



# ÅRSREDOVISNING 2023

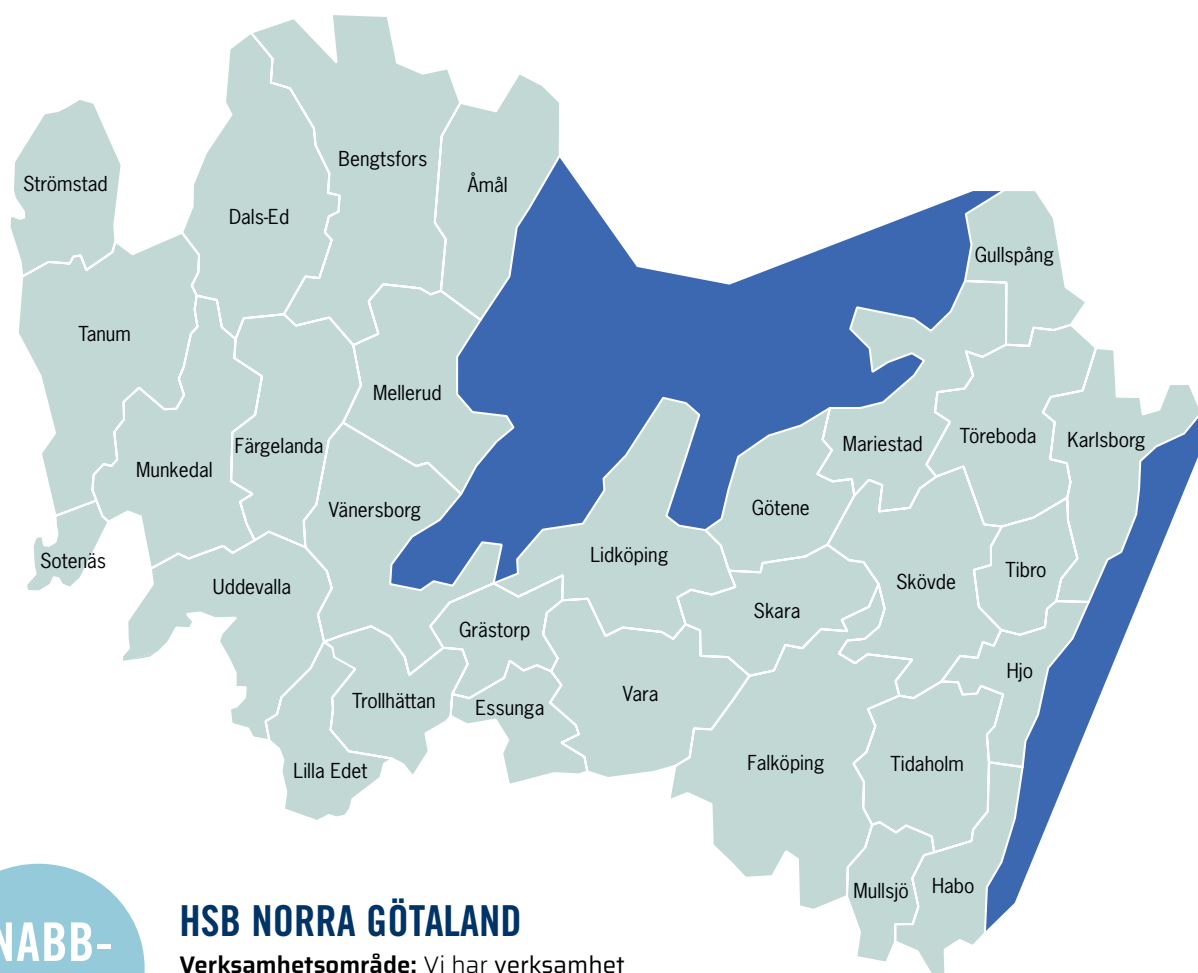
HSB NORRA GÖTALAND



HSB – där möjligheterna bor

# INNEHÅLL

VD har ordet.....	3
Styrelse, revisorer och valberedning.....	4
Förvaltningsberättelse.....	5
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Året i siffror.....	13
Noter.....	14
Revisionsberättelse.....	25



## SNABB- FAKTA

### HSB NORRA GÖTALAND

**Verksamhetsområde:** Vi har verksamhet i 27 kommuner av 30

**Huvudkontor:** Skara

**HSB-kontor:** Lidköping, Mariestad, Skara, Skövde, Trollhättan och Uddevalla

**Expedition:** Åmål

**Antal HSB-bostadsrättsföreningar:** 284

**Antal lägenheter:** Cirka 17 000

**Antal medlemmar:** Cirka 27 000

**Antal anställda:** Cirka 200

# POSITIV FUSION I ETT UTMANANDE ÅR

I Europa har året präglats av Rysslands krig mot Ukraina och att Ungern alltmer tagit Rysslands parti. Andra viktiga händelser var att inflationen varit hög men minskade markant mot slutet av året och att oroande vetenskapliga klimatrappor- ter lades fram samtidigt som EU-länderna kritise- rades för att göra för lite i klimatpolitiken. Pro- blem i leveranskedjor, råvarubrist samt ökade el- och drivmedelspriser har lett till en orolig världs- ekonomi, med tilltagande inflation och höjda räntor.

Som om inte kriget i Ukraina räckte för att förmörka världen tillkom som bekant under året även Hamas attack mot Israel och bombningar och anfall mot Gaza, liksom inbördeskrig i Sudan med folkmordsvarning i Darfur, samt mycket annat elände. Men en stor del av mänskligheten jobbar trots allt för att skapa en bättre värld. Några exempel på detta är: Kraftigt minskad avskogning i Brasilien. Bättre luft i Kina och världen. Demo- kratin segrade i Polen. I spåret av vaccinet mot Covid 19 har andra vaccin tagits fram mot sjuk- domar som varit ett hot mot människor i framför allt fattiga regioner.

Omvärldsläget och svensk ekonomi 2023 skapade ett utmanande år i fastighetsbranschen. HSB Norra Götaland har inte fått i gång några nypro- duktioner, vi har stora avskrivningar på den digi- tala investeringen, räntorna och priserna har gått upp. Ekonomin i Sverige innebär även att våra kunder har kärva tider ekonomiskt. Trots utma- ningarna är vi stolta över att ha upprätthållit vår höga standard för kvalitet och service.

Vi har genomgått en positiv fusion mellan forna HSB Norra Bohuslän och HSB Nordvästra Göta- land, den har stärkt oss på många sätt. Under året har vi också satsat på två nya tjänster, mäklare och energi. HSB Norra Götaland har växt under året och antalet nya kunder samt nya bostadsrätts- föreningar som blir medlemmar ökar stadigt. Vi är övertygade om att vi kommer att fortsätta att växa och utvecklas under 2024 och framåt.

Året som gått har varit det avslutande året där vi som HSB-förening har tagit emot ett antal nya digitala tjänster levererade från HSB Affärsstöd AB i den stora digitala transformationen HSB 4.0. Kommande år kommer att bli lite lugnare när det gäller att ta emot och implementera digitala



tjänster. HSB Norra Götaland tillsammans med alla bostadsrättsföreningar har en utmanande resa när det gäller att nå uppsatta mål för vår klimat- påverkan. Vi som HSB-förening ska vara ett ledan- de fastighetsföretag på detta område och finnas till hands för att hjälpa våra medlemmar.

Med en stabil balansräkning i ryggen, duktiga medarbetare och en kompetent styrelse så känner jag som VD mig trygg inför framtiden. Vi växer och har stora möjligheter att ta ännu större mark- nadsandelar om vi är på tårna när det blir stabi- lare i ekonomin. Mer produktion av bostäder till våra medlemmar och en god avkastning gör att vi kan leverera bra och prisvärda tjänster långt in i framtiden för våra ägare. Med andra ord: medlem- marna är vårt fokus.

Slutligen, tack till våra medlemmar, kunder, medarbetare och part- ners för ert stöd under det gångna året!

Torbjörn Friberg  
VD





# STYRELSE, REVISORER VALBEREDNING



Styrelsen för HSB Norra Götaland består av Håkan Lindqvist, Johan Fogelberg, Suljo Kurtagic, Eva Sundström, Jenny Bring, Sören Pettersson, Karin Stübner, Karina Lindgren och Roger Edvinsson. Annica Tigerberg saknas på bild.

## STYRELSE

**KARINA LINDGREN**  
ordförande

**SULJO KURTAGIC**  
vice ordförande

**SÖREN PETERSSON**  
ledamot

**EVA SUNDSTRÖM**  
ledamot

**KARIN STÜBNER**  
ledamot

**ROGER EDVINSSON**  
ledamot

**HÅKAN LINDQVIST**  
ledamot

**JOHAN FOGELBERG**  
ledamot

**ANNICA TIGERBERG**  
utsedd av personalen  
ansluten till Unionen

**JENNY BRING**  
utsedd av personalen  
ansluten till Fastighets-  
anställdas förbund

## REVISORER

**SUNE ELIASSON**  
Auktoriserad revisor

## VALBEREDNING

**MERLINA POLJAK KÄLL**  
ordförande

**ANDERS FUNK**  
ledamot

**SHAHEDA MUDAWI**  
ledamot

**AGNETA LÄCKSTRÖM**  
ledamot

**TORSTEN GUNNARSSON**  
ledamot

**ROBERT LARSSON**  
ledamot

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Norra Götaland Ekonomisk förening avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 1 januari 2023 – 31 december 2023.

## ÄGARE OCH MEDLEMMAR

Föreningen hade vid verksamhetsårets slut 26 705 (22 711) medlemmar.

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Nordvästra Götaland ekonomisk förening, org nr 769601-4039, har efter fusion med HSB Norra Bohuslän ekonomisk förening, org nr 758500-0792, ändrat firma till HSB Norra Götaland ekonomisk förening och har sitt säte i Skara.

Fusionen innebar att HSB Nordvästra Götaland ek. för. övertog HSB Norra Bohuslän ek. för. i enlighet med bestämmelserna om fusion genom absorption i 16 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar. Fusionen genomfördes den 1 februari 2023. Fusionen har gjort att föreningen går ekonomiskt stärkt ur 2023 trots ett stort negativt resultat. Det stora negativa resultatet är av engångskarraktär

I koncernen ingår HSB Hyresfastigheter Brätte AB, HSB Boprojekt Götaland KB, HSB Fastigheter i Dalsland AB, HSB Hyresfastigheter i Skövde AB, HSB Hyresfastigheter Kräftan i Skövde KB, HSBs Brf Humlet i Mariestad, HSBs Brf Vespenn 2 i Mellerud, Liden Giacomina AB, HSB Hyresfastigheter i Mariestad AB, HSB Hyresfastigheter i Lidköping AB, HSB Mäklartjänst i Norra Götaland AB, HSB Fastighetservice i Uddevalla AB, Fastighets AB Norra Bohuslän, Dyrsten hus 4 i Uddevalla AB samt HSB brf Korpen i Uddevalla.

Utöver dessa företag har HSB-föreningen ägarintressen i HSB Produktion i Norra Götaland HB, Nordvästra Zebran Holding AB, Göta & Norra Götaland Holding AB, Guldus Holding AB, HSB Habo-fastigheter HB, Solgläntan i Uddevalla Ek. för. samt Getparken Holding AB. Dessa behandlas som joint ventures och intresseföretag i redovisningen och redovisas i koncernen med delst klyvningsmetoden.

HSB Norra Götaland är en kooperativ organisation som har till uppgift att främja medlemmarnas intressen av goda bostäder och ett bra boende. Detta åstadkommes genom en tekniskt, miljömässigt och ekonomiskt hållbar nyproduk-

tion samt en effektiv och långsiktig förvaltning.

Föreningen har verksamhet i 27 kommuner inom före detta Skaraborgs, Älvsborgs samt Göteborgs och Bohus län. Antalet anslutna bostadsrättsföreningar är 284 innehållande 16 995 lägenheter. HSB Norra Götaland har 1 445 hyreslägenheter och hyr ut lokaler för verksamhet.

Uppdragen inom administration, ekonomi och teknik till de redan uppförda bostadsrättsföreningarna är de dominerande uppgifterna för HSB-föreningen. För att möta behoven har föreningen etablerat verksamhet i flera av kommunerna i regionen. Medlemsverksamhet i form av framför allt studieverksamhet är en viktig del av HSB-föreningens arbete. HSB Norra Götaland utför betaltjänster för sina bostadsrättsföreningar. Dessutom kan medlemsföreningarna placera överskottsmedel på kort till medellång sikt då föreningen har ett Inlåningstillstånd.

## RESULTATUTVECKLING OCH EKONOMISK STÄLLNING

Föreningens ekonomiska ställning per den 31:a december 2023 samt resultatet för verksamhetsåret 2023 framgår av efterföljande resultat och balansräkning. Samtliga belopp i dessa är angivna i tkr (SEK) om inget annat anges.

### Värderingsmetoder

Föreningens fastigheter värderas löpande enligt nettokapitaliseringsmetod med marknadsanpassade parametrar. Extern värdering görs med ett rullande fyraårsschema.

Fastighetsprisindex för större fastighetsbestånd har sjunkit under 2023 men föreningen har fortsatt stora övervärden.

Föreningens kortfristiga finansiella placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Föreningens långfristiga placeringar värderas till anskaffningsvärde minskat med nedskrivningar vid bestående värdenedgång.

Över- och undervärden avseende fastigheterna redovisas i tabell på nästa sida.

### Inlånade medel

Anslutna bostadsrättsföreningar hade på balansdagen 561 mkr placerat på HSB i avräkning.

## MODERFÖRETAGETS UTVECKLING UNDER FEM ÅR

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning	231 174	193 150	176 514	168 809	165 330
Resultat efter finansiella poster	-31 908	-7 606	18 361	21 742	25 211
Balansomslutning	1 381 305	1 296 563	1 256 622	1 171 451	1 126 359
Medelantalet anställda	201	162	153	142	145
Över- undervärden	108 544	113 204	51 470	49 867	47 759
Avkastning på eget kapital i %	-3,5	-3,0	8,9	11,3	15,2
Likviditet i %	40,7	39,1	36,6	89,9	87,8
Soliditet i %	30,9	26,7	24,2	49,6	49,8

## KONCERNENS UTVECKLING UNDER FEM ÅR

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettomsättning*	334 446	241 272	223 034	301 439	251 551
Resultat efter finansiella poster	-35 710	7 231	15 676	18 983	13 259
Balansomslutning	1 649 524	1 533 026	1 519 402	1 452 931	1 421 922
Medelantalet anställda	201	162	153	142	145
Över- undervärden	488 963	322 948	302 881	221 877	127 727
Avkastning på eget kapital i %	-3,4	3,0	6,7	8,7	6,6
Likviditet i %	39,1	38,8	38,8	93,9	90,1
Soliditet i %	44,0	33,2	34,1	48,0	39,8

Föreningens redovisningsprincip avseende sitt värdepappersinnehav innebär att den del av innehavet som avses innehas mer än ett år redovisas som finansiell anläggningstillgång. Dessutom redovisas lån till kreditinstitut i sin helhet som kortfristig om föreningen inte har en ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagens utgång. Detta gäller även om låneavtalet efter räkenskapsårets utgång blivit förlängt och därmed blivit långfristigt igen. Denna redovisningsprincip har påverkat likviditets- och soliditetstalen för moderföreningen och koncernen i tabellen ovan för 2023, 2022 och 2021. Tidigare år har omräkningen inte skett till den princip som gällde då som innebär att enbart andel av lån som avsågs bli amorterat kommande år upptogs som kortfristig skuld och dessutom redovisades hela värdepappersinnehavet som omsättningstillgång.

Avkastning på eget kapital beräknas som resultat före bokslutsdispositioner och skatt genom genomsnittligt eget kapital. Likviditeten anges som omsättningstillgångar exklusive lagerfastigheter genom kortfristiga skulder. Soliditeten beräknas som eget kapital +/- övervärden eller undervärden genom balansomslutningen +/- övervärden eller undervärden – likvida medel.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

### Organisation

Den under året genomförda fusionen har varit så gott som friktionsfri. Den nya organisationen med nya rutiner och arbetssätt kommer vara synkroniserad fullt ut under 2024. Två nya verksamheter har startat upp under 2023, HSB Mäklartjänst och energitjänster. Ett nyproduktionsprojekt med annan partner som projektutvecklare är igång.

### Förvaltningsaffären

Fortsatt ökning av antalet nya kunder för administrativ och ekonomisk förvaltning med 17 tillkommande under året. Implementering av flera nya

digitala system mot kund, som exempelvis HSB Arvode och Utlägg samt HSB Uppdrag och Attest.

### Produktion av bostäder

Brf Antilopen i Trollhättan, 44 bostadsrätter med centralt läge har haft inflyttning under april. Planarbetet för att kunna bygga 350 lägenheter i kvarteret Geten i Trollhättan pågår.

Föreningen har förberett produktion på Lidens i Lidköping där planarbetet pågår. Under senare delen av 2023 har möjligheten att få ihop ekonomiska kalkyler för kommande nyproduktioner varit små då stora osäkerheter funnits. Föreningen vann en markanvisningstävling i Habo 2022 och har under året arbetat med framtagandet av detaljplanen. Flera projekt ligger förutom Habo

planerade såsom: Utsikten i Vänersborg, Norrmalm i Skövde, Liden i Lidköping, Giraffen i Trollhättan och flera etapper på kvarteret Geten i Trollhättan. I samband med fusionen har en inventering av potentiella markområden genomförts för att säkerställa en framtida markportfölj för kommande projekt.

### **Hyresfastigheter, NKI, fastighetsköp och försäljningar**

Hyresfastigheter gjorde under hösten 2023 en NKI-undersökning där resultat har höjts med 3,46 procent jämfört med mätningen som var 2021.

### **Utbildning av förtroendevalda**

Utbildningar av både förtroendevalda och HSB-ledamöter görs i samverkan med föreningarna HSB Göta och HSB Göteborg.

### **Kod för föreningsstyrning**

Den senaste revideringen av HSB kod för Föreningsstyrning som är antagen av förbundsstämman gäller från 2023.

### **Klimatavtal**

Tillsammans med övriga HSB-föreningar har HSB Norra Götaland tagit ett klimatmål. I detta förbinder sig HSB-föreningarna att HSB har 2040 nettoll klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.

### **Organisation för nyproduktion**

HSB Norra Götaland bedriver från 2009 merparten av all nyproduktion i samverkan med HSB ProjektPartner i det gemensamma bolaget HSB Produktion i Norra Götaland HB. HSB Norra Götaland kommer även fortsättningsvis redovisa intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning.

### **Betaltjänst- och inlåningsverksamhet**

Föreningen tillhandahåller heltäckande tjänster inom det ekonomiadministrativa området, i vilken det även ingår hantering av likviditet, placeringar samt att utföra betalningar för kunders räkning.

Under 2018 anslöt föreningen sig som ombud till HSB Finansstöd AB som är HSBs gemensamma betalningsinstitut med tillstånd av Finansinspektionen (FI) att bedriva betaltjänstverksamhet.

Föreningen är sedan 2018-08-14 registrerad hos FI för inlåningsverksamhet. I egenskap av inlåningsföretag åligger det föreningen att upplysa om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Som inlåningsföretag står inte föreningen under FI:s tillsyn men FI kontrollerar årligen lämpligheten hos ägare och ledning.

Föreningen rapporterar även årligen som inlåningsföretag till FI enligt lag om penningtvätt och finansiering av terrorism samt årlig rapport avseende inlåningsverksamheten. Mottagna inlåningsmedel hos föreningen är placerade både som avistamedel och i form av bundna placeringar (specialinlåning). De medel som föreningen tagit emot som inlåning får kontrakteras med en bindningstid om maximalt ett år. Inlåningen används i föreningens verksamhet och placeras i fastigheter, mark, kortfristiga placeringar samt på räntebärande konto i bank. Finanspolycyn styr placeringsportföljens sammansättning.

### **RISKER I VERKSAMHETEN**

De risker föreningen har att hantera finns i första hand i nyproduktionen och finansförvaltningen. För att begränsa dessa risker har följande strategier använts:

#### **Nyproduktion**

1. Samtliga nybyggnadsprojekt bedrivs med en partner så att försäljningsrisken delas lika mellan parterna.
2. Samtliga nybyggnadsprojekt i bostadsrätt ska normalt försäkras med en SHG-garanti.
3. För minst 40 procent av lägenheterna i nybyggnadsprojekten måste förhandsavtal ha tecknats innan byggstart.
4. Långfristig finansiering måste vara upphandlad innan byggstart.

#### **Finansförvaltning**

1. Förvaltningen av placeringsportföljen har en övergripande riskbegränsning avseende maximalt tillåten värdefallsrisk.
2. Tillåtna placeringar är räntebärande värdepapper och fonder samt aktiefonder (maximalt 15 procent av portföljens värde).
3. Portföljens kredit- och motpartsrisk begränsas av limiter avseende rating och löptid.
4. HSB Norra Götaland ska ta etisk och miljömässig hänsyn i sin placeringsverksamhet i syfte att bidra till en långsiktigt positiv samhällsutveckling.

#### **Förvaltningen**

I förvaltningen, som står för 80 procent av omsättningen, är riskerna små. Merparten av intäkterna kommer från fasta avtal med anslutna bostadsrättsföreningar. Viss risk finns inom de tre byggserviceenheterna där enskilda entreprenader kan orsaka förluster.

#### **Betaltjänster**

Inom ramen för de betaltjänster föreningen erbjuder sina medlemsföreningar finns en del risker att

hantera, både finansiella, men även otillåtet nyttjande för exempelvis penningtvätt. Polycys för hur de anställda ska hantera dess risker finns framtagna.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Den genomförda fusionen möjliggör en ökad effektivitet, tryggare leverans, fler specialister inom olika områden, ökad styrka gentemot kreditgivare vid affärer. Utveckling med investeringar behöver bara ske i en förening. I föreningen kommer det genomföras ett arbete med en effekthemtagning för att dra nytta av dessa möjligheter efter fusionen. HSB Norra Götaland ägs av 284 bostadsrättsföreningar. Föreningen strävar efter

att kunna hålla en kontinuerlig nyproduktion där målsättningen är att starta minst en nyproduktion varje år.

Satsningen på digital förvaltning som påbörjades under 2018 börjar ge effekter, vi får ett mer samordnat HSB. Arbete pågår för att få ytterligare effekt av satsningarna. Kostnaderna för investeringarna belastar ekonomin extra under några år.

En fortsatt bevakning av de lokala fastighetsmarknaderna kommer sannolikt att leda till fler fastighetsköp om läge och pris är rätt. Föreningen fortsätter arbetet med att exploatera för kommande nyproduktioner 2024. Närmast i Trollhättan, Habo, Lidköping och Skövde.

## FÖRÄNDRING I EGET KAPITAL

<b>Moderföretaget</b>	<b>Andelskapital</b>	<b>Reservfond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	11 631	11 941	192 218	4 180	<b>219 971</b>
In-/utbetalda insatser netto	204				<b>204</b>
Fusionseffekt/fusionsdifferens	1 779		35 787		<b>37 566</b>
Vinstdisposition enligt föreningsstämmans beslut			4 180	- 4 180	<b>0</b>
Årets resultat				-24 424	-24 424
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 614</b>	<b>11 941</b>	<b>232 185</b>	<b>-24 424</b>	<b>233 317</b>

<b>Koncernen</b>	<b>Andelskapital</b>	<b>Bundna reserver</b>	<b>Fria reserver</b>	<b>Summa</b>
Belopp vid årets ingång	11 631	12 500	222 683	<b>246 814</b>
In-/utbetalda insatser netto	204			<b>204</b>
Fusionseffekt/fusionsdifferens	1 779		62 693	<b>64 472</b>
Vinstdisposition enligt föreningsstämmans beslut				<b>0</b>
Årets resultat			-33 236	<b>-33 236</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>13 614</b>	<b>12 500</b>	<b>252 140</b>	<b>278 254</b>

## FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Styrelsen föreslår att årets resultat, - 24 424 603,- jämte balanserat resultat 232 185 906,- disponeras enligt följande

Avsättes till reservfond	5 354 000,-
Balanseras i ny räkning	<u>202 407 303,-</u>
	207 761 303,-

Av koncernens fria reserver 252 140 tkr föreslås avsättning till bundna reserver med 5 354 tkr.



# RESULTATRÄKNING

Belopp i tkr	Not	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
		2023	2022	2023	2022
Nettoomsättning	4,6	231 174	193 150	334 446	241 272
Kostnad för sålda varor och tjänster	4,6	-230 551	-184 663	-318 209	-222 143
<b>Bruttoresultat</b>		<b>623</b>	<b>8 487</b>	<b>16 237</b>	<b>19 129</b>
Försäljningskostnader	2,3	-2 890	-721	-4 250	-768
Administrationskostnader	2,3	-33 880	-24 941	-40 641	-29 237
Övriga rörelseintäkter	5	779	895	1 928	14 131
Övriga rörelsekostnader	5	-574	-424	-574	-424
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-35 942</b>	<b>-16 704</b>	<b>-27 300</b>	<b>2 831</b>
Resultat från andelar i intresseföretag	7	2 183	-563	0	0
Resultat från andelar i koncernföretag	8	21	381	0	0
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar	9	-7 000	-4 778	-7 000	-4 778
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	21 307	15 562	22 212	15 795
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 477	-1 504	-23 622	-6 617
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-31 908</b>	<b>-7 606</b>	<b>-35 710</b>	<b>7 231</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>	11	3 427	13 230	0	0
Skatt på årets resultat	12	4 057	-1 444	2 474	-2 765
<b>Årets resultat</b>		<b>-24 424</b>	<b>4 180</b>	<b>-33 236</b>	<b>4 466</b>

# BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	0	10 686	0	10 686
Nyttjanderätt	14	15 715	8 052	15 715	8 052
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	15	67 456	62 797	717 083	651 911
Maskiner och inventarier	16	26 214	19 245	26 492	19 570
Pågående ombyggnation	17	0	248	23 223	13 999
		<b>93 670</b>	<b>82 290</b>	<b>766 798</b>	<b>685 480</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	18	268 320	258 662	0	0
Andelar i intresseföretag	19	3 644	1 299	3 644	1 299
Andelar i joint ventures	20	32 955	30 576	0	0
Långfristiga fordringar koncernföretag	21	141 022	90 642	0	0
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	393 699	449 065	399 093	450 253
Andra långfristiga fordringar	23	32	0	32	0
Uppskjutna skattefordringar	24	4 142	0	4 669	138
		<b>843 814</b>	<b>830 244</b>	<b>407 438</b>	<b>451 690</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>953 199</b>	<b>931 272</b>	<b>1 189 951</b>	<b>1 155 908</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Lager och pågående arbeten</b>					
Lagerfastigheter	25	136	136	4 389	9 229
		<b>136</b>	<b>136</b>	<b>4 389</b>	<b>9 229</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hysesfordringar och kundfordringar		17 290	16 993	17 518	17 436
Fordringar hos koncernföretag		7 939	26 084	0	0
Fordringar hos intresseföretag		0	0	16 720	16 379
Aktuell skattefordran		2 540	0	3 675	0
Övriga fordringar		1 404	382	6 645	5 390
Förutbetalda kostnader/uppplupna intäkter	26	14 291	12 715	15 755	11 682
		<b>43 464</b>	<b>56 174</b>	<b>60 313</b>	<b>50 887</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	27	<b>222 324</b>	<b>177 563</b>	<b>222 324</b>	<b>177 563</b>
<b>Kassa och bank</b>	27	<b>162 182</b>	<b>131 418</b>	<b>172 547</b>	<b>139 439</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>428 106</b>	<b>365 291</b>	<b>459 573</b>	<b>377 118</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 381 305</b>	<b>1 296 563</b>	<b>1 649 524</b>	<b>1 533 026</b>

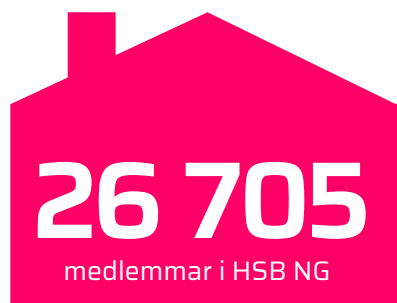
Belopp i tkr	Not	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
		2023-12-31	2022-12-31	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>Eget kapital</b>	28				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Andelskapital		13 614	11 631	13 614	11 631
Reservfond/Bundna reserver		11 941	11 941	12 500	12 500
		<b>25 555</b>	<b>23 572</b>	<b>26 114</b>	<b>24 131</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Balanserat resultat/Fria reserver		232 186	192 219	285 376	218 217
Årets resultat		-24 424	4 180	-33 236	4 466
		<b>207 762</b>	<b>196 399</b>	<b>252 140</b>	<b>222 683</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>233 317</b>	<b>219 971</b>	<b>278 254</b>	<b>246 814</b>
<b>Obeskattade reserver</b>		0	0	0	0
<b>Avsättningar</b>	29				
Avsättning för uppskjuten skatteskuld		655	651	23 287	19 747
Övriga avsättningar		0	0	2 685	4 144
		<b>655</b>	<b>651</b>	<b>25 972</b>	<b>23 891</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	30,31	0	20 887	180 630	314 513
Skulder till koncernföretag		97 000	122 133	0	0
		<b>97 000</b>	<b>143 020</b>	<b>180 630</b>	<b>314 513</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	31	14 453	22 360	108 623	26 635
Skulder till koncernföretag		0	0	0	0
Leverantörsskulder		14 151	11 690	20 999	14 325
Skulder till förvaldade företag		994 505	873 104	994 505	873 390
Aktuell skatteskuld			2 202	0	3 067
Övriga skulder		7 087	5 340	8 580	5 418
Upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	32	20 136	18 224	31 961	24 973
		<b>1 050 332</b>	<b>932 920</b>	<b>1 164 668</b>	<b>947 808</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 381 305</b>	<b>1 296 563</b>	<b>1 649 524</b>	<b>1 533 026</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

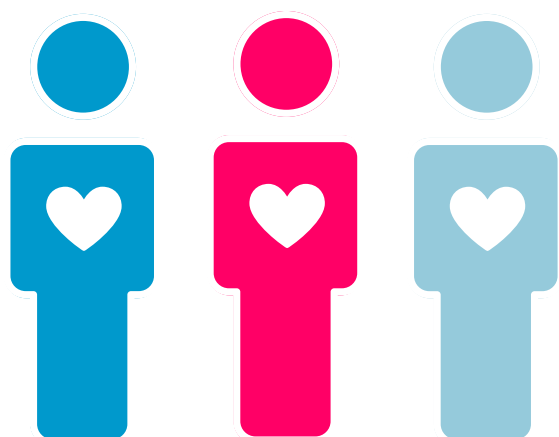
Belopp i tkr	Not	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
		2023	2022	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Rörelseresultat		-35 942	-16 704	-27 300	2 831
Resultat från andelar i koncernföretag		21	381	0	0
Resultat från andelar i intresseföretag		2 183	-563	0	0
Finansiella intäkter		21 307	15 562	22 212	15 795
Finansiella kostnader		-19 477	-6 282	-30 622	-11 395
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-31 908</b>	<b>-7 606</b>	<b>-35 710</b>	<b>7 231</b>
<b>Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet</b>					
Avskrivningar och nedskrivningar		13 821	8 689	37 094	22 940
Resultat försäljning/utrangering anläggningstillgångar		0	0	0	-12 728
Resultat från andelar i handelsbolag		0	0	-459	-813
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar		7 000	4 778	7 000	4 778
Betald skatt		-4 755	-1 032	-6 924	-2 664
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet</b>		<b>-15 842</b>	<b>4 829</b>	<b>1 001</b>	<b>18 744</b>
Förändring av lager		0	0	8 443	-6 336
Förändring av rörelsefordringar		32 346	-9 336	6 740	-8 087
Förändring av rörelseskulder		3 439	-8 322	5 718	-3 273
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>19 943</b>	<b>-12 829</b>	<b>21 902</b>	<b>1 048</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Investering/försäljning i materiella anläggningstillgångar		-17 236	-8 027	-46 925	-74 880
Investering i immateriella anläggningstillgångar		-992	-115	303	-115
Förvärv av dotterföretag		44 440	0	49 448	0
Försäljning finansiella anläggningstillgångar		181 410	69 458	177 082	69 459
Investering i finansiella tillgångar		-58 206	-71 451	0	0
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>149 416</b>	<b>-10 135</b>	<b>179 908</b>	<b>-5 536</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Förändring av inlåning från förvaltade företag		-37 433	26 957	-37 433	27 393
Förändring av lån		-56 605	16 444	-86 712	-14 553
Förändring eget kapital, inbetalt insatskapital		204	270	204	270
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-93 834</b>	<b>43 671</b>	<b>-123 941</b>	<b>13 110</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>75 525</b>	<b>20 707</b>	<b>77 869</b>	<b>8 622</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>308 981</b>	<b>288 274</b>	<b>317 002</b>	<b>308 380</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	27	<b>384 506</b>	<b>308 981</b>	<b>394 871</b>	<b>317 002</b>



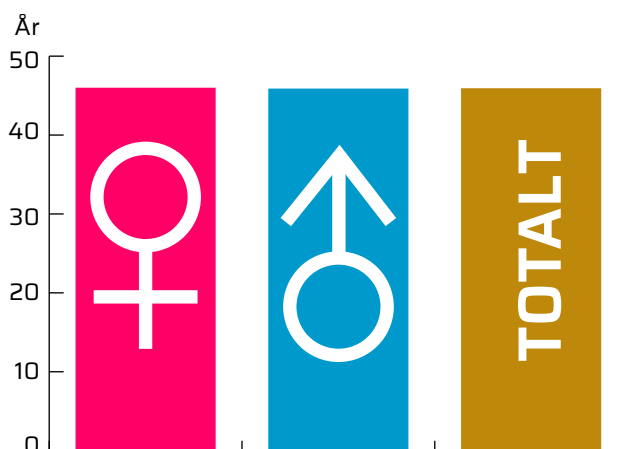
# ÅRET I SIFFROR



**HSB Norra Götaland erbjuder olika former av boende.** I våra 284 bostadsrättsföreningar finns 16 995 lägenheter, men för den som inte vill eller har möjlighet att köpa sin bostad finns även 1 445 hyresrätter på några av våra orter.



HSB Norra Götaland har **201 medeltal anställda**, varav 42 procent är kvinnor. 66 procent är kollektivanställda och 34 procent är tjänstepersoner.



**Genomsnittsåldern** för medarbetare i HSB Norra Götaland är 46 år och den är samma för kvinnor och män.

# NOTER

## Belopp i tkr

### → Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3). Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

#### *Intäktsredovisning*

Ersättning för tjänster inom administrativ och teknisk förvaltning redovisas i de perioder tjänsterna utförs. Hyresintäkter redovisas i den period uthyrningen avser, förskottsbetalda hyror redovisas som förutbetalad intäkt. Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektiv avkastning och räntebidrag redovisas i den period som bidraget avser. Inkomst från försäljning av fastigheter och bostadsrätter i lager redovisas på kontraktsgdagen. Utdelning intäktsredovisas när rätten att erhålla betalning bedöms som säker. Nyproduktion vinstavräknas i koncernen i takt med upparbetade kostnader och placerade lägenheter.

#### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal*

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförts och material levereras eller förbrukas. Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

#### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar består av värdepapper och kapitalgaranterade placeringar och har vad gäller värdepapper upptagits till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Kapitalgaranterade placeringar har upptagits till anskaffningsvärde. Placeringar som avses att avyttras minst tolv månader efter balansdagens utgång redovisas som finansiell anläggningstillgång.

#### *Andra långfristiga värdepappersinnehav*

Värdepappersinnehavet värderas till anskaffningsvärde med avdrag för eventuell nedskrivning och med tillägg för eventuell uppskrivning.

#### *Immateriella tillgångar*

Immateriella tillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Nyttjandeperioden är beräknad till 5 år.

#### *Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnader sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell. Följande nyttjandeperioder tillämpas :

	Moderföretaget	Koncernen
Byggnad	45 år	43 år
Inventarier	3–10 år	3–10 år

#### *Lagerfastigheter*

Lagret har värderats enligt lägsta värdets princip, det vill säga till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### *Fordringar*

Fordringar är redovisade till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### *Långfristiga skulder*

Styrelsen bedömer att lånen är av långsiktig karaktär och de redovisas därför som långfristiga per 2023-12-31, förutom den del som kommer amorteras under 2024, som redovisas som kortfristig. De skulder som föreningen inte har ovillkorad rätt att senarelägga skuldens reglering i minst 12 månader efter balansdagens utgång, redovisas som kortfristig skuld. Detta gäller även om låneavtalet efter räkenskapsårets utgång blivit förlängt och därmed är långfristig igen.

#### *Koncernredovisning*

Koncernredovisning har upprättats i enlighet med förvärvsmetoden. Koncernredovisningen omfattar de företag i vilken moderföretaget direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av röstetalet. Av moderföretagets intäkter utgör <ca 5 procent intäkter från koncernbolag. Moderföretagets inköp från koncernbolag utgör 0 procent.

#### *Intresseföretagsredovisning*

Som intresseföretag betraktas de företag som inte är dotterföretag men där moderbolaget direkt eller indirekt innehar lägst 20 pro-

cent och högst 50 procent av rösterna för samtliga andelar. Innehavet av intressebolagsandelar har ej konsoliderats i koncernredovisningen med hänvisning till ÅRL 7 kap. 25 § 3 st. I moderbolagets bokslut redovisas andelar i intresseföretag till anskaffningsvärde, justerat med nedskrivningar. Som intäkt från intresseföretaget redovisas endast erhållen utdelning av vinstmedel som intjänats efter förvärvet.

#### Joint ventures

Företag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet, konsolideras enligt klyvningsmetoden.

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt den indirekta metoden varvid justering skett för transaktioner som inte medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras kassa- och banktillgodohavanden samt kortfristiga placeringar.

#### Inkomstskatter

Redovisning av inkomstskatt inkluderar aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatten redovisas i resultaträkningen, förutom i de fall den avser poster som redovisas direkt i eget kapital. I sådana fall redovisas även skatten i eget kapital. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden på alla väsentliga temporära skillnader. En temporär skillnad finns när det bokförda värdet på en tillgång eller skuld skiljer sig från det skattemässiga värdet. Uppskjuten skatt beräknas med tillämpning av den skattesats som har beslutats eller aviserats på balansdagen vilken för närvarande är 20,6 procent. Uppskjutna skattefordringar redovisas i den omfattning det är troligt att framtida skattemässiga överskott kommer att finnas mot vilket de temporära skillnaderna kan nyttjas.

#### Nedskrivningar

Skulle en indikation om en värdenedgång beträffande en tillgång föreligga fastställs dess återvinningsvärde. Överstiger tillgångens bokförda värde återvinningsvärdet skrivs tillgången ned till detta värde. Återvinningsvärdet definieras som det högsta av marknadsvärdet och nyttjandevärdet. Nyttjandevärdet definieras som nuvärdet av de uppskattade framtida betalningar som tillgången genererar. Nedskrivningar redovisas över resultaträkningen.

#### Ersättning till anställda – pensioner

Koncernens pensionsplaner för ersättning efter avslutad anställning omfattar både avgiftsbestämda och förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till en separat juridisk enhet. När avgiften är betald har företaget inga ytterligare förpliktelser. I förmånsbestämda planer beräknas skulden och avgiften med hänsyn till bland annat 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.

## → Not 2 Medelantalet anställda

Kategorier	2023		2022	
	Varav män	Varav män	Varav män	Varav män
Kollektivanställda	133	94	102	76
Tjänsteperson	68	23	60	26
	201	117	162	102

### Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023			2022		
	Styrelse, vd	Övriga anställda	Summa	Styrelse, vd	Övriga anställda	Summa
Löner och ersättningar	2 358	94 254	96 612	2 255	74 360	76 615
Sociala kostnader	819	43 206	44 025	671	25 328	25 999
(varav pensionskostnader)	0	4 543	4 543	102	3 359	3 461

### Förmåner till ledande befattningshavare

I vd:s lön ingår förmån av fri bil med sammanlagt 108 tkr (70), vd omfattas inte av lagen om anställningsskydd. Vid uppsägning från företagets sida lämnas avgångsvederlag motsvarande maximalt 1 årslön.

### Könsfördelning inom företagsledning

	2023		2022	
	Män	Kvinnor	Män	Kvinnor
Styrelsen	5	5	5	4
Ledningsgrupp	6	5	6	5

Medeltalet anställda, löner och ersättningar, samt könsfördelning avser till sin helhet moderföretaget.

→ **Not 3 Ersättning till revisorer**

Ersättning till revisorerna har utgått med 455 tkr (373) varav 90 tkr (90) avser konsultationer.

	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
→ <b>Not 4 Fördelning per rörelsegren</b>	2023	2022	2023	2022
<b>Nettoomsättning</b>				
<b>Rörelsegren</b>				
Förvaltning	206 910	172 074	207 693	172 073
Nyproduktion	0	0	43 674	0
Hysesfastigheter	10 999	10 767	69 832	58 890
Övrigt	13 265	10 309	13 247	10 309
	231 174	193 150	334 446	241 272
<b>Avskrivningar</b>				
Förvaltning	6 613	4 901	6 613	4 901
Hysesfastigheter	2 191	2 125	14 764	12 072
Koncernmässiga övervärden	0	0	4 304	4 304
	8 804	7 026	25 681	21 277
<b>→ Not 5 Övriga rörelseintäkter och -kostnader</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Försäljning anläggningsfastigheter	0	0	0	12 727
Övrigt	779	895	1 928	1 404
	779	895	1 928	14 131
<b>Övriga rörelsekostnader</b>				
Övrigt	574	424	574	424
	574	424	574	424
<b>→ Not 6 Leasing</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<i>Leasingavtal där företaget är leasetagare</i>				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	254	928	254	928
Mellan ett och fem år	205	591	205	591
	459	1 519	459	1 519
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 211	989	1 379	989
<i>Leasingavtal där företaget är leasegivare</i>				
Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal				
Inom ett år	498	352	996	836
Mellan ett och fem år	245	344	4 311	4 133
Senare än fem år	290	246	1 295	1 146
	1 033	942	6 602	6 115
<b>→ Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag och joint ventures</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
HSB Produktion i Norra Götaland HB	2 183	-563	0	0
	2 183	-563	0	0



	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>→ Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag</b>				
HSB Boprojekt Götaland KB	-6	-6	0	0
HSB Hyresfastigheter Kräftan i Skövde KB	27	387	0	0
	21	381	0	0
<b>→ Not 9 Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar och kortfristiga placeringar</b>				
Nedskrivning av finansiella anläggningstillgångar	-7 000	-4 778	-7 000	-4 778
	-7 000	-4 778	-7 000	-4 778
<b>→ Not 10 Övriga finansiella intäkter och kostnader</b>				
<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>				
Ränteintäkter från koncernföretag	2 347	141	0	0
Ränteintäkter	18 960	15 421	22 212	15 795
	21 307	15 562	22 212	15 795
<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>				
Räntekostnader övriga	12 477	1 504	23 622	6 617
	12 477	1 504	23 622	6 617
<b>→ Not 11 Bokslutsdispositioner</b>				
Koncernbidrag	3 427	13 230	0	0
	3 427	13 230	0	0
<b>→ Not 12 Skatt på årets resultat</b>				
Aktuell skatt	0	-1 589	-182	-4 242
Justering avseende tidigare år	-142	-6	0	0
Förändring uppskjuten skatt	4 199	151	2 656	1 477
	4 057	-1 444	2 474	-2 765
Den genomsnittliga effektiva skattesatsen är	14%	26%	7%	38%
<i>Avstämning av effektiv skattesats</i>				
Resultat före skatt	-28 481	5 624	-35 710	7 231
Skatt enligt gällande skattesats 20,6 %	5 867	-1 159	7 356	-1 490
Skatteeffekt av:				
Ej skattepliktiga intäkter	2 013	1 700	2 883	1 779
Ej avdragsgilla kostnader	-3 913	-2 345	-6 337	-4 775
Temporära skillnader fastigheter	165	0	165	0
Justering avseende tidigare år	-142	-6	-121	-6
Förändring uppskjuten skatt	57	151	-1 482	1 477
Resultat i kommanditbolag	9	8	9	0
Övrigt	1	207	1	250
Summa redovisad skatt	4 057	-1 444	2 474	-2 765
Effektiv skattesats	14%	26%	7%	38%

	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>→ Not 13 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar</b>				
Ingående balans	10 686	18 886	10 686	18 886
Under året utbetalda förskott	0	115	0	115
Omklassificeringar	-10 686	-8 315	-10 686	-8 315
Utgående balans	0	10 686	0	10 686
<b>→ Not 14 Nyttjanderätt</b>				
Ingående anskaffningsvärde	10 065	1 750	10 065	1 750
Investeringar via fusion	2 150	0	2 150	0
Omklassificeringar	10 686	8 315	10 686	8 315
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>22 901</b>	<b>10 065</b>	<b>22 901</b>	<b>10 065</b>
Ingående avskrivningar	-2 013	-350	-2 013	-350
Årets avskrivningar	-4 218	0	-4 218	0
Årets nedskrivningar	-955	-1 663	-955	-1 663
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 186	-2 013	-7 186	-2 013
Utgående planenligt restvärde	15 715	8 052	15 715	8 052
<b>→ Not 15 Byggnader och mark</b>				
Ingående anskaffningsvärde	93 543	93 256	838 575	754 617
Investeringar	0	287	4 317	73 437
Investeringar via fusion	3 177	0	97 479	0
Överfört från pågående ombyggnad	5 017	0	17 780	21 025
Försäljning/utrangering	0	0	-1 830	-10 504
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>101 737</b>	<b>93 543</b>	<b>956 321</b>	<b>838 575</b>
Ingående avskrivningar	30 746	28 621	186 664	174 252
Avskrivningar via fusion	1 346	0	35 030	0
Försäljning/utrangering	0	0	-1 548	-3 867
Årets avskrivningar	2 189	2 125	19 092	16 279
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>34 281</b>	<b>30 746</b>	<b>239 238</b>	<b>186 664</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>67 456</b>	<b>62 797</b>	<b>717 083</b>	<b>651 911</b>
Varav byggnad	57 180	52 521	598 948	540 654
Varav mark	10 276	10 276	118 133	111 257
Taxeringsvärden byggnader	86 277	86 277	654 084	591 586
Taxeringsvärden mark	33 836	33 836	213 166	192 134
Taxeringsvärden totalt	120 113	120 113	867 250	783 720
<b>Fastigheternas skattemässiga restvärde</b>	<b>54 848</b>	<b>49 260</b>	<b>465 889</b>	<b>426 748</b>
<b>Verkligt värde</b>	<b>176 000</b>	<b>176 000</b>	<b>1 207 900</b>	<b>1 013 900</b>
Värderingen har gjorts internt enligt avkastningsbaserad metod med direktavkastningskrav som ligger inom intervallet 5-6 procent. I värderingen har använts dels verkliga värden, dels vissa schablonvärden. Detta kompletteras med extern värdering av en fjärdedel av beståndet varje år. 2023 har HSB Hyresfastigheter i Mariestad samt HSB Fastigheter i Dalsland värderats externt.				
Direktavkastning fastigheter	4,7%	7,4%	0,9%	5,4%
Ekonomisk uthyrningsgrad	98,4%	98,2%	98,0%	98,2%

	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
	2023	2022	2023	2023
<b>→ Not 16 Maskiner och inventarier</b>				
Ingående anskaffningsvärde	57 066	52 133	58 001	53 192
Investeringar	11 291	7 575	11 291	7 451
Investeringar via fusion	5 847	0	10 264	0
Utrangering	-2 032	-2 642	-6 308	-2 642
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>72 172</b>	<b>57 066</b>	<b>73 248</b>	<b>58 001</b>
Ingående avskrivningar	37 821	35 479	38 431	36 167
Avskrivningar via fusion	3 445	0	5 414	0
Utrangering	-1 767	-2 572	-3 644	-2 696
Årets avskrivningar	6 459	4 914	6 555	4 960
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>45 958</b>	<b>37 821</b>	<b>46 756</b>	<b>38 431</b>
<b>Utgående planenligt restvärde</b>	<b>26 214</b>	<b>19 245</b>	<b>26 492</b>	<b>19 570</b>
<b>→ Not 17 Pågående ombyggnation</b>				
Ingående anskaffningsvärde	248	0	13 999	21 759
Årets investering	4 771	248	27 005	13 265
Överfört till byggnad	-5 019	0	-17 781	-21 025
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>248</b>	<b>23 223</b>	<b>13 999</b>
Avskrivningarna på byggnader och inventarier fördelas per funktion enligt följande:				
Kostnad för sålda varor och tjänster	7 591	6 904	22 090	18 344
Försäljningskostnader	95	40	340	231
Administrationskostnader	1 118	82	3 251	2 702
	<b>8 804</b>	<b>7 026</b>	<b>25 681</b>	<b>21 277</b>

## MODERFÖRETAGET

## KONCERNEN

## → Not 18 Andelar i koncernföretag

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	258 662	258 232
Inköp/Akteägartillskott	8 021	50
Investeringar via fusion	1 637	0
Resultat från HB och KB	0	380
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>268 320</b>	<b>258 662</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>268 320</b>	<b>258 662</b>

Andelar i koncernföretag	Justerat EK	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	2023	
					Bokfört värde	Årets resultat
HSB Boprojekt Götaland KB	115	100%	100%	1	114	-6
HSB Hyresfastigheter Brätte AB	24 937	100%	100%	100	43 168	-1 280
HSB Fastigheter i Dalsland AB	17 508	100%	100%	400	35 127	-306
HSB Hyresfastigheter i Skövde AB	25 526	100%	100%	1 000	63 887	-1 553
HSBs Brf Vespern 2 i Mellerud	3 182	100%	100%	30	0	-11
HSB Brf Humlet i Mariestad	44 809	100%	100%	77	18 750	16
HSB Hyresfastigheter i Kräftan KB	3 265	100%	100%	1	10 258	27
Liden Giacomina AB	190	100%	100%	500	12 591	-124
HSB Hyresfastigheter i Mariestad AB	3 085	100%	100%	50 000	79 738	19
HSB Hyresfastigheter i Lidköping AB	224	100%	100%	250	25	154
HSB Mäklartjänst i Norra Götaland AB	1 651	100%	100%	250	3 025	-1 374
Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB	332	100%	100%	500	1 487	201
HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB	8 634	100%	100%	1 000	50	-66
Fastighets AB HSB Norra Bohuslän	15 486	100%	100%	1 000	100	-215
HSBs Brf Korpen i Uddevalla	3 684	100%	100%	38	0	-131
					268 320	

Uppgifter om koncernföretagens organisationsnummer och säte:

	Organisationsnummer	Säte
HSB Boprojekt Götaland KB	969707-5621	Skara
HSB Hyresfastigheter Brätte AB	556715-6301	Skara
HSB Fastigheter i Dalsland AB	556728-7528	Skara
HSB Hyresfastigheter i Skövde AB	556596-9564	Skara
HSBs Brf Vespern 2 i Mellerud	716447-7791	Mellerud
HSB Brf Humlet i Mariestad	716410-3553	Mariestad
HSB Hyresfastigheter Kräftan i Skövde KB	916444-2478	Skara
Liden Giacomina AB	559089-7574	Lidköping
HSB Hyresfastigheter i Mariestad AB	559201-8674	Skara
HSB Hyresfastigheter i Lidköping AB	559384-7667	Skara
HSB Mäklartjänst i Norra Götaland AB	559393-9109	Skara
Dyrsten Hus 4 i Uddevalla AB	559034-3314	Uddevalla
HSB Fastighetsservice i Uddevalla AB	556218-1015	Uddevalla
Fastighets AB HSB Norra Bohuslän	556393-6318	Uddevalla
HSBs Brf Korpen i Uddevalla	716444-7612	Uddevalla

## → Not 19 Andelar i intresseföretag

	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 299	1 299	1 299	1 299
Fusion	2 345	0	2 345	0
Avyttring	0	0	0	0
<b>Utgående restvärde</b>	<b>3 644</b>	<b>1 299</b>	<b>3 644</b>	<b>1 299</b>

Andelar i intresseföretag	Justerat EK	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde	Årets resultat
Guldus Holding AB	4 693	50%	50%	1	2 345	0
HSB Habo-Fastigheter HB	2 579	50%	50%	1	1 299	-1
					3 644	

Uppgifter om intresseföretagens organisationsnummer och säte:

	Organisationsnummer	Säte
HSB Habo-Fastigheter HB	969752-5021	Habo
Guldus Holding AB	559044-2413	Uddevalla



## MODERFÖRETAGET

## KONCERNEN

## → Not 20 Andelar i joint ventures

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	30 576	31 139
Inköp/Aktieägartillskott	200	0
Återbetalning investering/Nedskrivning	0	0
Andel av årets resultat	2 179	-563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>32 955</b>	<b>30 576</b>

Andelar i joint ventures	Justerat EK	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	2023	
					Bokfört värde	Årets resultat
HSB Produktion i Norra Götaland HB	32 458	50%	50%	1	16 229	4 365
Nordvästra Zebran Holding AB	10 786	50%	50%	1	5 401	0
Getparken Holding AB	22 595	50%	50%	250	11 300	0
HSB Göta & Norra Götaland Holding AB	6 879	50%	50%	1	25	-2
					<b>32 955</b>	<b>4 363</b>

Uppgifter om organisationsnummer och säte:

	Organisationsnummer	Säte
HSB Produktion i Norra Götaland HB	969740-8350	Skara
Nordvästra Zebran Holding AB	556968-9317	Trollhättan
Getparken Holding AB	559232-3520	Trollhättan
HSB Göta & Norra Götaland Holding AB	559011-2461	Jönköping

## → Not 21 Långfristiga fordringar koncernföretag

	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	90 642	19 058	0	0
Tillkommande fordringar	50 710	71 584	0	0
Reglerade fordringar	-330	0	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>141 022</b>	<b>90 642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>141 022</b>	<b>90 642</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## → Not 22 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	457 603	527 062	458 786	528 245
Årets inköp	1 122	108 104	5 560	108 104
Omklassificeringar	-49 488	-177 563	-49 488	-177 563
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>409 237</b>	<b>457 603</b>	<b>414 858</b>	<b>458 786</b>
Ingående nedskrivningar	8 538	3 761	8 533	3 755
Årets nedskrivning	7 000	4 777	7 000	4 778
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>15 538</b>	<b>8 538</b>	<b>15 533</b>	<b>8 533</b>
<b>Utgående restvärde</b>	<b>393 699</b>	<b>449 065</b>	<b>399 325</b>	<b>450 253</b>

	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
	2023	2022	2023	2022
<b>→ Not 23 Andra långfristiga fordringar</b>				
Ingående anskaffningsvärde	150	150	150	150
Investeringar via fusion	32	0	32	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	182	150	182	150
Ingående nedskrivningar	150	150	150	150
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	150	150	150	150
<b>Utgående restvärde</b>	32	0	32	0
	32	0	32	0
<b>→ Not 24 Uppskjutna skattefordringar</b>				
Ingående anskaffningsvärde	0	0	138	0
Uppskjuten skatt på skattemässigt underskott	4 142	0	4 531	138
Utgående anskaffningsvärde	4 142	0	4 669	138
<b>→ Not 25 Lagerfastigheter</b>				
<i>Projektering nyproduktion</i>				
Ingående anskaffningsvärde	136	136	7 713	1 377
Fakturerade projekt	0	0	-3 324	6 336
	136	136	4 389	7 713
<i>Lagerfastigheter</i>				
Ingående anskaffningsvärde	0	0	1 516	1 516
Försäljning	0	0	-1 516	0
	0	0	0	1 516
<b>Summa lagerfastigheter</b>	136	136	4 389	9 229
Taxeringsvärden byggnader	0	0	482	482
Taxeringsvärden mark	0	0	378	378
Taxeringsvärden totalt	0	0	860	860
<b>→ Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>				
Förutbetalda kostnader	2 353	2 960	3 817	1 925
Upplupna ränteintäkter värdepapper	4 224	2 574	4 224	2 574
Övriga upplupna intäkter	7 714	7 181	7 714	7 183
	14 291	12 715	15 755	11 682
<b>→ Not 27 Likvida medel</b>				
Banktillgodohavanden	162 182	131 418	172 547	139 439
Kortfristiga placeringar	222 324	177 563	222 324	177 563
	384 506	308 981	394 871	317 002

### → Not 28 Eget kapital

Förslag till resultatdisposition

Styrelsen föreslår att årets resultat, - 24 424 603 kronor jämte balanserat resultat 232 185 906 kronor, disponeras enligt följande :

Avsättes till reservfonden	5 354 000
Balanseras i ny räkning	202 407 303
	<u>207 761 303</u>

Av koncernens fria reserver 252 140 tkr föreslås en avsättning på 5 354 tkr till bundna reserver.

### → Not 29 Avsättningar

	2023	2022	2023	2022
Uppskjuten skatt avseende:				
Materiella anläggningstillgångar 20,6%	2 212	2 072	23 097	15 755
Andel Joint Ventures/Nedskrivning Zebran	-1 557	-1 421	0	0
Avsättning till garantier	0	0	2 685	4 144
Del av obeskattade reserver	0	0	190	3 992
	<u>655</u>	<u>651</u>	<u>25 972</u>	<u>23 891</u>

### → Not 30 Långfristiga skulder

#### Moderföretaget

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 337 tkr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivarna uppgå till 14 116 tkr.

#### Koncernen

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 22 221 tkr. Om 5 år beräknas skulden till kreditgivarna uppgå till 267 033 tkr.

### → Not 31 Skulder till kreditinstitut

#### Moderföretaget

Genomsnittsränta för skulderna är 3,62 procent (2,27)

Som kortfristig del har redovisats 14 453 tkr (22 360)

#### Koncernen

Genomsnittsränta för skulderna är 2,68 procent (1,93)

Som kortfristig del har redovisats 102 416 tkr (26 635)

### → Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyror	779	781	7 104	6 225
Semesterlöneskuld inklusive sociala avgifter	18 502	14 351	18 502	14 351
Övrigt	855	3 092	6 355	4 397
	<u>20 136</u>	<u>18 224</u>	<u>31 961</u>	<u>24 973</u>

### → Not 33 Ställda säkerheter

	2023	2022	2023	2022
Fastighetsinteckningar	52 966	55 560	541 010	469 237

Samtliga säkerheter är ställda för egna skulder till kreditinstitut.

→ Not 34 Eventualförpliktelser	MODERFÖRETAGET		KONCERNEN	
	2023	2022	2023	2022
Solidariskt betalningsansvar för skulder i delägda handelsbolag	11 404	12 523	3 823	4 265
Pensionsgaranti	1 743	1 122	1 743	1 122
Fastigo	1 409	1 280	1 409	1 280
	14 556	14 925	6 975	6 667

Föreningens pensionsåtagande är tryggt genom avsättning till Kooperationens Pensionsanstalt. 2023-12-31 var föreningens fondmedel 88 117 tkr (59 242).

### → Not 35 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

#### Planerad produktion

Nyproduktionen är osäker under några år framöver. Marknaden är tuff på grund av högre räntor och högre kostnader. Säljstart 2024 planeras i brf Norrmalm i Skövde, brf Giraffen i Trollhättan och brf Bersån i Habo. I Liden Giacomina AB vilar detaljplanearbetet med sikte på byggstart 2025 av bedömt cirka 100 lägenheter. Föreningen är medlem i konsortier som planerar nya bostadsområden i Trollhättan och Lidköping. Flera markområden i hela regionen är i ett idéstadie där diskussioner med markägare är påbörjade.

Världsläget ger ökade priser på råvaror och media. Dessa prishöjningar ger kostnadsökningar i föreningens verksamhet. Räntehöjningar har varit höga, det finns viss förhoppning om sänkning under 2024. I och med den osäkra situationen är det i nuläget inte möjligt att uppskatta hela den potentiella påverkan och alla bedömningar är behäftade med osäkerhet. Styrelsen följer aktivt utvecklingen och vidtar löpande åtgärder för att minska dess effekt på verksamheten.

Fusionen med HSB Norra Bohuslän ek för har slutförts per 31 januari 2023. HSB Norra Götaland ek. för. kommer arbeta med att få positiva effekter av fusionen och digitaliseringen. Under 2024 kommer dotterbolagen HSBs Brf Vespenn 2 i Mellerud, HSB Brf Humlet i Mariestad samt HSBs Brf Korpen i Uddevalla fusioneras in i moderföreningen. Fusionen innebär att HSB Norra Götaland ek. för. övertar dessa bolag i enlighet med bestämmelserna om fusion genom absorption i 16 kap. Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att, såvitt vi känner till, årsredovisningen är 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.

#### Skara den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Karina Lindgren Ordförande	Suljo Kurtagic Vice ordförande	Sören Pettersson
Eva Sundström	Karin Stübner	Roger Edvinsson
Håkan Lindqvist	Johan Fogelberg	
Annica Tigerberg Personalrepresentant Unionen	Jenny Bring Personalrepresentant Fastighetsanställdas förbund	Torbjörn Friberg VD

#### Min revisionsberättelse har avgivits den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sune Eliasson  
Auktoriserad revisor,  
vald av föreningsstämman

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Norra Götaland ekonomisk förening, org. nr 769601-4039,

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norra Götaland ekonomisk förening för år 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta

verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

– identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 Norra Götaland ekonomisk förening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

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

## Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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

Skara den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Sune Eliasson  
Auktoriserad revisor





**HSB – där möjligheterna bor**

## **HSB NORRA GÖTALAND**

Järnvägsgatan 16, Box 83, 532 21 Skara  
010-442 44 00, [www.hsb.se](http://www.hsb.se)