—	16 486
Avyttringar och utrangeringar	-393	-616
Omklassificeringar	6 174	3 259
Vid årets slut	856 664	835 703
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-148 581	-135 729
Rörelseförvärv	—	-1 495
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	330	449
Årets avskrivning	-12 199	-11 806
Vid årets slut	-160 450	-148 581
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 437	-10 437
Årets nedskrivningar	-5 000	—
Vid årets slut	-15 437	-10 437
Redovisat värde vid årets slut	680 777	676 685
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 967	31 464
Nyanskaffningar	—	506
Avyttringar och utrangeringar	—	-202
Omklassificeringar	—	199
Vid årets slut	31 967	31 967
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-13 552	-13 413
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	156
Årets avskrivning	-302	-295
Vid årets slut	-13 854	-13 552
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 069	-5 069
Vid årets slut	-5 069	-5 069
Redovisat värde vid årets slut	13 044	13 346
Varav mark	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	91 185	86 493
<i>Moderföreningen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634



Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 251 000	1 343 500
Vid årets slut	1 352 000	1 251 000
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	48 200	50 500
Vid årets slut	56 000	48 200

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Värdering av extern part görs varannat år och är gjord senast per 2023-12-31.

Not 12 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	23 420	21 240
Nyanskaffningar	1 948	2 239
Avyttringar och utrangeringar	-48	-59
Vid årets slut	25 320	23 420
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-17 213	-15 135
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	30	46
Årets avskrivning	-2 121	-2 124
Vid årets slut	-19 304	-17 213
Redovisat värde vid årets slut	6 016	6 207
	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	19 833	17 907
Nyanskaffningar	1 555	1 985
Avyttringar och utrangeringar	-48	-59
Vid årets slut	21 340	19 833
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-14 745	-13 043
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	30	46
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 742	-1 748
Vid årets slut	-16 457	-14 745
Redovisat värde vid årets slut	4 883	5 088



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

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	11 424	6 528
Omklassificeringar	-6 174	-3 436
Investeringar	16 334	8 332
Redovisat värde vid årets slut	21 584	11 424
<i>Moderföreningen</i>		
Vid årets början	13	199
Omklassificeringar	—	-199
Investeringar	25	13
Redovisat värde vid årets slut	38	13

Not 14 **Andelar i koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	90 057	79 099
Förvärv	—	10 958
Vid årets slut	90 057	90 057
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-545	-545
Vid årets slut	-545	-545
Redovisat värde vid årets slut	89 512	89 512

Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2023-12-31	2022-12-31
<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
Formenfjorton i Umeå AB, 556600-4429, Luleå	1 000	100	10 958	10 958
<i>Indirekta innehav</i>				
Kvarnängen Mark AB, 559422-9147, Boden	500	100		
			89 512	89 512

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

Not 15 **Fordringar hos koncernföretag**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	265 000	260 000
Tillkommande fordringar	305 700	5 000
Redovisat värde vid årets slut	570 700	265 000



Not 16 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	73 993	74 565
Förvärv	12 500	4 300
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	5 545	-4 872
Årets utdelning	-12 000	—
Vid årets slut	80 038	73 993
Redovisat värde vid årets slut	80 038	73 993
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	51 851	50 270
Förvärv	12 500	4 300
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-10 016	-2 719
Vid årets slut	54 335	51 851
Redovisat värde vid årets slut	54 335	51 851

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

	2023-12-31			
<i>Gemensamt styrda företag</i>	<i>Justerat EK</i>	<i>Andelar</i>	<i>Kapital-</i>	<i>Redov värde</i>
<i>/ org nr, säte</i>	<i>/ Årets resultat</i>	<i>/ antal</i>	<i>andelens värde</i>	<i>hos moderföreningen</i>
		<i>i % i)</i>	<i>i koncernen</i>	
Direkt ägda				
Fakturatjänst AB	2 701	250		
556443-1004, Falun	539	25%	250	250
HSB Produktion i Norr HB	9 756	—		
969769-6442, Luleå	-20 030	50%	15 129	4 877
Mark i Luleå Holding AB	32 258	500		
559003-8138, Stockholm	1 112	50%	4 075	9 450
Mark i Norr Holding AB	42 419	250		
559332-9724, Stockholm	-1 238	50%	21 399	21 850
HSB Vind ek för	29 468	1 181		
769619-4716, Umeå	1 494	25%	7 783	7 783
Bergåsliden i Umeå AB	21 876	250		
556889-1542	518	50%	31 402	10 125
			80 038	54 335



Not 17 **Ägarintressen i övriga företag**

	2023-12-31	2022-12-31
<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

2023-12-31				
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	2 124 235	3 426 776		
769606-4760, Stockholm	3 022	8,57%	55 933	55 933
			55 933	55 933

Not 18 **Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 941	4 184
Tillkommande tillgångar	127	79
Avgående tillgångar	-15	-322
Redovisat värde vid årets slut	4 053	3 941
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 941	4 184
Tillkommande tillgångar	127	79
Avgående tillgångar	-15	-322
Redovisat värde vid årets slut	4 053	3 941



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

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

		2022-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</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>

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

		2022-12-31	
<i>Moderföreningen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	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>14 755</i>

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 074	1 411
Reglerade fordringar	-343	-337
Vid årets slut	<u>731</u>	<u>1 074</u>
Redovisat värde vid årets slut	731	1 074
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13	13
Vid årets slut	<u>13</u>	<u>13</u>
Redovisat värde vid årets slut	13	13

Not 22 Fordran på beställare

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upparbetad intäkt	186 839	177 260
Fakturerat belopp	-185 621	-174 160
Summa	<u>1 218</u>	<u>3 100</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Upparbetad intäkt	186 839	177 260
Fakturerat belopp	-185 621	-174 160
Summa	<u>1 218</u>	<u>3 100</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, 434 926 tkr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	434 926
Summa	<u>434 926</u>

Not 24 Ackumulerade överavskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	4 233	4 506
	<u>4 233</u>	<u>4 506</u>



Not 25 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	—	—
	—	—
<i>Moderföreningen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	—	—
	—	—

Samtliga skulder till kreditinstitut har amorterats under år 2023.

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Koncernen</i>		
Löner och sociala avgifter	17 943	15 890
Förutbetalda hyror	6 991	7 110
Övriga poster	9 662	5 424
	34 596	28 424
<i>Moderföreningen</i>		
Löner och sociala avgifter	17 943	15 890
Förutbetalda hyror	334	393
Övriga poster	6 578	4 773
	24 855	21 056

Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	2023-12-31	2022-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	—	500 496
Kapitalförsäkring	4 052	3 941
Summa ställda säkerheter	4 052	504 437
Eventalförpliktelser		
Garantiförbindelser	107 263	173 857
Borgensåtaganden	217 960	60 551
Summa eventalförpliktelser	325 223	234 408

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>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
---------------------	-------------------	-------------------

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

Fastighetsinteckningar	—	20 000
Kapitalförsäkring	4 052	3 941
Summa ställda säkerheter	4 052	23 941

Eventualförpliktelser

Garantiförbindelser	107 263	173 857
Borgensåtaganden	217 960	176 051
Summa eventualförpliktelser	325 223	349 908

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>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Koncernen</i>		
Erlagd ränta	-5 296	-6 182
	<i>2023</i>	<i>2022</i>
<i>Moderföreningen</i>		
Erlagd ränta	-1 496	-385

Not 30 Likvida medel

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	237 710	88 741
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	100 000	700 000
	337 710	788 741

Likvida medel består av kontoplaceringar i svenska affärsbanker.

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	237 614	88 734
Kortfristiga placeringar, jämställda med likvida medel	100 000	700 000
	337 614	788 734

Likvida medel består av kontoplaceringar i svenska affärsbanker.



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

	2023	2022
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	19 320	13 930
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	39	160
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	139	-302
Övriga avsättningar	1 786	1 729
Övriga ej kassaflödespåverkande poster		176
	<u>21 284</u>	<u>15 693</u>
	2023	2022
<i>Moderföreningen</i>		
Avskrivningar	2 044	2 043
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-24	39
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	1 925	-302
Övriga avsättningar	1	1 729
	<u>3 946</u>	<u>3 509</u>

Not 32 Koncernuppgifter*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,65% (3,18%) av inköpen och 2,48% (2,0%) av försäljningen till andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,25% (0,2%) av inköpen och 2,93% (2,36%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

Not 33 Nyckeltalsdefinitioner

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



Luleå den 28 februari 2024



Thomas Björk
Ordförande



Håkan Ottosson



Kristiina Starck Enman



Kristina Zakrisson



Katarina Eriksson Delsing



Jan Nilsson



Erica Lundgren

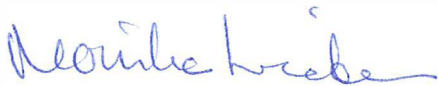


Lenita Aspholme



Mattias Lundström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 11 mars 2024



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 2023.

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 2023 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 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Luleå den 11 mars 2024



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor