

HSB Norr Ekonomisk förening
Org nr. 797000-0845



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING 2019

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 2019

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

Ob
re

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 38 490 (37 385) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 283 (281) st. Antalet bosparare fortsätter att öka och var vid årsskiftet 7 741 (7 381) st, en ökning med ca 5 %.

Verksamheten

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

Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under året 360 bostadsrättsföreningar, ett par kommunala bostadsföretag, 30 övriga företag samt bolag inom koncernen, totalt 394 kunder. Uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, bokföring, bokslut, och budgetplanering. Även kundservicetjänster i form av bosparande, bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning till boende och medlemmar är centrala. Våra kundansvariga och förvaltare ger kvalificerad rådgivning kring förvaltartjänster, som exempelvis underhållsplanering av fastigheter och bostadsområden.

Avdelningen Entreprenad & Energi ingår i affärsområdet och erbjuder tjänster inom upphandling, projektledning och energi. Tjänsteutbudet har kompletterats med en ny entreprenadform, partneravtal, där HSB Norr tar ett utökat ansvar för de uppgifter som följer av byggherreansvaret och som annars enligt lag åligger beställaren. Partneravtalet innebär vidare 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. Många mindre upphandlingar blir genom modellen en del av något större med stora volymer, bra pris och god kvalitet för våra kunder.

Organisationen har förstärkts för att möta den ökade efterfrågan av bland annat förvaltartjänster och byggprojektledning. Tillsammans bidrar vi till att utveckla fastigheternas framtida värde och boendemiljö.

Teknisk förvaltning

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård, med egen personal i Kiruna, Gällivare, 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 mindre förvaltningsuppdrag tillkommit, samt förvaltning av de nyproducerade bostadsrättsföreningarna Mariehöjd 4 i Umeå och Hällbacken i Luleå inletts. Utbudet är nu breddat med en tjänst för obligatorisk Ventilationskontroll (OVK). Under året har organisationsförändringar inom verksamheten i Malmfälten och Umeå genomförts i syfte att ge medarbetarna ett hållbart ledarskap och möjlighet till närmare relation till kunderna.

Fastigheter

HSB Norr ägde vid årets slut 858 bostäder upplåtna med hyresrätt i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Umeå och Skellefteå.

Under året har tre fastigheter i centrala Skellefteå avyttrats. De avyttrade fastigheterna innehöll en hög andel lokaler, med tonvikt på butikslokaler. Försäljningarna stödjer vår strategi att minska andelen lokaler för att kunna fokusera på hyresbostäder till bosparare och medlemmar. Under året har även en ombyggnad av kontorslokaler till bostäder i fastigheten Aldebaran i Skellefteå gjorts. Ombyggnationen tillskapade tio nya hyreslägenheter som färdigställdes under sommaren.

Org nr 797000-0845

Några större investeringsprojekt i fastigheterna

- Ombyggnad av lokal till tio bostadslägenheter, fastigheten Aldebaran Skellefteå
- Renovering av fasad, nytt yttertak och nya inglasade balkonger, fastigheten Aldebaran Skellefteå
- Relining av avloppsstammar, fastigheten Svartholmen i Luleå
- Ny fasad, fastigheten Lyktgubben Umeå

Nyproduktion

Efterfrågan på nyproducerade bostäder sjönk tydligt under senare delen av 2017 och trenden har fortsatt under 2018 och 2019, även om en viss ljusning syntes under slutet på 2019. Vid årets början hade HSB Norr 178 lägenheter i form av bostadsrätter under produktion och av dessa var 76 % förhandstecknade. Vid årsskiftet 2019/2020 var totalt 46 lägenheter under produktion och av dessa var ca 80% förhandstecknade. HSB Norr har medvetet gått från en mycket hög produktionsnivå till en planerad lugnare takt, och därmed minskad riskexponering, med avsikt att fortsätta producera bostäder utan avbrott.

Finansverksamhet

I HSB Norrs finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning. Under 2018 skedde en centralisering av betaltjänstverksamheten inom HSB. Under 2019 har HSB Norr varit ett anslutet ombud till HSB Finansstöd som i sin tur innehar betaltjänstillstånd hos Finansinspektionen. HSB Norr har i förekommande fall tecknat nya 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 kundernas 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 tillgångsförvaltning skett av HSB Norrs egen likviditet, utan överlikviditet har nyttjats till investeringar och amorteringar medan rörelselikviditeten varit placerad på konto.

Nettoomsättning och resultat

Omsättningen för år 2019 uppgick i koncernen till 333 755 (296 440) tkr och i moderföreningen till 264 358 (226 504) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 626 144 (1 557 248) tkr i koncernen och 1 316 272 (1 193 337) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 4 809 (10 377) tkr och i moderföreningen till - 5 131 (23 639) tkr.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	333 755	296 440	228 012	210 380
Resultat efter finansiella poster	4 809	10 377	18 678	7 170
Årets resultat	10 088	13 305	16 208	8 776
Balansomslutning	1 626 144	1 557 248	1 494 181	1 373 242
Likviditet %	113	107	100	115
Soliditet %	53	52	53	50
Antal medlemmar	38 490	37 385	36 247	36 257

Definitioner: se not 34

Moderföreningen (tkr)	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	264 358	226 504	161 983	151 786
Resultat efter finansiella poster	-7 142	22 266	8 782	-11 228
Årets resultat	1 266	22 859	18 853	6 450
Balansomslutning	1 316 272	1 193 337	1 144 800	975 853

Org nr 797000-0845

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har den svaga efterfrågan på nyproduktionsmarknaden bestått.

Lokalkontoren är centrala i verksamheten och bättre kundanpassade lokaler med god arbetsmiljö för föreningens anställda är prioriterade. Under året har nytt kontor i Skellefteå invigts och en planering för flytt till nya lokaler i Gällivare har inletts.

I syfte att renodla fastighetsbeståndet och tillskapa nya bostäder har tre fastigheter med underhållsbehov och stor lokalandel sålts under året. Samtidigt har lokaler byggts om till tio nya bostäder i en fastighet i Skellefteå.

Kostnaderna för HSB-gemensamma utvecklingsprojekt för digital utveckling har belastat föreningen med 10 mkr i slutet av 2019. Liknande utvecklingsprojekt och därmed kostnader är beräknade för kommande år.

Förväntad framtida utveckling

HSB Norr går in i ett par år med stora utgifter för gemensam produktutveckling för digitalisering av tjänsteutbud och arbetsprocesser. Avsikten är att på ett par års sikt komma ut med ännu större konkurrenskraft i syfte att uppnå fler nöjda kunder och effektivare arbetssätt. Utvecklingsutgifterna kommer att påtagligt minska lönsamheten under åren 2020-2021 då dessa kommer att kostnadsföras i den period de uppstår.

Vår strategi är alltjämt 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.

Vi förväntar oss 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 ombyggnadsprojekt 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.

HSB Norr kommer att arbeta mer 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 bundna fasträntelån. En tredjedel av föreningens långfristiga finansiering är föremål för villkorsförhandling i slutet av 2020. Avsikten är att behålla nuvarande finansieringsstrategi.

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).

Org nr 797000-0845

Inom affärsområde Nyproduktion genomförs fortlöpande marknadsanalyser och ortsanalyser för att identifiera målgrupp och betalningsviljan 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 2020 är mycket lågt, och därmed följer att risken är låg.

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 garantireserver över resultatet 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 en etisk policy som bygger på HSB-rörelsens gemensamma värderingar, Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan vilka förkortas med begreppet ETHOS. Denna policy innebär bl a 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 2019 antogs en hållbarhetsstrategi som ligger till grund för vårt fortsatta hållbarhetsengagemang.

HSB Riksförbund antog 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 även 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. Självklart är kollektivavtal tecknade inom samtliga avtalsområden.

Eget kapital - koncernen

(Belopp i tkr)

2019-12-31	Andels kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	36 203	47 531	412 425	496 159
Årets resultat			10 088	10 088
Omräkningsdiff			-5	-5
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Avsättning till reservfond		1 143	-1 143	-
Ökning antal andelar	570			570
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-4 271	4 271	-
Vid årets utgång	36 773	44 403	425 636	506 812

Eget kapital - moderföreningen

(Belopp i tkr)


2019-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andels kapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	36 203	33 479	419 577	489 259
Årets resultat			1 266	1 266
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	570			570
Avsättning till reservfond		1 143	-1 143	0
Vid årets utgång	36 773	34 622	419 700	491 095

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 419 700 438 kr, disponeras enligt nedan

Avsättes till reservfond		63
Balanseras i ny räkning		419 637
Summa		<u>419 700</u>

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

seri 

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning	2	333 755	296 440
Kostnad för sålda varor		-329 075	-283 562
Bruttoresultat		4 680	12 878
Försäljningskostnader		-10 653	-10 377
Administrationskostnader	4	-9 729	-10 060
Resultat från andelar i koncernföretag		28 398	-
Resultat från andelar i intresseföretag		17 018	19 755
Övriga rörelseintäkter	3	12 427	2 851
Övriga rörelsekostnader		-31 328	-34
Rörelseresultat	5,6	10 813	15 013
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	-	692
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	525	648
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 529	-5 976
Resultat efter finansiella poster		4 809	10 377
Skatt på årets resultat	9	5 279	2 928
Årets resultat		10 088	13 305





Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	648 177	700 005
Inventarier	12	6 830	6 819
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	11 925	9 063
		<u>666 932</u>	<u>715 887</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	57 350	55 490
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	5 294	6 381
Uppskjuten skattefordran	20	6 917	1 642
Andra långfristiga fordringar	21	2 065	2 382
		<u>127 559</u>	<u>121 828</u>
Summa anläggningstillgångar		794 491	837 715
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 477	36 264
Aktuell skattefordran		1 686	2 515
Fordran på beställare	22	325	350
Övriga fordringar		290	1 525
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		5 062	3 602
		<u>29 840</u>	<u>44 256</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		<u>801 813</u>	<u>675 277</u>
Summa omsättningstillgångar		831 653	719 533
SUMMA TILLGÅNGAR		1 626 144	1 557 248



Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	23		
Andelskapital		36 773	36 203
Reserver		44 403	47 531
Balanserat resultat inkl årets resultat		425 636	412 425
<i>Summa eget kapital</i>		<u>506 812</u>	<u>496 159</u>
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		6 578	6 904
Övriga avsättningar		1 460	1 113
		<u>8 038</u>	<u>8 017</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	26		
Övriga skulder till kreditinstitut		367 500	370 000
Övriga skulder		7 594	7 599
		<u>375 094</u>	<u>377 599</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 500	2 500
Förskott från kunder		195	172
Leverantörsskulder		29 930	20 830
Skulder till intresseföretag		–	15 000
Övriga skulder		679 709	611 790
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	23 866	25 181
		<u>736 200</u>	<u>675 473</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 626 144</u>	<u>1 557 248</u>

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	30	4 809	10 377
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	35 503	13 248
		40 312	23 625
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		40 312	23 625
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		14 416	-1 563
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		60 593	15 461
Kassaflöde från den löpande verksamheten		115 321	37 523
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-26 276	-26 368
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		39 882	260
Förvärv av finansiella tillgångar		-2 226	–
Avyttring av finansiella tillgångar		1 770	8 675
Kassaflöde från investeringsverksamheten		13 150	-17 433
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		570	591
Upptagna lån		–	34 356
Amortering av lån		-2 505	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 935	34 947
Årets kassaflöde		126 536	55 037
Likvida medel vid årets början		675 277	620 240
Likvida medel vid årets slut	31	801 813	675 277

se OB

Resultaträkning - moderföreningen

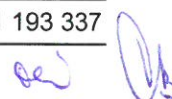
<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019</i>	<i>2018</i>
Nettoomsättning	2	264 358	226 504
Kostnad för sålda varor		<u>-279 830</u>	<u>-232 250</u>
Bruttoresultat		-15 472	-5 746
Försäljningskostnader		-10 653	-10 377
Administrationskostnader	4	-9 729	-10 060
Övriga rörelseintäkter	3	3 139	2 770
Övriga rörelsekostnader		<u>-1</u>	<u>-34</u>
Rörelseresultat	5,6	-32 716	-23 447
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		20 421	39 442
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	5 200	6 132
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	428	563
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-475</u>	<u>-424</u>
Resultat efter finansiella poster		-7 142	22 266
Bokslutsdispositioner			
Bokslutsdispositioner, övriga		<u>2 011</u>	<u>1 373</u>
Resultat före skatt		-5 131	23 639
Skatt på årets resultat	9	<u>6 397</u>	<u>-780</u>
Årets resultat		1 266	22 859

Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	13 351	13 637
Inventarier	12	5 283	5 112
		<u>18 634</u>	<u>18 749</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	78 554	78 554
Fordringar hos koncernföretag	15	260 000	260 000
Andelar i intresseföretag	16	53 335	48 072
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	5 294	6 381
Uppskjuten skattefordran	20	13 495	7 098
Andra långfristiga fordringar	21	13	13
		<u>466 624</u>	<u>456 051</u>
Summa anläggningstillgångar		485 258	474 800
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		22 768	37 116
Aktuell skattefordran		1 398	1 982
Fordran på beställare	22	325	350
Övriga fordringar		280	413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 430	3 399
		<u>29 201</u>	<u>43 260</u>
Kassa och bank		801 813	675 277
Summa omsättningstillgångar		831 014	718 537
SUMMA TILLGÅNGAR		1 316 272	1 193 337

Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		36 773	36 203
Reservfond		34 622	33 479
		<u>71 395</u>	<u>69 682</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		418 434	396 719
Årets resultat		1 266	22 859
		<u>419 700</u>	<u>419 578</u>
		491 095	489 260
Obeskattade reserver			
Akkumulerade överavskrivningar	24	5 325	5 599
Periodiseringsfonder	25	–	1 738
		<u>5 325</u>	<u>7 337</u>
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		6 578	6 904
Övriga avsättningar		1 460	1 113
		<u>8 038</u>	<u>8 017</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	26	17 000	17 000
		<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		25 318	17 863
Skulder till koncernföretag		72 816	8 184
Skulder till intresseföretag		–	15 000
Övriga skulder		679 728	612 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	16 952	18 587
		<u>794 814</u>	<u>671 723</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 316 272</u>	<u>1 193 337</u>



Kassaflödesanalys - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>		2019	2018
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	30	-7 142	22 266
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	32	1 724	-11 124
		-5 418	11 142
Betald inkomstskatt		-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-5 418	11 142
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		14 059	7 587
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		123 091	25 820
Kassaflöde från den löpande verksamheten		131 732	44 549
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 089	-2 708
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		500	260
Förvärv av finansiella tillgångar		-5 630	-436
Avyttring av finansiella tillgångar		1 453	13 645
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-5 766	10 761
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		570	591
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		570	591
Årets kassaflöde		126 536	55 901
Likvida medel vid årets början		675 277	619 376
Likvida medel vid årets slut	31	801 813	675 277

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 utträngs. 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.

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) Kassaflödessäkkring 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.

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 nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas 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.

Hysesintäkter 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

Under året har en utredning gjorts som syftar till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB Norr ska konsolidera bostadsrättsföreningar i samband med bostadsutveckling.

Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB Norr inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Norr inte erhåller en huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen. Vår bedömning är därför att rådande regelverk inte föranleder att konsolidering ska ske. Utifrån detta redovisas intäkter från bostadsutvecklingsprojekt successivt med utgångspunkt i projektens färdigställandegrad.

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.

se Ob

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 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).

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

	2019	2018
Koncernen		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	244 510	207 266
Fastighetsförvaltning	79 039	78 965
Medlemsverksamhet	10 206	10 209
	<u>333 755</u>	<u>296 440</u>
Moderföreningen		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	253 707	215 840
Fastighetsförvaltning	445	455
Medlemsverksamhet	10 206	10 209
	<u>264 358</u>	<u>226 504</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019	2018
Koncernen		
Realisationsvinster	9 635	256
Provisioner	2 530	2 281
Övrigt	262	314
	<u>12 427</u>	<u>2 851</u>
Moderföreningen		
Realisationsvinster	467	256
Provisioner	2 530	2 281
Övrigt	142	233
	<u>3 139</u>	<u>2 770</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2019	2018
Koncernen		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	188	216
Andra uppdrag	–	125
Moderföreningen		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	150	180
Andra uppdrag	–	125

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	2019		2018	
		varav män		varav män
Moderföreningen (Sverige)	166	52%	163	51%
Dotterföretag	–	–	–	–
Koncernen totalt	166	52%	163	51%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2019-12-31 Andel kvinnor	2018-12-31 Andel kvinnor
Moderföreningen		
Styrelsen	57%	33%
Övriga ledande befattningshavare	25%	20%
Koncernen totalt		
Styrelsen	51%	33%
Övriga ledande befattningshavare	25%	20%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2019		2018	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföreningen och koncernen (varav pensionskostnad)	66 028 1)	29 029 (8 170)	63 227 1)	28 526 (8 472)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 610 (610) tkr gruppen VD och styrelse.

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

	2019		2018	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföreningen och koncernen	2 046	63 982	1 995	61 232

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.

Ersättning till företagsledningen utöver VD utgörs endast av fast månadslön samt bilförmån vilket sammantaget under året uppgått till 3 741 (4 024) 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

2019-12-312018-12-31

1 359

1 451

1 2032 043

2 562

3 494

20192018

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter

1 842

2 029

Leasingavtal där föreningen är leasegivare*Koncernen**Framtida minimileaseavgifter avseende icke**uppsägningsbara operationella leasingavtal*

Inom ett år

Mellan ett och fem år

Senare än fem år

2019-12-312018-12-31

1 144

1 897

4 794

6 426

–828

5 938

9 151

*Moderföreningen**Framtida minimileaseavgifter avseende icke**uppsägningsbara operationella leasingavtal*

Mellan ett och fem år

2019-12-312018-12-31

425

416

425416**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar
som är anläggningstillgångar**20192018*Koncernen*

Övrigt

–

692–

692

Moderföreningen

Ränteintäkter, koncernföretag

5 200

5 440

Övrigt

–

6925 200

6 132

ae' Ob

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

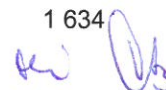
	2019	2018
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	525	434
Övrigt	–	214
	525	648
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, övriga	428	349
Övrigt	–	214
	428	563

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

	2019		2018	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		4 809		10 377
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-1 058	22,0%	-2 283
Ej avdragsgilla kostnader	43,1%	-2 073	10,8%	-1 118
Ej skattepliktiga intäkter	-260,7%	12 538	-64,5%	6 692
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	–	0,0%	-2
Förändrad skattesats	85,0%	-4 090	3,4%	-355
Övrigt	0,8%	-38	0,1%	-6
Redovisad effektiv skatt	-109,8%	5 279	-28,2%	2 928

	2019		2018	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Moderföreningen</i>				
Resultat före skatt		-5 131		23 639
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	21,4%	1 098	22,0%	-5 201
Ej avdragsgilla kostnader	-17,7%	-906	3,9%	-924
Ej skattepliktiga intäkter	125,9%	6 461	-24,7%	5 836
Schablonränta på periodiseringsfond	-0,3%	-13	0,0%	–
Förändrad skattesats	-4,9%	-253	2,0%	-482
Övrigt	0,2%	10	0,0%	-9
Redovisad effektiv skatt	124,7%	6 397	3,3%	-780

Not 10	Byggnader och mark	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		825 995	728 444
Nyanskaffningar		12 505	14 719
Avyttringar och utrangeringar		-73 357	-1 265
Omklassificeringar		7 616	84 097
Vid årets slut		<u>772 759</u>	<u>825 995</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-115 553	-105 556
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar		12 276	427
Omklassificeringar		-	647
Årets avskrivning		-10 868	-11 071
Vid årets slut		<u>-114 145</u>	<u>-115 553</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		<u>-10 437</u>	<u>-10 437</u>
Vid årets slut		<u>-10 437</u>	<u>-10 437</u>
Redovisat värde vid årets slut		<u>648 177</u>	<u>700 005</u>
		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Moderföreningen</i>			
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
Vid årets början		<u>31 362</u>	<u>31 362</u>
Vid årets slut		<u>31 362</u>	<u>31 362</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>			
Vid årets början		-12 656	-12 370
Årets avskrivning		<u>-286</u>	<u>-286</u>
Vid årets slut		<u>-12 942</u>	<u>-12 656</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>			
Vid årets början		<u>-5 069</u>	<u>-5 069</u>
Vid årets slut		<u>-5 069</u>	<u>-5 069</u>
Redovisat värde vid årets slut		<u>13 351</u>	<u>13 637</u>
Varav mark		<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
<i>Koncernen</i>			
Ackumulerade anskaffningsvärden		81 871	95 828
<i>Moderföreningen</i>			
Ackumulerade anskaffningsvärden		1 634	1 634



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

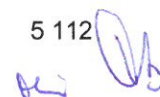
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 054 500	1 054 500
Vid årets slut	1 137 400	1 054 500
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	36 600	36 600
Vid årets slut	44 800	36 600

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 i december 2019.

Not 12 **Inventarier**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 242	17 811
Nyanskaffningar	2 324	3 185
Avyttringar och utrangeringar	-274	-6 456
Omklassificeringar	-	1 702
Vid årets slut	<u>18 292</u>	<u>16 242</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 423	-13 582
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	209	6 423
Omklassificeringar	-	-556
Årets avskrivning	-2 248	-1 708
Vid årets slut	<u>-11 462</u>	<u>-9 423</u>
Redovisat värde vid årets slut	6 830	6 819

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13 590	17 282
Nyanskaffningar	2 089	2 708
Avyttringar och utrangeringar	-241	-6 400
Vid årets slut	<u>15 438</u>	<u>13 590</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 478	-13 442
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	208	6 366
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 885	-1 402
Vid årets slut	<u>-10 155</u>	<u>-8 478</u>
Redovisat värde vid årets slut	5 283	5 112



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

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	9 063	86 399
Omklassificeringar	-7 672	-85 820
Investeringar	10 534	8 484
Redovisat värde vid årets slut	11 925	9 063
<i>Moderföreningen</i>		
Vid årets början	—	—
Redovisat värde vid årets slut	—	—

Not 14 **Andelar i koncernföretag**

	2019-12-31	2018-12-31
<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
Redovisat värde vid årets slut	78 554	78 554

Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2019-12-31	2018-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100,0	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**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	260 000	272 000
Reglerade fordringar	—	-12 000
Redovisat värde vid årets slut	260 000	260 000

ai Ob

Not 16 Andelar i intresseföretag

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55 490	62 643
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	1 860	-7 153
Vid årets slut	57 350	55 490
Redovisat värde vid årets slut	57 350	55 490
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	48 072	35 538
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	5 263	12 534
Vid årets slut	53 335	48 072
Redovisat värde vid årets slut	53 335	48 072

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

2019-12-31				
<i>Gemensamt styrda företag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moderföreningen</i>
Direkt ägda				
Fakturatjänst AB 556443-1004, Falun	1 856 -11	250 25%	250	250
HSB Produktion i Norr HB 969769-6442, Luleå	71 454 10 525	50%	32 395	35 727
Hyaderna Holding AB 559003-8138, Stockholm	25 062 0	0,5 50%	12 524	9 450
HSB Vind ekonomisk förening 769619-4716, Umeå	30 704 377	1 181 22%	7 783	7 783
Bergåsliden i Umeå AB 556889-1542	8 346 413	250 50%	7 295	125
			55 490	53 335

Not 17 Ägarintressen i övriga företag

	2019-12-31	2018-12-31
<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

2019-12-31				
<i>Ägarintresse</i> <i>/ org nr, säte</i>	<i>Justerat EK</i> <i>/ Årets resultat</i>	<i>Andelar</i> <i>/ antal</i> <i>i % i)</i>	<i>Kapital-</i> <i>andelens värde</i> <i>i koncernen</i>	<i>Redov värde</i> <i>hos moderföreningen</i>
Direkt ägda				
HSB Riksförbund ek för 769606-4760, Stockholm	2 038 996 -13 002	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

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 381	6 898
Tillkommande tillgångar	366	436
Avgående tillgångar	-1 453	-953
Redovisat värde vid årets slut	5 294	6 381
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	6 381	6 898
Tillkommande tillgångar	366	436
Avgående tillgångar	-1 453	-953
Redovisat värde vid årets slut	5 294	6 381

ai *03*

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>	2019-12-31		<i>Netto</i>
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	419	6 084	-5 665
Pensions- och övriga avsättningar	1 355	–	1 355
Periodiseringsfonder			
Övriga temporära skillnader	301	593	-292
Skattemässigt underskottsavdrag	11 519	–	11 519
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>13 594</u>	<u>6 677</u>	<u>6 917</u>
		2018-12-31	
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	569	6 594	-6 025
Pensions- och övriga avsättningar	1 422	–	1 422
Periodiseringsfonder	–	372	-372
Övriga temporära skillnader	229	16	213
Skattemässigt underskottsavdrag	6 404	–	6 404
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>8 624</u>	<u>6 982</u>	<u>1 642</u>
		2019-12-31	
<i>Moderföreningen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	419	–	419
Pensions- och övriga avsättningar	1 355	–	1 355
Övriga temporära skillnader	301	–	301
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–	11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>13 495</u>	<u>–</u>	<u>13 495</u>
		2018-12-31	
<i>Moderföreningen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	487	–	487
Pensions- och övriga avsättningar	1 422	–	1 422
Övriga temporära skillnader	229	–	229
Skattemässigt underskottsavdrag	4 960	–	4 960
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>7 098</u>	<u>–</u>	<u>7 098</u>

Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 382	2 695
Reglerade fordringar	-317	-313
Vid årets slut	<u>2 065</u>	<u>2 382</u>
Redovisat värde vid årets slut	2 065	2 382
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	13	14
Reglerade fordringar	-	-1
Vid årets slut	<u>13</u>	<u>13</u>
Redovisat värde vid årets slut	13	13

Not 22 Fordran på beställare

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upparbetad intäkt	140 434	105 010
Fakturerat belopp	-140 109	-104 660
Summa	<u>325</u>	<u>350</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Upparbetad intäkt	140 434	105 010
Fakturerat belopp	-140 109	-104 660
Summa	<u>325</u>	<u>350</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, 419 700 438 kr, disponeras enligt följande:

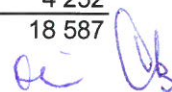
Avsättes till reservfond	63
Balanseras i ny räkning	419 637
Summa	<u>419 700</u>

Not 24	Akkumulerade överavskrivningar	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
		<u>5 325</u>	<u>5 599</u>
		5 325	5 599

Not 25	Periodiseringsfonder	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
	Avsatt räkenskapsår 2013	–	1 300
	Avsatt räkenskapsår 2015	–	67
	Avsatt räkenskapsår 2016	–	<u>371</u>
		–	1 738

Not 26	Långfristiga skulder	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Koncernen</i>			
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
	Övriga skulder till kreditinstitut	<u>357 500</u>	<u>360 000</u>
		357 500	360 000
<i>Moderföreningen</i>			
	Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
	Övriga skulder till kreditinstitut	<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
		17 000	17 000

Not 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<i>Koncernen</i>			
	Löner och sociala avgifter	14 669	14 158
	Förutbetalda hyror	6 492	5 628
	Övriga poster	<u>2 705</u>	<u>5 395</u>
		23 866	25 181
<i>Moderföreningen</i>			
	Löner och sociala avgifter	14 669	14 158
	Förutbetalda hyror	314	177
	Övriga poster	<u>1 969</u>	<u>4 252</u>
		16 952	18 587



Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
---------------------	-------------------	-------------------

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

Fastighetsinteckningar	500 496	475 187
Kapitalförsäkring	5 294	5 556
Summa ställda säkerheter	505 790	480 743

Eventalförpliktelser

Garantiförbindelser	510 535	300 323
Borgensåtaganden	-	390 650
Summa eventalförpliktelser	510 535	690 973

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 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
---------------------	-------------------	-------------------

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

Fastighetsinteckningar	20 000	20 000
Kapitalförsäkring	5 294	5 556
Summa ställda säkerheter	25 294	25 556

Eventalförpliktelser

Garantiförbindelser	510 535	300 323
Borgensåtaganden	123 000	646 150
Summa eventalförpliktelser	633 535	946 473

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 30 Betalda räntor och erhållen utdelning

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
--	-------------	-------------

Koncernen

Erlagd ränta	-6 529	-5 976
--------------	--------	--------

	<i>2019</i>	<i>2018</i>
--	-------------	-------------

Moderföreningen

Erlagd ränta	-475	-424
--------------	------	------

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Not 31 **Likvida medel**

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	801 813	675 277
	<u>801 813</u>	<u>675 277</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

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	801 813	675 277
	<u>801 813</u>	<u>675 277</u>

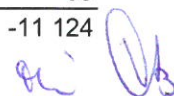
Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 32 **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen****Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2019	2018
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	13 116	13 526
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	22 332	-
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-326	542
Övriga avsättningar	347	98
Resultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-918
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	34	-
	<u>35 503</u>	<u>13 248</u>

	2019	2018
<i>Moderföreningen</i>		
Avskrivningar	2 171	1 688
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-467	-918
Resultatandelar i intresseföretag	-	-23 442
Erhållen utdelning från intresseföretag	-	10 908
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-326	542
Övriga avsättningar	347	98
	<u>1 725</u>	<u>-11 124</u>



HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Not 33 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 2,80% (4,00%) av inköpen och 2,68% (3,53%) av försäljningen till andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,18% (0,21%) av inköpen och 3,27% (4,52%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

Not 34 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

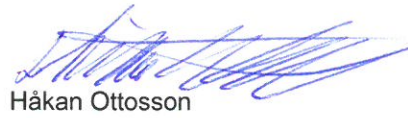
Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar exklusive avräkningsskulder



Luleå den 26 februari 2020



Thomas Björk
Ordförande



Håkan Ottosson



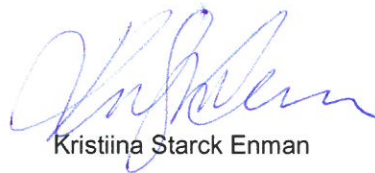
Olle Karlsson



Gabriella Rymark



Terese Persson



Kristiina Starck Enman



Katarina Eriksson Delsing

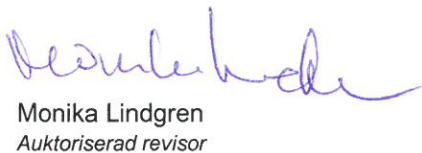


Kristina Zakrisson



Mattias Lundström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 5 mars 2020



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 2019.

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 2019 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisors sed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen 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 2019 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorsred i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda 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 revisionsred 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 revisionsred 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 5 mars 2020



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor