

Styrelsen och verkställande direktören för
HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening
Org nr 758500-0792

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2 - 4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6 - 7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8 - 15
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

För att möta framtidens krav och stärka medlems- och kundnyttan har under året fokus varit föreningens fusionen med HSB Nordvästra Götaland ekonomisk förening.

På föreningsstämman den 23 maj 2022 beslutade HSB Norra Bohuslän att godkänna fusionsplanen. Fusionsplanen innebär att HSB Nordvästra Götaland ekonomisk förening, org nr 769601-4039 kommer att överta HSB Norra Bohuslän i enlighet med bestämmelserna om fusion genom absorption i 16 kap. lag (2018:672) om ekonomiska föreningar. Fusionen genomförs 1 februari 2023.

Allmänt om verksamheten

Föreningen bygger sin verksamhet på kooperativa och ekonomiskt sunda principer och kan därigenom ge medlemmarna en god värdeutveckling. Föreningen arbetar, förutom med det direkta medlemsstödet, främst med att ge administrativt och tekniskt stöd till ägarna - bostadsrättsföreningarna, samt producerar tjänster till andra kunder efter affärsmässiga principer.

Fr o m 22 november 2018 är föreningen registrerad i Finansinspektionens register över företag som bedriver inlåningsverksamhet.

Finansinspektionen beslutade den 18 februari 2019, utifrån föreningens egen begäran, att återkalla föreningens tillstånd att tillhandahålla betaltjänster. Föreningen bedriver nu sin verksamhet med betaltjänster som ombud till betalningsinstitutet HSB Finansstöd AB.

Föreningen deltar i HSB:s gemensamma digitala utvecklingsarbete och kommer på så sätt trygga föreningens digitala tjänsteutbud mot medlemmar, föreningar och andra kunder.

Föreningens VD Mattias Jakobsson är sjukskriven sedan sommaren 2020, tillförordnad VD är förvaltningschef Helena Myrberg. Personalstyrkan har under året växt genom utökning av en förvaltare.

Koncernen

Koncernen omfattar moderbolaget HSB Norra Bohuslän ek för (org nr 758500-0792), samt de tre helägda dotterbolagen HSB Fastighetservice i Uddevalla AB (org nr 556218-1015), Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän (org nr 556393-6318) och Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB (org nr 559034-3314). I koncernen ingår även HSB brf Korpen, Solgläntan i Uddevalla ek för samt HSB Produktion i Norra Bohuslän HB, Guldus Holding AB och Guldus Mark AB. De tre sistnämnda bolagen är intressebolag hälftenägda med HSB Produktion AB och konsolideras i koncernen enligt klyvningsmetoden.

För att minska den totala skatten i koncernen har koncernbidrag lämnats till modern med 1 150 tkr från HSB Fastighetservice i Uddevalla AB och med 1 475 tkr från Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän.

Nyproduktion bedrivs tillsammans med HSB Projektpartner i bolaget HSB Produktion i Norra Bohuslän HB. Handelsbolaget har en pågående tvist i ett garantiärende och resultatet i bolaget är ett underskott på 2 229 tkr varav halva beloppet belastar koncernens resultat.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 maj 2022 med 23 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar Antalet medlemmar var vid årets ingång 3 559 och vid årets utgång 3 560.

Styrelse	Roger Johansson	ordförande
	Orvar Brattberg	v ordförande
	Birgitta Nilsson	ledamot
	Suljo Kurtagic	ledamot
	Maria Johansson	ledamot
	Karin Stübner	ledamot
	Diana Shamoun	ledamot, personalrepr. Unionen
	vakant	ledamot, personalrepr. Fastighetsanst. Förbund

HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening

Org nr 758500-0792

Föreningen upphör 1 februari 2023 och övergår i HSB Norra Götaland.

Styrelsens arbetsutskott (AU)	Roger Johansson Mattias Jakobsson Helena Myrberg Orvar Brattberg	VD tillförordnad VD fr o m 2020-08-24
Firmatecknare	Firman tecknas förutom av styrelsen i sin helhet, av Roger Johansson, Orvar Brattberg, Suljo Kurtagic och Mattias Jakobsson alternativt Helena Myrberg, två i förening samt endera Roger Johansson, Orvar Brattberg, Suljo Kurtagic, Mattias Jakobsson alternativt Helena Myrberg i förening med Linda Andersson (ekonomichef).	
Utvärdering av styrelse	Styrelsen gör enligt HSBs kod för föreningsstyrning en årlig utvärdering av sitt och VD:s arbete genom en enkät som besvaras av ledamöterna. Resultatet är sedan föremål för behandling i styrelsen och delges föreningens valberedning.	
Revisorer	Peter Rosengren	utsedd av HSB Riksförbund
Föreningsgranskare	Kajsa Hellberg	utsedd av HSB:s fullmäktige
Valberedning	Robert Larsson (sammankallande) Yvonne Hansson och Kahrina Blom.	
Representation	HSB:s ledamöter i styrelserna för dotterbolagen HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB, Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän och Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB har varit Roger Johansson, Karin Stübner, Birgitta Nilsson, Orvar Brattberg, Suljo Kurtagic. HSB:s ledamöter i styrelsen för HSB:s Stiftelse Jakobsberg har varit Roger Johansson, Orvar Brattberg med Maria Johansson och Birgitta Nilsson som ersättare. Helena Myrberg har som ombud representerat föreningen vid bolagsstämmor i HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB, Fastighetsaktiebolaget HSB Norra Bohuslän och Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB. Vid HSB Riksförbunds föreningsstämma 18 maj 2022 var föreningen representerad av Roger Johansson (ombud).	

Resultat och ställning i tkr

Värderingsmetoder

Föreningens finansiella placeringar värderas enligt bokföringsmässiga regler för diskonterings- och kuponginstrument.

Återbetalningsberedskap

Bostadsrättsföreningarnas och andra kunders medel som är tillgängliga för löpande utbetalning regleras enligt Betaltjänstlagen. Förvaltade medel motsvaras som återbetalningsberedskap av kassa, kortfristiga placeringar, säkerställda kreditlöften och/eller kreditfaciliteter.

Utveckling under 5 år:

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettomsättning	13 388	17 708	13 476	15 052	13 715
Res efter finansiella poster	-4 212	3 253	-42	1 372	2 788
Årets resultat	-574	2 852	379	1 077	3 767
Balansomslutning	205 004	189 423	172 560	158 142	142 157
Medeltal anställda	16	15	14	14	13

Risker i verksamheten

Risker och riskhantering är en central del av verksamheten i föreningen. Huvudansvaret för hanteringen av de risker som föreningen är utsatt för ligger på föreningens styrelse. Styrelsen fastställer de riktlinjer som ska gälla för riskhantering, intern kontroll och uppföljning. Syftet är att identifiera, mäta och styra finansiella och operativa risker.

Operativa risker är risker för att det begås fel i den löpande verksamheten. Föreningen hanterar de operativa riskerna genom processarbete. En väl styrd process tydliggör för medarbetarna inom vilka ramar som verksamheten ska bedrivas. En central del i processarbetet är arbetet med ständiga förbättringar där både medarbetares och kunders syn tas tillvara.

De risker föreningen har att hantera finns i första hand i nyproduktion och finansförvaltning. För att begränsa dessa risker används följande strategier:

Nyproduktion

Nyproduktionsprojekt bedrivs tillsammans med HSB Produktion och försäljningsrisken delas lika mellan parterna och försäkras hos SHG.

För minst 30-50 procent av lägenheterna i nybyggnadsprojekten måste förhandsavtal ha tecknats innan byggstart.

Finansförvaltning

En stor del av föreningens tillgångar är placerade i olika typer av räntebärande värdepapper vilket innebär olika finansiella risker för föreningen. De risker som föreningen bedömer är mest väsentliga är ränterisk, kredit- och motpartsrisk samt valutarisk.

Ränterisk är risken för att verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i marknadsräntor. Föreningen hanterar ränterisk genom att placera i värdepapper med olika löptid samt i värdepapper på olika marknader.

Kredit- och motpartsrisk är risken för att föreningen inte erhåller betalning enligt överenskommelse på grund av att motparten inte kan fullgöra sitt åtagande. Kredit- och motpartsrisken hanteras genom att föreningen har en väl diversifierad placeringsportfölj samt att samtliga placeringar sker hos emittenter med god rating. Värdepapper ska ha en rating motsvarande A2, BB eller högre.

Placering i annat än räntebärande värdepapper ska göras i kapitalgaranterade produkter.

Valutarisk är risken för verkligt värde på eller framtida kassaflöden från ett finansiellt instrument varierar på grund av förändringar i valutakurser. Valutrisken hanteras genom att föreningen använder terminssäkring av valutakurser. Denna hantering beskrivs under Redovisningsprinciper i avsnittet säkringsredovisning.

Förvaltning

I förvaltningen, som står för större delen av omsättningen, är riskerna små. Merparterna av intäkterna kommer från fasta avtal med anslutna bostadsrättsföreningar. Viss risk finns i byggserviceverksamheten där enskilda entreprenader kan orsaka förluster.

Betaltjänster

Inom ramen för de betaltjänster föreningen erbjuder finns en del risker att hantera, både finansiella, men även otillåtet utnyttjande för exempelvis penningtvätt.

Policy för hur de anställda skall hantera dess risker finns framtagna av HSB Finansstöd AB.

Förändring av eget kapital

Moderförening	Andels- kapital	Bundna reserver	Fria reserver
Vid årets början	1 781 000	5 353 884	31 852 334
Insatsökning under året	-1 000		
Årets resultat			-573 738
Vid årets slut	1 780 000	5 353 884	31 278 596

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att till fritt eget kapital, kronor 31 278 596, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	31 278 596
Summa	<u>31 278 596</u>

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2022	2021
Nettoomsättning	2	13 387 751	17 707 989
Kostnad för sålda varor och tjänster		-11 274 522	-9 037 921
Bruttoresultat		2 113 229	8 670 068
Försäljningskostnader		-3 004 775	-2 646 293
Administrationskostnader		-6 513 927	-4 991 505
Rörelseresultat	1, 3	-7 405 473	1 032 270
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	4	-1 114 397	-2 377 000
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	5 160 029	5 545 473
Övriga ränteintäkter och liknande poster	6	311 756	9 231
Räntekostnader och liknande poster	7	-1 163 863	-956 763
Resultat efter finansiella poster		-4 211 948	3 253 211
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		2 625 000	1 300 000
Avsättning till periodiseringsfond		1 009 468	-1 009 468
Resultat före skatt		-577 480	3 543 743
Skatt på årets resultat		3 742	-691 779
Årets resultat		-573 738	2 851 964

Balansräkning

31 december

	Not	2022	2021
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Balanserade utgifter för utvecklings- arbeten och liknande	8	1 181 993	236 233
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	9	1 270 658	2 350 658
		<u>2 452 651</u>	<u>2 586 892</u>
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10	0	0
Förbättringsutgift på annans fastighet	11	1 528 241	1 650 943
Inventarier	12	5 663	55 408
		<u>1 533 904</u>	<u>1 706 351</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	13	1 636 562	1 636 562
Fordringar hos koncernföretag		6 728 081	3 970 061
Andelar i intresseföretag	14	3 396 957	4 001 354
Andra långfristiga värdepappersinnehav	15, 20	134 597 921	109 690 489
Andra långfristiga fordringar	16	32 160	32 160
		<u>146 391 681</u>	<u>119 330 626</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>150 378 236</u>	<u>123 623 868</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 086 759	1 163 520
Fordringar hos koncernföretag		1 031 618	321 012
Fordringar hos intresseföretag		22 000	121 590
Skattefordringar		237 488	0
Övriga fordringar		18 737	9 563
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 339 395	1 040 740
		<u>3 735 997</u>	<u>2 656 425</u>
Kassa och bank		<u>50 889 749</u>	<u>63 142 923</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>54 625 746</u>	<u>65 799 347</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>205 003 982</u>	<u>189 423 216</u>

Balansräkning

31 december

	Not	2022	2021
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		1 780 000	1 781 000
Bundna reserver/reservfond		5 353 884	5 353 884
		<u>7 133 884</u>	<u>7 134 884</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Fria reserver/balanserad vinst		31 852 334	29 000 370
Årets resultat		-573 738	2 851 964
		<u>31 278 596</u>	<u>31 852 334</u>
		<u>38 412 480</u>	<u>38 987 218</u>
Obeskattade reserver			
Periodiseringsfonder		0	1 009 468
		<u>0</u>	<u>1 009 468</u>
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld		61 582	64 912
		<u>61 582</u>	<u>64 912</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag	18	4 219 388	5 156 466
		<u>4 219 388</u>	<u>5 156 466</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörskulder		999 271	657 447
Skulder till koncernföretag		129 565	29 155
Betaltjänstkonto förvaltade företag		51 224 026	47 324 986
Fastränteplaceringar förvaltade företag		105 995 000	93 020 000
Skatteskulder		0	72 871
Övriga skulder		939 222	989 402
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	3 023 448	2 111 290
		<u>162 310 532</u>	<u>144 205 152</u>
		<u>166 591 502</u>	<u>149 426 529</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>205 003 982</u>	<u>189 423 216</u>

Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BRNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

Intäkter redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras föreningen och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Lån

Kommande års amortering samt lån som förfaller kommande år redovisas som kortfristiga.

Lån som förfaller senare än 12 månader framåt i tiden redovisas som långfristiga.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Immateriella tillgångar

Övriga immateriella tillgångar som förvärvats är redovisade till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Nyttjandeperiod är beräknad till 5 år.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastigheternas betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastigheternas bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter.

Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad ekonomisk livslängd. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	Moderförening
Byggnader	2,6%
Nedlagda kostnader på annans fastighet	5,4%
Inventarier	20,0%
Leasing bilar	33,3%

Nedskrivningar - materiella och immateriella 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.

Återvinningsvärde är det högst 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.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1. Eventuell nedskrivning sker vid väsentlig och bestående värdenedgång. Föreningen har valt att klassificera hela värdepappersportföljen (Långfristiga placeringar) som en anläggningstillgång då syftet med värdepappersportföljen är en långsiktig placering av kapital.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överrensstämmer med föreningens mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektiv 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.

Föreningen använder valutaterminer för att säkra framtida kassaflöden. När värdepapper i utländsk valuta förvärvas så säkrar bolaget den investerade beloppet och de framtida kassaflödena från investeringen. Bolaget bedömer att säkringsredovisning är tillämplig då en värdeförändring i den underliggande tillgången i princip motsvaras av samma förändring på valutaterminen. Då anskaffningsvärdet för valutaterminerna ingår som en marginell del i valutabeloppet vid det initiala förvärvet har bolaget bedömt att en särredovisning av valutaterminernas anskaffningsvärde skulle innebära ett merarbete som inte motsvaras av upplysningens värde. Säkrat belopp på balansdagen uppgår till 65 466 tkr vilket motsvarar 92% av de underliggande placeringarnas värde.

Leasing

Leasagare

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasgivaren till leasagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal. HSB Norra Bohuslän's leasingavtal har alla klassificerats som operationella leasingavtal.

Operationella leasingavtal

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

Ersättning till anställda

Föreningens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställd avgift till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bl a bedömda framtida löneökningar och inflation. Samtliga pensionsplaner redovisas som avgiftsbestämda planer vilket innebär att avgiften redovisas som kostnad i takt med att pensionen tjänas in.

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 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 skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag. Föreningen har ett skattemässigt underskott på 349 tkr. Då det är osannolikt att underskottet kan utnyttjas de närmaste fem åren har ingen uppskjuten skattefordran bokats upp avseende underskottet.

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 företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förepliktelse 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 åtagande och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas i resultaträkningen.

Koncernuppgifter

Av moderbolagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,9% (5,4%) av inköpen och 22,1% (17,0%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som bolaget tillhör.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

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

I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Noter

31 december

2022

2021

Not 1 Anställda och personalkostnader

Medelantalet anställda

Antal årsarbetare	16	15
Varav män	38%	34%

Könsfördelning i företagsledningen

Andel kvinnor i %		
Styrelsen	57%	57%
Övriga ledande befattningshavare	66%	66%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

Löner och ersättningar

Styrelse och VD	2 034 536	1 057 226
Övriga anställda	6 634 295	6 373 726
	<u>8 668 831</u>	<u>7 430 952</u>

Sociala kostnader	4 985 722	2 927 360
-varav pensionskostnader	1 937 659	515 426

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren

Administrativ förvaltning	10 123 477	9 468 537
Teknisk förvaltning	1 153 054	1 162 295
Byggadministration	1 127 970	1 359 490
Egna fastigheter	0	4 720 618
Medlemsverksamhet	983 250	997 050
	<u>13 387 751</u>	<u>17 707 989</u>

Not 3 Avskrivningar av imateriella och materiella anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar	-180 440	-48 367
Byggnader och mark	0	-10 832
Nedlagda kostnader på annans fastighet	-122 702	-122 702
Inventarier	-49 744	-117 209
	<u>-352 886</u>	<u>-299 109</u>

Not 4 Resultat från andelar i intresseföretag

HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	-1 114 397	-2 377 000
	<u>-1 114 397</u>	<u>-2 377 000</u>

Not 5 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

Ränteintäkter, koncernföretag	297 000	297 000
Kupongräntor och kursvinster långa placeringar	4 555 239	4 130 144
Försäljning värdepapper	250 000	1 060 539
Ränteintäkter övriga	40	40
Avgäld	57 750	57 750
	<u>5 160 029</u>	<u>5 545 473</u>

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter, bank	311 660	9 231
Ränteintäkter, övriga	96	0
	<u>311 756</u>	<u>9 231</u>

Noter

31 december

2022

2021

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader, fastränteplacering	-892 212	-674 483
Räntekostnader, övriga	-1 651	-12 280
Övriga finansiella kostnader	-270 000	-270 000
	<u>-1 163 863</u>	<u>-956 763</u>

Not 8 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande

<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	297 000	148 000
Nyanskaffningar	46 200	0
Omklassificeringar	1 080 000	149 000
	<u>1 423 200</u>	<u>297 000</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-60 767	-12 400
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-180 440	-48 367
	<u>-241 207</u>	<u>-60 767</u>

Redovisat värde vid årets slut 1 181 993 236 233

Not 9 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

Förskott vid årets början	2 350 658	2 499 658
Omklassificeringar	-1 080 000	-149 000
	<u>1 270 658</u>	<u>2 350 658</u>

Not 10 Byggnader och mark

Moderföreningen har under år 2021 sålt fastigheten Banmästaren 4.

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	0	1 885 618
Avyttringar och utrangeringar	0	-1 885 618
Årets investering	0	0
	<u>0</u>	<u>0</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	0	-1 213 155
Avyttringar och utrangeringar	0	1 227 596
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	0	-14 441
	<u>0</u>	<u>0</u>

Redovisat värde vid årets slut 0 0

Verkligt värde förvaltningsfastigheter 0 0

Not 11 Förbättringsutgift på annans fastighet

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början och slut	2 550 693	2 550 693
Nyanskaffningar	0	0
	<u>2 550 693</u>	<u>2 550 693</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-899 750	-777 048
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-122 702	-122 702
	<u>-1 022 452</u>	<u>-899 750</u>

Redovisat värde vid årets slut 1 528 241 1 650 943

Noter

31 december

2022

2021

Not 12 Inventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	1 695 759	1 695 759
Nyanskaffningar	0	0
Avyttringar och utrangeringar	0	0
	<u>1 695 759</u>	<u>1 695 759</u>

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början	-1 640 351	-1 523 143
Avyttringar och utrangeringar	0	0
Årets avskrivning enl plan på anskaffningsvärden	-49 744	-117 208
	<u>-1 690 094</u>	<u>-1 640 351</u>

Redovisat värde vid årets slut 5 664 55 408

Not 13 Andelar i koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden

Redovisat värde vid årets början och slut 1 636 562 1 636 562

Spec av föreningens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Kapital- andel	Redovisat värde
HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB, 556218-1015, Uddevalla	100,0%	50 000
Fastighets AB HSB N Bohuslän, 556393-6318, Uddevalla	100,0%	100 000
HSB brf Korpen i Uddevalla, 716444-7612, Uddevalla	94,6%	35
Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB, 559034-3314, Uddevalla	100,0%	<u>1 486 527</u>
		1 636 562

Not 14 Andelar i intresseföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	4 001 354	6 378 354
förändring	-604 397	-2 377 000
Bokfört värde vid årets slut	<u>3 396 957</u>	<u>4 001 354</u>

Spec av företagets innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr / säte	Eget kapital	Kapital- andel	Redovisat värde
Direkt ägda			
Guldus Holding AB, 559044-2413, Uddevalla	4 693 000	50,0%	2 345 000
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB, 969748-4492, Uddevalla	2 104 000	50,0%	1 051 957

Noter

31 december

2022

2021

Not 15 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	109 690 489	96 935 635
Tillkommande tillgångar	29 785 083	107 794 113
Avgående tillgångar	-4 877 651	-95 039 258
Redovisat värde vid årets slut	134 597 921	109 690 489

Specifikation av värdepapper

Andelar HSB Riksförbund	1 316 300	1 316 300
Övriga andelar	5 554	5 554
Långfristiga placeringar	133 276 067	108 368 635
	<u>134 597 921</u>	<u>109 690 489</u>

Marknadsvärdet på balansdagen för delposten Långfristiga placeringar, inklusive valutasäkring, uppgår till cirka 132 260 tkr.

Not 16 Andra långfristiga fordringar

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	32 160	35 175
Årets förändring	0	-3 015
Redovisat värde vid årets slut	32 160	32 160

Specifikation av fordringar

Reverslån	32 160	32 160
	<u>32 160</u>	<u>32 160</u>

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Upplupna intäkter	1 800	32 666
Upplupna ränteintäkter	1 142 934	757 649
Förutbetalda kostnader	194 661	250 425
	<u>1 339 395</u>	<u>1 040 740</u>

Not 18 Skulder till koncernföretag

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	5 156 466	4 857 790
Årets förändring	-937 078	298 676
Bokfört värde vid årets slut	4 219 388	5 156 466

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	753 054	0
Upplupna semesterlöner	1 432 313	1 351 012
Upplupna sociala avgifter	448 345	424 488
Upplupna revisionsarvoden	65 000	70 000
Upplupna räntor	264 786	90 523
Övriga upplupna kostnader	59 950	175 267
Bokfört värde vid årets slut	3 023 448	2 111 290

Noter

31 december

2022

2021

Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter för värdepappersinnehav

Företagskonto Swedbank	287 659	4 137 380
Företagskonto Depå	133 276 067	108 368 635
	<u>133 563 726</u>	<u>112 506 015</u>

Eventalförpliktelser

Garantibelopp Fastigo	142 020	135 333
Ansvarsförbindelse pensionsskuld KP, 2%	330 540	325 000
Solidariskt ansvar skuld i delägt handelsbolag	975 000	2 885 000
	<u>1 447 560</u>	<u>3 345 333</u>

Avtal har träffats med HSB bostadsrättsförening Valencia om att ta över ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till 7 år efter inflyttning som var våren 2019.

Ansvaret delas med HSB ProjektPartner AB.

Per bokslutsdagen äger HSB Norra Bohuslän, med anledning av detta avtal, inga bostadsrätter.

Underskrifter

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar härmed att, såvitt vi känner till, är årsredovisningen upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och att ingenting av väsentlig betydelse är utelämnat som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Roger Johansson
Ordförande

Orvar Brattberg

Karin Stübner

Suljo Kurtagic

Maria Johansson

Birgitta Nilsson

Diana Shamoun
Representant Unionen

Helena Myrberg
Tillförordnad verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Peter Rosengren
Auktoriserad revisor
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Norra Bohuslän ek. för., org. nr 758500-0792

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Norra Bohuslän ek. för. för år 2022.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens 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

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på misstag. 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.

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, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på 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. 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 förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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 har jag även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norra Bohuslän ek. för. för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Uddevalla

Peter Rosengren

Auktoriserad revisor