

ÅRSREDOVISNING 2020

HSB NORR

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 2020

<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

AC

Förvaltningsberättelse

Medlemmar

HSB Norr är en ekonomisk förening som ägs av sina medlemmar vilka främst utgörs av privatpersoner, bostadsrättsföreningar och HSBs Riksförbund. Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 39 754 (38 490) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 287 (283) st. Antalet bosparare har minskat något till 7 167 (7 741) st.

Verksamheten

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

Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under året nära 400 bostadsrättsföreningar, ett par kommunala bostadsföretag, ett antal övriga företag, samt bolag inom koncernen. 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 Energi & Entreprenad i ingår i affärsområdet och erbjuder tjänster inom upphandling, projektledning och energi. Geonom parteravtal tar HSB Norr 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. 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 ytterligare 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 har under året bedrivit fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård i Malmfälten, Luleå, Skellefteå och Umeå. De tekniska förvaltningsavtalen omfattade under året ca 200 kunder, varav de allra flesta är bostadsrättsföreningar. Vi ser en fortsatt god efterfrågan på tekniska tjänster och under året har några betydande förvaltningsuppdrag tillkommit vilket är mycket glädjande. Coronautbrottet har medfört färre beställningar och felanmälningar, och därmed lägre intäkter. Tjänsten Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) har pausats under delar av året då tillträde till kundernas bostäder försvårats med anledning av pandemin.

Fastigheter

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

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

W
ell

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Några större investeringsprojekt i fastigheterna

- Ombyggnad av lokaler till tio bostadslägenheter, fastigheten Geten 11 Skellefteå
- Nya balkonger med inglasning på fastigheten Lappkastet 2 i Umeå.
- Nya entrépartier samt belysning fastigheterna Svartholmen 3 och Falken 10 i Luleå.
- Verksamhetslokalerna har försetts med laddutrustning för elbilar i syfte att uppnå fossilfritt resande.

Nyproduktion

Efterfrågan på nyproducerade bostäder sjönk tydligt under senare delen av 2017 och marknaden var svag även under de efterföljande åren vilket innebar att väldigt få nyproduktionsprojekt produktionsstartades. Däremot har marknadsläget stärkts under 2020. HSB Norr har tidigare gått från en mycket hög produktionsnivå till en planerad lugnare takt, och därmed minskad riskexponering, men med avsikt att fortsätta producera bostäder utan avbrott och förhoppningsvis i högre takt.

Finansverksamhet

I HSB Norrs finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning. Betaltjänstverksamheten är centraliserad inom HSB och HSB Norr är ett ombud till HSB Finansstöd, som i sin tur innehar betaltjänsttillstånd hos Finansinspektionen. HSB Norr har i förekommande fall tecknat avtal med kunder om betaltjänstverksamhet samt inlåningsverksamhet. Den sistnämnda blir en följd av att kundernas betaltjänstmedel finns på HSB Norrs konton.

Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning. Inlåningsmedel från 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 likviditetsförvaltning skett av HSB Norrs egen likviditet, utan överlikviditet har hållits tillgänglig på konto och nyttjats till investeringar och amorteringar.

Nettoomsättning och resultat

Omsättningen för år 2020 uppgick i koncernen till 275 830 (333 755) tkr och i moderföreningen till 206 768 (264 358) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 601 974 (1 626 144) tkr i koncernen och 1 283 677 (1 316 272) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 1 820 (4 809) tkr och i moderföreningen till - 6 320 (- 5 131) tkr.

Flerårsöversikt

Koncernen (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	275 830	333 755	296 440	228 012
Resultat efter finansiella poster	1 820	4 809	10 377	18 678
Årets resultat	-3 077	10 088	13 305	16 208
Balansomslutning	1 601 974	1 626 144	1 557 248	1 494 181
Likviditet %	112	113	107	100
Soliditet %	54	53	52	53
Antal medlemmar	39 754	38 490	37 385	36 247

Definitioner: se not 33

Moderföreningen (tkr)	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	206 768	264 358	226 504	161 983
Resultat efter finansiella poster	-23 093	-7 142	22 266	8 782
Årets resultat	-6 208	1 266	22 859	18 853
Balansomslutning	1 283 677	1 316 272	1 193 337	1 144 800




Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har efterfrågan på nyproduktionsmarknaden uppvisat en vändning till mer positiva signaler. Försäljningen av bostadsrätter i pågående projekt i såväl Umeå som Gällivare fortsätter i god takt.

Coronapandemin har påverkat HSB Norr negativt. Liksom andra företag har vi haft en lägre tillgänglighet på personalen och även kompenseras av staten för detta genom ersättning för bland annat sjuklönekostnader. Våra kunder har inte kunnat träffas och fatta investeringsbeslut i den takt som varit planerade, varför vår entreprenadsida fått intäkterna förskjutna framåt i tid. På goda grunder bedöms dessa intäkter vara endast flyttade framåt i tid då kontinuerligt underhåll är självklart för fastighetsägare. Även på den tekniska förvaltningssidan har nödvändiga åtgärder såsom exempelvis obligatorisk ventilationskontroll, skjutits framåt för att undvika besök i kundernas lägenheter.

Kostnaderna för HSB-gemensamma utvecklingsprojekt för digital utveckling har belastat föreningen med ca 13 mkr under 2020. Utvecklingsprojekten prognostiseras fortsätta kommande år, men då med något lägre utgifter.

Förväntad framtida utveckling

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

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

Planering sker för en fortsatt tillväxt inom vår förvaltningsaffär som är det största affärsområdet sett till omsättning. Allt fler bostadsrättsföreningar vill köpa förvaltningstjänster av HSB Norr och det område där efterfrågan ökar mest är inom projektledning av 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 fortsätter att arbeta aktivt med hållbarhetsfrågor under de närmaste åren. Vi ska vara en organisation som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle och vi ska aktivt kunna stötta våra kunder i samma riktning.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

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

För att hantera finansiella risker balanserar föreningen i förekommande fall risktagandet med hänsyn till typ av placeringar, regioner och branscher. Under året har de finansiella riskerna på såväl tillgångs- som skuldsidan hållits mycket låga. Placeringar har endast skett på konto i bank, och föreningens långfristiga krediter utgörs av fasträntelån. Avsikten är att behålla nuvarande finansieringsstrategi även kommande år.

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

k)

ell

Inom affärsområde Nyproduktion genomförs fortlöpande marknadsanalyser och ortsanalyser för att identifiera målgrupp och betalningsvilja hos kunderna. Strategin har kompletterats med ett uttryckligt mål att själv äga mark för nyproduktion för att på så sätt få full rådighet över projektens starttidpunkter och framdrift. Antalet osålda lägenheter i början av 2021 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 etikpolicy 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-, klimtmässigt- och socialt ansvar och samtidigt inspirera våra intressenter att göra detsamma. Under 2020 har implementering påbörjats av den hållbarhetsstrategi som ligger till grund för vårt fortsatta hållbarhetsengagemang.

HSB Riksförbund antog redan 2008 ett ambitiöst mål om en halvering av klimatpåverkan till 2023. HSB Norr arbetar med att uppnå detta mål framförallt genom energieffektiviseringar i det egna fastighetsbeståndet samt politisk påverkan för att förmå energileverantörerna att använda sig av mer miljövänliga alternativ. Det målmedvetna arbetet med att minska elförbrukningen i fastighetsbeståndet visar resultat över förväntan.

HSB Norr är 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)

2020-12-31				
	Andels kapital	Reserver	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	36 773	44 403	425 636	506 812
Årets resultat			-3 077	-3 077
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Avsättning till reservfond		64	-64	-
Ökning antal andelar	653			653
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	4 978	-4 978	-
Vid årets utgång	37 426	49 445	417 516	504 387

Eget kapital - moderföreningen

(Belopp i tkr)

2020-12-31		Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andels kapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital	
Ingående balans	36 773	34 622	419 700	491 095	
Årets resultat			-6 208	-6 208	
<i>Transaktioner med ägare</i>					
Ökning antal andelar	653			653	
Avsättning till reservfond		64	-64	-	
Vid årets utgång	37 426	34 686	413 429	485 541	

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 413 429 100 kr, disponeras enligt nedan

Avsättes till reservfond			-
Balanseras i ny räkning			413 429
	Summa		<u>413 429</u>

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

te

ell

Resultaträkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	2	275 830	333 755
Kostnad för sålda varor		<u>-262 122</u>	<u>-329 075</u>
Bruttoresultat		13 708	4 680
Försäljningskostnader		-10 521	-10 653
Administrationskostnader	4	-7 447	-9 729
Resultat från andelar i koncernföretag		–	28 398
Resultat från andelar i intresseföretag		6 093	17 018
Övriga rörelseintäkter	3	5 801	12 427
Övriga rörelsekostnader		<u>–</u>	<u>-31 328</u>
Rörelseresultat	5,6	7 634	10 813
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	–	–
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	372	525
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-6 186</u>	<u>-6 529</u>
Resultat efter finansiella poster		1 820	4 809
Skatt på årets resultat	9	<u>-4 897</u>	<u>5 279</u>
Årets resultat		<u>-3 077</u>	<u>10 088</u>

se

all

Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	657 205	648 177
Inventarier	12	6 604	6 830
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	10 357	11 925
		<u>674 166</u>	<u>666 932</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	63 442	57 350
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	4 503	5 294
Uppskjuten skattefordran	20	2 020	6 917
Andra långfristiga fordringar	21	1 741	2 065
		<u>127 639</u>	<u>127 559</u>
Summa anläggningstillgångar		801 805	794 491
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 040	22 477
Aktuell skattefordran		2 330	1 686
Fordran på beställare	22	553	325
Övriga fordringar		487	290
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 650	5 062
		<u>31 060</u>	<u>29 840</u>
Kassa och bank		769 109	801 813
Summa omsättningstillgångar		800 169	831 653
SUMMA TILLGÅNGAR		1 601 974	1 626 144




Balansräkning - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	23		
Andelskapital		37 426	36 773
Reserver		49 445	44 403
Balanserat resultat inkl årets resultat		417 516	425 636
<i>Summa eget kapital</i>		504 387	506 812
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		5 596	6 578
Övriga avsättningar		3 404	1 460
		9 000	8 038
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		365 000	367 500
Övriga skulder		7 594	7 594
		372 594	375 094
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		2 500	2 500
Förskott från kunder		215	195
Leverantörsskulder		26 573	29 930
Övriga skulder		663 735	679 709
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	22 970	23 866
		715 993	736 200
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 601 974	1 626 144

Kassaflödesanalys - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	1 820	4 809
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	15 225	35 503
		<u>17 045</u>	<u>40 312</u>
Betald inkomstskatt		—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		17 045	40 312
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 220	14 416
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-20 207</u>	<u>60 593</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-4 382</u>	<u>115 321</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-21 174	-26 276
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		—	39 882
Förvärv av finansiella tillgångar		-6 167	-2 226
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>866</u>	<u>1 770</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-26 475</u>	<u>13 150</u>
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		653	570
Amortering av lån		<u>-2 500</u>	<u>-2 505</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>-1 847</u>	<u>-1 935</u>
Årets kassaflöde		-32 704	126 536
Likvida medel vid årets början		801 813	<u>675 277</u>
Likvida medel vid årets slut	30	769 109	801 813

Resultaträkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020</i>	<i>2019</i>
Nettoomsättning	2	206 768	264 358
Kostnad för sålda varor		-219 348	-279 830
Bruttoresultat		-12 580	-15 472
Försäljningskostnader		-10 521	-10 653
Administrationskostnader	4	-7 447	-9 729
Övriga rörelseintäkter	3	2 826	3 139
Övriga rörelsekostnader		-	-1
Rörelseresultat	5,6	-27 722	-32 716
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-525	20 421
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	5 200	5 200
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	308	428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-354	-475
Resultat efter finansiella poster		-23 093	-7 142
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		16 500	-
Bokslutsdispositioner, övriga		273	2 011
Resultat före skatt		-6 320	-5 131
Skatt på årets resultat	9	112	6 397
Årets resultat		-6 208	1 266




Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10, 11	13 162	13 351
Inventarier	12	5 402	5 283
		<u>18 564</u>	<u>18 634</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	78 554	78 554
Fordringar hos koncernföretag	15	260 000	260 000
Andelar i intresseföretag	16	52 809	53 335
Ägarintressen i övriga företag	17	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18, 19	4 503	5 294
Uppskjuten skattefordran	20	13 607	13 495
Andra långfristiga fordringar	21	13	13
		<u>465 419</u>	<u>466 624</u>
Summa anläggningstillgångar		483 983	485 258
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		23 573	22 768
Aktuell skattefordran		1 513	1 398
Fordran på beställare	22	553	325
Övriga fordringar		478	280
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		4 468	4 430
		<u>30 585</u>	<u>29 201</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		769 109	801 813
Summa omsättningstillgångar		799 694	831 014
SUMMA TILLGÅNGAR		1 283 677	1 316 272

Balansräkning - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	23		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		37 426	36 773
Reservfond		<u>34 686</u>	<u>34 622</u>
		72 112	71 395
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		419 637	418 434
Årets resultat		<u>-6 208</u>	<u>1 266</u>
		<u>413 429</u>	<u>419 700</u>
		485 541	491 095
<i>Obeskattade reserver</i>			
Akkumulerade överavskrivningar	24	<u>5 052</u>	<u>5 325</u>
		5 052	5 325
<i>Avsättningar</i>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		5 596	6 578
Övriga avsättningar		<u>3 404</u>	<u>1 460</u>
		9 000	8 038
<i>Långfristiga skulder</i>	25		
Övriga skulder till kreditinstitut		<u>17 000</u>	<u>17 000</u>
		17 000	17 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Leverantörsskulder		23 065	25 318
Skulder till koncernföretag		64 285	72 816
Övriga skulder		663 766	679 728
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	<u>15 968</u>	<u>16 952</u>
		<u>767 084</u>	<u>794 814</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>1 283 677</u>	<u>1 316 272</u>




Kassaflödesanalys - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>		2020	2019
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	29	-23 093	-7 142
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	31	2 892	1 724
		<u>-20 201</u>	<u>-5 418</u>
Betald inkomstskatt		–	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		<u>-20 201</u>	<u>-5 418</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-1 384	14 059
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		<u>-27 730</u>	<u>123 091</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten		<u>-49 315</u>	<u>131 732</u>
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 859	-2 089
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		–	500
Förvärv av finansiella tillgångar		-75	-5 630
Avyttring av finansiella tillgångar		<u>1 392</u>	<u>1 453</u>
Kassaflöde från investeringsverksamheten		<u>-542</u>	<u>-5 766</u>
Finansieringsverksamheten			
Ökning av andelskapital		653	570
Erhållna koncernbidrag		<u>16 500</u>	<u>–</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		<u>17 153</u>	<u>570</u>
Årets kassaflöde		-32 704	126 536
Likvida medel vid årets början		<u>801 813</u>	<u>675 277</u>
Likvida medel vid årets slut	30	<u>769 109</u>	<u>801 813</u>

se


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

ell

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar samt andelar i koncernföretag

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Leasing

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

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

Operationella leasingavtal

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

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

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

Klassificering och värdering

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

(i) Finansiella tillgångar som innehas för handel

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

(ii) Investeringar som hålls till förfall

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

(iii) Lånefordringar och kundfordringar

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

(iv) Finansiella tillgångar som kan säljas

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

(v) Övriga finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

(i) Kassafördessäkring 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.

se)
all

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.

peu

sl

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

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

Koncernredovisning*Dotterföretag*

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

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

Intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Redovisningsprinciper i moderföreningen

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

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

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

Säkringsredovisning

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

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

Skatt

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

Intäkter

Entreprenadavtal – fast pris

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

se

M

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

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	187 570	244 510
Fastighetsförvaltning	77 965	79 039
Medlemsverksamhet	10 295	10 206
	<u>275 830</u>	<u>333 755</u>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	196 022	253 707
Fastighetsförvaltning	451	445
Medlemsverksamhet	10 295	10 206
	<u>206 768</u>	<u>264 358</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
Realisationsvinster	2 054	9 635
Provisioner	2 516	2 530
Övrigt	1 231	262
	<u>5 801</u>	<u>12 427</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Realisationsvinster	29	467
Provisioner	2 516	2 530
Övrigt	281	142
	<u>2 826</u>	<u>3 139</u>

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	228	188
Andra uppdrag	22	–
<i>Moderföreningen</i>		
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	180	150
Andra uppdrag	22	–

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

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2020		2019	
		varav män		varav män
Moderföreningen (Sverige)	168	51%	166	52%
Dotterföretag	–	–	–	–
Koncernen totalt	168	51%	166	52%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare

	2020-12-31 Andel kvinnor	2019-12-31 Andel kvinnor
Moderföreningen		
Styrelsen	63%	57%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%
Koncernen totalt		
Styrelsen	55%	51%
Övriga ledande befattningshavare	25%	25%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader

	2020		2019	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföreningen och koncernen (varav pensionskostnad)	64 873 1)	27 522 (7 887)	66 028 1)	29 029 (8 170)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 719 (610) tkr gruppen VD och styrelse.

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

	2020		2019	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföreningen och koncernen	2 360	62 513	2 046	63 982

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 sammantaget under året uppgått till 2 986 (3 741) 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

Senare än fem år

2020-12-312019-12-31

355

1 359

893

1 203

274

–

1 5222 56220202019

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter

1 635

1 842

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

Inom ett år

Mellan ett och fem år

2020-12-312019-12-31

927

1 144

5 660

4 794

6 5875 938*Moderföreningen**Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal*

Mellan ett och fem år

2020-12-312019-12-31

433

425

433425**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**20202019*Koncernen*

Övrigt

–

–

–

–

Moderföreningen

Ränteintäkter, koncernföretag

5 200

5 200

Övrigt

–

–

5 2005 200

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
Ränteintäkter, övriga	372	525
	<u>372</u>	<u>525</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Ränteintäkter, övriga	308	428
	<u>308</u>	<u>428</u>

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

	2020		2019	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Koncernen</i>				
Resultat före skatt		1 820		4 809
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	21,4%	-389	22,0%	-1 058
Ej avdragsgilla kostnader	111,6%	-2 032	43,1%	-2 073
Ej skattepliktiga intäkter	-179,2%	3 262	-260,7%	12 538
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	317,5%	-5 778	0,0%	-
Förändrad skattesats	-5,7%	104	85,0%	-4 090
Övrigt	3,5%	-64	0,8%	-38
Redovisad effektiv skatt	<u>269,1%</u>	<u>-4 897</u>	<u>-109,8%</u>	<u>5 279</u>
	2020		2019	
	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>	<i>Procent</i>	<i>Belopp</i>
<i>Moderföreningen</i>				
Resultat före skatt		-6 320		-5 131
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	21,4%	1 352	21,4%	1 098
Ej avdragsgilla kostnader	-14,7%	-932	-17,7%	-906
Ej skattepliktiga intäkter	51,6%	3 262	125,9%	6 461
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	-56,2%	-3 553	0,0%	-
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-	-0,3%	-13
Förändrad skattesats	-0,2%	-13	-4,9%	-253
Övrigt	-0,1%	-4	0,2%	10
Redovisad effektiv skatt	<u>1,8%</u>	<u>112</u>	<u>124,7%</u>	<u>6 397</u>



Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	772 759	825 995
Nyanskaffningar	9 698	12 505
Avyttringar och utrangeringar	-1 244	-73 357
Omklassificeringar	11 008	7 616
Vid årets slut	<u>792 221</u>	<u>772 759</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-114 145	-115 553
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	238	12 276
Omklassificeringar	-	-
Årets avskrivning	-10 672	-10 868
Vid årets slut	<u>-124 579</u>	<u>-114 145</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 437	-10 437
Vid årets slut	<u>-10 437</u>	<u>-10 437</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>657 205</u>	<u>648 177</u>

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 362	31 362
Nyanskaffningar	110	-
Avyttringar och utrangeringar	-94	-
Vid årets slut	<u>31 378</u>	<u>31 362</u>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 942	-12 656
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	82	-
Årets avskrivning	-287	-286
Vid årets slut	<u>-13 147</u>	<u>-12 942</u>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 069	-5 069
Vid årets slut	<u>-5 069</u>	<u>-5 069</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>13 162</u>	<u>13 351</u>

Varav mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	80 896	81 871
<i>Moderföreningen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634




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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 137 400	1 054 500
Vid årets slut	1 137 400	1 137 400
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	44 800	36 600
Vid årets slut	44 800	44 800

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Värdering av extern part görs varannat år och är gjord senast i december 2019.

Not 12 **Inventarier**

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	18 292	16 242
Nyanskaffningar	1 792	2 324
Avyttringar och utrangeringar	-64	-274
Vid årets slut	20 020	18 292
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-11 462	-9 423
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9	209
Årets avskrivning	-1 963	-2 248
Vid årets slut	-13 416	-11 462
Redovisat värde vid årets slut	6 604	6 830
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 438	13 590
Nyanskaffningar	1 749	2 089
Avyttringar och utrangeringar	-65	-241
Vid årets slut	17 122	15 438
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 155	-8 478
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	8	208
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 573	-1 885
Vid årets slut	-11 720	-10 155
Redovisat värde vid årets slut	5 402	5 283

Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Vid årets början	11 925	9 063
Omklassificeringar	-11 252	-7 672
Investeringar	9 684	10 534
Redovisat värde vid årets slut	10 357	11 925
<i>Moderföreningen</i>		
Vid årets början	—	—
Redovisat värde vid årets slut	—	—

Not 14 Andelar i koncernföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<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

<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
			<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	260 000	260 000
Redovisat värde vid årets slut	260 000	260 000




HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Not 16 Andelar i intresseföretag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	57 350	55 490
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	6 092	1 860
Vid årets slut	<u>63 442</u>	<u>57 350</u>
Redovisat värde vid årets slut	63 442	57 350
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	53 335	48 072
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	-526	5 263
Vid årets slut	<u>52 809</u>	<u>53 335</u>
Redovisat värde vid årets slut	52 809	53 335

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

2020-12-31				
<i>Gemensamt styrda företag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moderföreningen</i>
Direkt ägda				
Fakturatjänst AB 556443-1004, Falun	2 031 175	250 25%	250	250
HSB Produktion i Norr HB 969769-6442, Luleå	50 404 -1 051	50%	28 531	25 201
Mark i Luleå Holding AB 559003-8138, Stockholm	30 937 5 874	500,0 50%	12 556	9 450
HSB Vind ekonomisk förening 769619-4716, Umeå	28 207 -69	1 181 25%	7 783	7 783
Bergåsliden i Umeå AB 556889-1542	28 974 303	250 50%	14 323	10 125
			<u>63 443</u>	<u>52 809</u>

del


Not 17 Ägarintressen i övriga företag

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55 933	55 933
Vid årets slut	<u>55 933</u>	<u>55 933</u>
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	<u>55 933</u>	<u>55 933</u>
Redovisat värde vid årets slut	55 933	55 933

Specifikation av moderföreningens och koncernens ägarintressen i övriga företag

2020-12-31				
Ägarintresse / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderföreningen
Direkt ägda				
HSB Riksförbund ek för 769606-4760, Stockholm	2 048 649 9 653	3 426 776 8,57%	55 933 <u>55 933</u>	55 933 <u>55 933</u>

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

Not 18 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 294	6 381
Tillkommande tillgångar	75	366
Avgående tillgångar	<u>-866</u>	<u>-1 453</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 503	5 294
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	5 294	6 381
Tillkommande tillgångar	75	366
Avgående tillgångar	<u>-866</u>	<u>-1 453</u>
Redovisat värde vid årets slut	4 503	5 294

se
all

Not 19 Finansiella instrument och riskhantering*Derivatinstrument*

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

Not 20 Uppskjuten skatt

<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>2020-12-31</i>		<i>Netto</i>
		<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Byggnader och mark	333	9 640		-9 307
Pensions- och övriga avsättningar	1 153	–		1 153
Periodiseringsfonder				
Övriga temporära skillnader	779	2 025		-1 246
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–		11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>13 685</u>	<u>11 665</u>		<u>2 020</u>
		<i>2019-12-31</i>		
<i>Koncernen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Byggnader och mark	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>
		<i>2020-12-31</i>		
<i>Moderföreningen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Byggnader och mark	333	–		333
Pensions- och övriga avsättningar	1 153	–		1 153
Övriga temporära skillnader	701	–		701
Skattemässigt underskottsavdrag	11 420	–		11 420
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>13 607</u>	<u>–</u>		<u>13 607</u>
		<i>2019-12-31</i>		
<i>Moderföreningen</i>	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
Byggnader och mark	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>



Not 21 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	2 065	2 382
Reglerade fordringar	-324	-317
Vid årets slut	<u>1 741</u>	<u>2 065</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 741	2 065
<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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Upparbetad intäkt	79 559	140 434
Fakturerat belopp	-79 006	-140 109
Summa	<u>553</u>	<u>325</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Upparbetad intäkt	79 559	140 434
Fakturerat belopp	-79 006	-140 109
Summa	<u>553</u>	<u>325</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, 413 429 100 kr, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	-
Balanseras i ny räkning	413 429
Summa	<u>413 429</u>

Not 24 Ackumulerade överavskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	5 052	5 325
	<u>5 052</u>	<u>5 325</u>

Not 25 Långfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	355 000	357 500
	355 000	<u>357 500</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 000	17 000
	17 000	<u>17 000</u>

Not 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
Löner och sociala avgifter	14 372	14 669
Förutbetalda hyror	6 695	6 492
Övriga poster	1 903	2 705
	<u>22 970</u>	<u>23 866</u>
<i>Moderföreningen</i>		
Löner och sociala avgifter	14 372	14 669
Förutbetalda hyror	331	314
Övriga poster	1 265	1 969
	<u>15 968</u>	<u>16 952</u>




Not 27 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
---------------------	-------------------	-------------------

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

Fastighetsinteckningar	500 496	500 496
Kapitalförsäkring	4 500	5 294
Summa ställda säkerheter	504 996	505 790

Eventalförpliktelser

Garantiförbindelser	513 243	510 535
Borgensåtaganden	149 278	-
Summa eventalförpliktelser	662 521	510 535

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

Not 28 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
---------------------	-------------------	-------------------

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

Fastighetsinteckningar	20 000	20 000
Kapitalförsäkring	4 500	5 294
Summa ställda säkerheter	24 500	25 294

Eventalförpliktelser

Garantiförbindelser	513 243	510 535
Borgensåtaganden	269 778	123 000
Summa eventalförpliktelser	783 021	633 535

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>2020</i>	<i>2019</i>
--	-------------	-------------

Koncernen

Erlagd ränta	-6 186	-6 529
--------------	--------	--------

*2020**2019**Moderföreningen*

Erlagd ränta	-354	-475
--------------	------	------

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Not 30

Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Koncernen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	769 109	801 813
	<u>769 109</u>	<u>801 813</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

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	769 109	801 813
	<u>769 109</u>	<u>801 813</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

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

Not 31

Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m

	2020	2019
<i>Koncernen</i>		
Avskrivningar	12 635	13 116
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 061	22 332
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-982	-326
Övriga avsättningar	1 944	347
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	567	34
	<u>15 225</u>	<u>35 503</u>
	2020	2019
<i>Moderföreningen</i>		
Avskrivningar	1 860	2 171
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	70	-467
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-982	-326
Övriga avsättningar	1 944	347
	<u>2 892</u>	<u>1 725</u>

fel


HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Not 32 Koncernuppgifter

Inköp och försäljning inom koncernen

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,48% (2,80%) av inköpen och 2,97% (2,68%) av försäljningen till andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,23% (0,18%) av inköpen och 3,82% (3,27%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

Not 33 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar

Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder

Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar exklusive avräkningskulder

HSB Norr ekonomisk förening

Org nr 797000-0845

Luleå den 25 februari 2021



Thomas Björk
Ordförande



Håkan Ottosson



Kristina Starck Enman



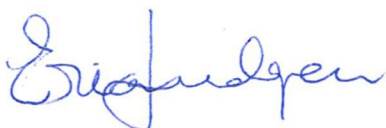
Kristina Zakrisson



Katarina Eriksson Delsing



Jan Nilsson



Erica Lundgren



Lenita Aspholme



Mattias Lundström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den

5 mars 2021



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norr ekonomisk förening för år 2020.

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 2020 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 revisions 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 revisions sed 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 2020 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 tryggt 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 tryggt 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 2021



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor