



HSB – där möjligheterna bor

2024 ÅRSREDOVISNING

HSB SÖDRA NORRLAND



Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusentals kronor (Tkr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

INFORMATION OM VERKSAMHETEN

Koncernen

Koncernen består av moderföreningen HSB Södra Norrland och de helägda dotterbolagen HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB, Grävlingen Fastigheter HB, HSB Fastigheter i Y-län HB, Brohuvudet 1 Holding i Sundsvall AB samt Brohuvudet 1 Fastigheter i Sundsvall AB.

Ägare och medlemmar

HSB Södra Norrland ägs av sina medlemmar. Medlemsantalet vid årets utgång var 39 265 (38 851). Av dessa är 3 467 (3 414) aktiva bospärande medlemmar och 315 (320) bostadsrättsföreningar är medlemmar.

Verksamhetsidé

HSB Södra Norrland ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen med bostadskooperationen som grund genom att:

- tillhandahålla kvalificerade behovsanpassade förvaltningstjänster
- bygga och utveckla goda bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter
- bilda bostadsrättsföreningar
- främja bospärande

HSB Södra Norrland erbjuder även förvaltnings-, konsult- och entreprenadtjänster till övriga aktörer på fastighetsmarknaden. I all verksamhet värnar vi om miljön och verkar för en långsiktigt hållbar utveckling.

Verksamheten

HSB Södra Norrland har delat upp marknaden i tre geografiska affärsområden:

1. Gävleborgs län
2. Västernorrlands län
3. Jämtlands län

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Vår verksamhet, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och samhället i stort. Vår federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att HSB ska kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

HSBs fastighetsförvaltning finns alltid nära och kan erbjuda förvaltningstjänster med en kompetens som är unik i Sverige. Vi har välutbildad personal som kan hantera de flesta av de behov som bostadsrättsföreningar och fastighetsägare har. Vårt erbjudande sträcker sig från ekonomi och

administration till fastighetsservice och utemiljö. Den starka lokala närvaron är en viktig del av HSBs strategi och den geografiska marknadsuppdelningen underlättar detta.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Föreningsstämma

Styrelsen beslutade att föreningsstämman skulle hållas i Sundsvall med möjlighet att delta från orterna Gävle, Örnsköldsvik och Östersund. Totalt deltog 29 fullmäktigeledamöter vid stämman, fördelade enligt följande: 10 från Sundsvall, 4 från Gävle, 3 från Örnsköldsvik och 12 från Östersund.

Medarbetare

HSB Södra Norrland är ett tjänsteföretag där medarbetarna är den främsta tillgången. Vi har under de senaste åren arbetat mycket med vår kultur och vår värdegrund ETHOS. Under 2024 har vi genomfört ett ledarutvecklingsprogram tillsammans med företaget Hej Engagemang, syftet har varit att skapa strukturer för ett gott ledarskap och högt medarbetarengagemang. Alla chefer och arbetsledare i företaget har deltagit och programmet har visat ett gott resultat. Engagemangsindex har ökat från 70 vid första mätningen i januari till 77 vid mätningen i november, Manager NPS har ökat från 22 till 35 och Employee NPS har ökat från 23 till 38.

Sjukfrånvaron var något högre än förra året, 5,76 (4,97) procent. Åtgärder som genomförts under året för att minska sjukfrånvaron har bland annat varit en utbildning kring kvinnlig hälsa i arbetslivet, ergonomiutbildning för fastighetsanställda samt medicinska kontroller gällande vibrationer för berörd personal.

Under året har vi varit tvungna att säga upp 11 anställda inom fastighetsservice i Sundsvall på grund av att vi förlorade ett stort avtal inom teknisk förvaltning. Det har påverkat hela fastighetsskötargruppen i Sundsvall då vi har fått göra en omflyttning av kvarvarande personal för att säkerställa rätt kompetens på respektive område.

Kunder

HSB Södra Norrland verkar inom tre län. Föreningen förvaltar ca 450 bostadsrättsföreningar och ett stort antal kunder som äger hyresfastigheter och kommersiella fastigheter. Våra tre affärschefer har kundansvaret inom sitt geografiska område. I den lokala organisationen finns också arbetsledare, reparatörer och fastighetspersonal som arbetar för att ta hand om våra kunders fastigheter på bästa sätt. Föreningens förvaltare arbetar kundnära för att förverkliga kundens ambitioner om fastigheterna, projektledare inom bygg och energi hjälper till med upphandlingar och genomförande av större underhållsåtgärder på ett betryggande sätt och fastighetsekonomer hanterar kundens ekonomi utifrån gällande avtal och regelverk.

Kundnöjdhet är kopplat till förmågan att skapa mervärde för kunden. HSB Södra Norrland arbetar för detta på flera sätt. Ett exempel är att med gemensamma upphandlingar skapa bra villkor när det till exempel gäller försäkring, elleverans, bredband, ramavtalade leverantörer och entreprenörer. För HSB Södra Norrland är det viktigt att hitta lösningar som är prisvärda och som ger våra kunder en så stor trygghet som möjligt i relationen med våra partners.

Det är också viktigt att HSB Södra Norrlands kunder hålls uppdaterade kring nyheter som gäller fastighetsförvaltning. Exempelvis nya lagar och regler, ny teknik, energieffektivisering och underhåll. Det gör vi genom både digitala och fysiska kundträffar. Vi utvecklar också våra tjänster på dessa områden för att öka tryggheten för våra kunder. Trygghetsentreprenader och en utökad tjänst för fastighetsägare är två exempel på detta.

Vi möter våra kunder varje dag genom vår kundtjänst, våra fastighetsskötare, förvaltare, arbetsledare, ekonomer och andra medarbetare. Att ta vara på och föra vidare kundens behov i syfte att utveckla våra tjänster, är ett ansvar alla medarbetare har.

Medlem

HSB Södra Norrland har en gemensam avdelning för medlem, marknad och kommunikation. Kraven på fastighetsägare ökar och med det blir efterfrågan och behovet av medlemsfördelar som en egen HSB-ledamot, juridisk rådgivning, stadgehantering, utbildning och styrelsestöd allt viktigare. HSB-ledamoten är vår mest uppskattade medlemsfördel. Vi har tre medarbetare som till 50 % arbetar som HSB-ledamot. Övriga HSB-ledamöter är anställda eller förtroendevalda.

Tillgång till samarbetsavtal med noggrant utvalda leverantörer är en annan uppskattad fördel som besparat både besvär och kostnader för många föreningar. Drygt 180 bostadsrättsföreningar har övergått till digital hantering av styrelsearbetet med allt från kallelser, e-signering och digital arkivering av protokoll. Bospararna har fått tillgång till flera nya sparformer under året vilket bidragit till att intresset för bosparandet fortsatt att växa. HSB är unik med ett rikstäckande bosparande som ger möjlighet till förtur till både nyproduktion och hyresrätter.

Digitalisering

Vi fokuserar på att ställa om verksamheten utifrån nya tekniska möjligheter och en förändrad förväntansbild från kunderna. Dagens kunder förväntar sig en proaktiv och värdeskapande förvaltning där vi stöttar dem att utveckla sina föreningar och fastigheter. För att möta dessa krav och samtidigt behålla en konkurrenskraftig prisbild måste tidskrävande och icke värdeskapande arbetsmoment effektiviseras, bland annat med hjälp av digitala lösningar. Flera av de digitala tjänster och system som vi jobbat med under en längre tid är nu under utrullning.

Under 2024 har vi infört nya digitala tjänster, bland annat Arvode och utlägg samt Bunden placering. Tjänsten Boka testas nu på några föreningar för att kunna lanseras brett under 2025. Under slutet av året har vi påbörjat tester av två digitala lösningar, Budget och Årsredovisning, som syftar till en effektivare och mer värdeskapande ekonomisk förvaltning.

HSB i samhället

Det ingår i HSBs uppdrag att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. En del i det arbetet är att påverka villkoren för boendet genom att ge vår syn på olika politiska förslag och driva frågor som är viktiga för våra medlemmar.

Under 2024 har ledningsgruppen beslutat om en påverkansagenda. Nedan följer en kort redogörelse hur vi har arbetat inom respektive område.

Skäliga driftskostnader för bostadsrättsföreningar

Genom Nils Holgerssonrapporten bevakar vi avgifter för el, fjärrvärme och avfall. Under året har det resulterat i debatt- och nyhetsartiklar om ökade kostnader för fjärrvärme. Utöver detta deltar vi också i prisdialogen som fjärrvärmeleverantörer bjuder in till.

Bättre villkor för ett långsiktigt bostadsbyggande

Tillsammans med HSB Riksförbund har vi skrivit debattartiklar om startlån för unga, men också kommenterat den utredning som presenterades under hösten gällande lättnader kring bolån. Vi har även deltagit i samtal och nätverk för att diskutera förutsättningarna för ett långsiktigt bostadsbyggande.

Samverkan för social hållbarhet

HSB Södra Norrland är initiativtagare och medarrangör till Bomorrow. Under 2024 deltog HSB Södra Norrland för femte året och temat var "Framtidens stadsutveckling i de stora etableringarnas tid". Under året har vi bjudit in till områdesträffar för bostadsrättsföreningar. På träffarna har representanter för kommun/polis medverkat och gett en aktuell lägesbild och samtal har förts hur samverkan mellan bostadsrättsföreningarna och övriga aktörer i området kan ske.

Hyresfastigheter och egna fastigheter

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 44 fastigheter med 2 010 lägenheter. Verksamheten leds av en fastighetschef som rapporterar direkt till VD. Hyresrättsbolaget har 7 anställda som jobbar direkt med förvaltningen och uthyrningen av hyresfastigheterna. Drift och skötsel regleras i avtal mellan HSB och dotterbolagen och hyresbolagen har där inga egna anställda.

Nu när 2024 är förbi kan vi se att som befarat blev det ett tufft år för HSB Hyresrätt. Ökade drift- och finanskostnader pga inflation i kombination med stigande kostnader för reparationer har gjort att resultatet inte nått upp till den ambition vi haft.

Som en konsekvens av att hushållens ekonomi försämrats så har vakanserna under året tyvärr ökat något, men ligger fortfarande på en hanterbar nivå. Under året har vi fortsatt med vårt strategiska underhållsarbete i syfte att minska energiförbrukningen och kostnaderna för reparationer, ett arbete som vi även fortsättningsvis kommer att satsa på.

Under 2024 genomförde vi vår återkommande hyresgästundersökning. Den visade på ett oförändrat resultat på 3,9 av 5,0 där vårt mål är att nå ett resultat på 4,0. Resultatet har analyserats och presenterats till alla berörda i företaget och vi jobbar efter handlingsplaner för att kunna göra förbättringar till nästa mätning som planeras till 2026.

Under 2024 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB och i Grävlingen HB tillsammans omsatt 173,4 (162,5) Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB och Grävlingen HB uppgår tillsammans till -2,6 (-2,5) Mkr. Fastigheterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 3,3 (2,9) Mkr.

Nyproduktion

I likhet med de senaste åren har 2024 varit ett utmanande år vad gäller nyproduktion. På grund av en fortsatt stor marknadsoro har inget projekt påbörjats. Förhoppningen är att efterfrågan inom några år kommer att vända så fokus har istället varit att fylla på byggrättsportföljen. Under året har vi förvärvat fastigheten Brohuvudet i Sundsvall genom en bolagsaffär samt tillträtt mark på Västra Hamnen i Hudiksvall.

Trots en osäker marknad är avsikten att under 2025 säljstarta det pausade projektet Brf Odjuret på Storsjöstrand i Östersund. Med 48 lägenheter i ett av Östersunds allra bästa lägen blir projektet en sorts värdemätare ifall en byggstart är realistisk eller inte.

Hållbarhet

I dagens samhälle står vi inför stora miljöutmaningar som klimatförändringar, förlust av biologisk mångfald och föroreningar. För att möta dessa utmaningar är det avgörande att vi alla bidrar till en mer hållbar livsstil. Genom att göra medvetna val i vår vardag, som att minska avfall, spara energi och välja miljövänliga produkter, kan vi tillsammans skapa en positiv förändring. Varje liten handling räknas, och när vi agerar gemensamt kan vi uppnå stora resultat.

Hållbarhet är ett av HSB:s kärnvärden och hållbarhet finns tydligt representerat i den värdegrund som genomsyrar HSB:s arbete. ETHOS som är HSB:s värdegrund, står för, engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Även om hållbarhet har en egen bokstav i ETHOS så står alla de enskilda orden

för just hållbarhet, på olika sätt. Hållbarhet är att hålla över tid. En hållbar utveckling är att tillgodose dagens behov i samhället, utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Det är just detta som HSB verkar för. En hållbar framtid.

HSBs hållbarhetsarbete tar avstamp i vår strategi för hållbart värdeskapande, som är en integrerad del av vår affär. HSBs strategi för hållbart värdeskapande och dess mål beslutades 2024 av förbundsstyrelsen.

HSB har ett högt anseende som en hållbar aktör i branschen och bör därför ha en ambition som speglar medlemmarnas och omvärldens förväntningar. HSBs strategi för hållbart värdeskapande utgår därför från de samhällsutmaningar som samhället, branschen, HSB och HSBs medlemmar står inför. Att arbeta långsiktigt med hållbarhet är nödvändigt för att upprätthålla HSBs position som samhällsaktör och att inte ligga i kölvattnet när nya lagar, regler och branschåtaganden på hållbarhetsområdet införs.

För att skapa det hållbara boendet krävs en ökad arbetstakt och ett gemensamt arbete framåt. En stor del av detta är att vara med och ställa om branschen mot netto noll klimatpåverkan. HSB verkar för att säkerställa minskad klimatpåverkan, både i den egna verksamheten och i hela dess värdekedja.

HSB har under året tagit fram verktyg och utbildningar som underlättar för föreningarna att bli mer hållbara. Ett exempel på detta är HSBs checklista för en hållbar BRF, som hjälper föreningarna på traven i sitt hållbarhetsarbete. Hur kan vi agera i vår förening för att bli mer långsiktigt hållbara, med hänsyn till både de ekologiska, ekonomiska och sociala aspekterna? Vi har även bland annat tillgängliggjort en miljöpolicy mall för föreningarna som de kan använda för att tydligare kommunicera hur de arbetar för en hållbar miljö i sin förening.

HSB deltar i Gävles klimatavtal, en lokal omställningsarena där offentliga verksamheter, akademi, föreningar och näringsliv samverkar för att skapa ett klimatneutralt och konkurrenskraftigt Gävle.

Fusion av ej verksamma bostadsrättsföreningar

Under året har fusion skett av bostadsrättsföreningar som ej haft någon verksamhet, men där man varit lagfaren ägare till mark som HSB Södra Norrland finansierat och tidigare haft planer att bygga fastigheter på.

Finansverksamhet

I HSB Södra Norrlands finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning. HSB Södra Norrland tillhandahåller betaltjänster till våra kunder genom att vara ombud till HSB Finansstöd, som har betaltjänsttillstånd hos Finansinspektionen. Finansverksamheten bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Södra Norrlands finanspolicy. Inlåningsmedel från kunderna förvaltades till största delen på konto i bank. Enligt inlåningsavtal med kunderna kan medlen nyttjas i HSB Södra Norrlands verksamhet, vilket också gjorts under året. Tjänsten HSB Bunden Placering lanserades under 2024, där bostadsrättsföreningar kan placera överskottslikviditet och erhålla ränta.

Inlåningsverksamhet

Föreningen är registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. Det åligger föreningen att upplysa kunderna om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin.

Inlåningsföretag står inte under FIs tillsyn men FI kontrollerar lämpligheten hos ägare och ledning.

Årligen rapporteras till FI uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten.

Därutöver rapporterar föreningen om riskhantering samt åtgärder för att förhindra att medel används för penningtvätt eller finansiering av terrorism (så kallad AML-rapportering). Alla företag som berörs av regelverket ska rapportera periodiskt till FI avseende AML-åtgärder.

Mottagna inlåningsmedel är placerade av kunderna som avistamedel. Inlåningen nyttjas, i enlighet med inlåningsavtal med kunderna, i föreningens verksamhet. Detta företrädesvis genom kortfristiga räntebärande placeringar samt till en mindre del fastigheter. Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska

inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, kreditlöften, samt övervärden i fastigheter. Medlen ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

Moderbolagets räntenetto de senaste 5 åren

	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Ränteintäkter	30 235	27 314	4 760	4 064	1 146
Räntekostnader	- 1 119	- 769	-1 974	-1 092	-1 445
Räntenetto	29 116	26 545	2 786	2 972	- 299

Förväntad framtida utveckling

HSB Södra Norrland har förutsättningar för en organisation med utvecklingsförmåga, stabil ekonomi och lokal närvaro. HSB Södra Norrland ska vara det självklara valet av förvaltare för våra kunder och medlemmar. Digitaliseringen går framåt och det är viktigt att medarbetare i organisationen och våra medlemmar och kunder tar till sig de nya digitala verktygen.

Vi hoppas också att det kommer att märkas att vi är mer proaktiva när det gäller att erbjuda stöd i form av tjänster som medlemmar efterfrågar, i syfte att säkra fastigheternas värde över lång tid.

Vi har ambitionen att bygga nya bostadsrättsföreningar och skaffa fler hyresrätter där dessa efterfrågas.

Det är viktigt att erbjuda hyresrätt som ett första steg i boendekarriären för allt fler medlemmar.

Riskhantering

HSB Södra Norrland har de senaste åren tagit stora kliv in i digitala möten, utbildningar och andra kundträffar. Viktigt är nu att vi kan fortsätta med digitala arbetssätt tillsammans med kunder och medlemmar för att kunna vara ekonomiskt effektiva, moderna och hållbara även i framtiden.

HSB Södra Norrland har en pågående tvist med en bostadsrättsförening där dom har meddelats i Tingsrätten till HSB Södra Norrlands fördel. Domen är nu överklagad till Hovrätten och utgången är därmed fortsatt oviss. Bedömningen är att det inte innebär någon väsentlig påverkan på föreningens finansiella ställning.

Vakanserna i fastighetsbeståndet har ökat det senaste året, men de är fortsatt låga. Vi ser att det på vissa orter kan ta längre tid att hyra ut lägenheter än tidigare. Vi bevakar utvecklingen av uthyrningen av lägenheter för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas. Med en verksamhet som har stora övervärden i ett lånefinansierat fastighetsinnehav är det angeläget att de finansiella riskerna är under kontroll. I finanspolicyn fastställs regler för att minimera risker i placeringar, finansiering och räntebindningar etcetera.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

HSBs kod för föreningsstyrning anger hur rutiner för att hantera och minska risker i verksamheten ska organiseras.

KONCERNENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Årsresultat

Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 25,9 (20,4) Mkr. Efter skatt blir resultatet 20,1 (15,9) Mkr.

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 425,3 (418,6) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen Fastigheter HB med 20,8 (19,7) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 152,6 (142,8) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 19,2 (10,5) Mkr.

Fastighetsvärdering

En extern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter har genomförts löpande under de senaste tre åren. Värderingen har genomförts genom att 1/3 av fastigheterna årligen har värderats. Efter tre år har då samtliga fastigheter värderats och använts som underlag för att beräkna det totala marknadsvärdet. Värderingen går till på det sättet att HSB Södra Norrland skickar underlag till värderingsföretaget gällande fastigheternas hyresintäkter och aktuella driftkostnader för de senaste åren. Därefter arbetar värderingsföretaget med materialet och gör en okulär besiktning. Marknadsvärden beräknas fram genom den så kallade ortsprismetoden respektive avkastningsmetoden som är gängse metoder vid värdering av fastigheter. Slutligen vägs resultatet av dessa metoder ihop till en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet.

Det totala marknadsvärdet på koncernens fastigheter beräknas till 1 846,6 Mkr, vilket innebär ett övervärde på 847,3 (808,3) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 630,3 (609,9) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 101,9 (103,5) procent. Med hänsyn till verksamhetens art där intäkterna från hyresfastigheterna levereras i förskott är kassalikviditeten på en nivå som väl motsvarar finanspolicyns krav.

Ekonomisk utveckling 5 år

Den synliga soliditeten uppgår till 34,4 (32,6) procent. Den oberoende externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 69,6 (68,4) procent vilket ligger högre än kravet enligt HSB:s kod som kräver 15-30 procent soliditet beroende på tillgångsslag. Avkastningen på justerat eget kapital ligger på 4,2 (3,4) procent.

MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Nettoomsättningen uppgår till 286,8 (286,3) Mkr, vilket är högre än tidigare år. Nya kunder och fler nytecknade avtal med befintliga kunder än tidigare år är positivt för intäktsutvecklingen. Merförsäljningen inom både teknisk och administrativ förvaltning har ökat.

Rörelsens totala kostnader uppgår till 287,7 (291,8) Mkr.

Medelantalet anställda är 250 (250) varav 91 (90) kvinnor. Kostnad för löner, sociala avgifter och pension uppgår till totalt 157,4 (148,7) Mkr. I belopp för 2023 ingår kostnader för extra avsättning till Konsumentkooperationens pensonsstiftelse vilket ökat personalkostnaderna med 6,2 Mkr inklusive löneskatt.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 0,4 (-4,3) Mkr. Rörelseresultat för 2023 påverkades negativt av den extra avsättningen till Konsumentkooperationens pensionsstiftelse med 6,2 Mkr inklusive löneskatt.

Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettot med 29,1 (26,5) Mkr och aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med 0,9 (2,3) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 30,0 (28,9) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 30,4 (24,6) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 30,8 (24,5) Mkr.

Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt uppgår till 592,0 (564,9) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 120,5 (117,5) procent. Soliditeten uppgår till 47,7 (45,0) procent.

Bostadsrättsföreningarnas avräkningsmedel placeras i bank eller annan finansiell rådgivare. HSB Södra Norrland uppfyller kravet enligt HSB:s kod som anger att 80 procent vid behov skall kunna frigöras för utbetalning inom fem bankdagar.

Föreningen har ställt säkerheter till ett belopp på 5,7 (5,7) Mkr och ingått ansvarsförbindelser till ett belopp på 276,3 (279,4) Mkr.

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

Koncernen	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	425 322	418 576	388 261	384 508	375 093
Resultat efter finansnetto	25 881	20 436	7 178	39 525	22 526
Eget kapital	630 325	609 920	593 926	588 387	556 580
Balansomslutning	1 831 827	1 872 568	2 010 894	2 047 550	2 047 905
Medeltal anställda	257	258	256	258	257
Soliditet (%)	34,4	32,6	29,5	28,7	27,2
Soliditet enligt HSB-koden (%)	69,6	68,4	68,1	67,4	63,8
Kassalikviditet (%)	101,9	103,5	113,4	111,7	109,8
Avräkningslikviditet (%)	121,4	123,5	129,5	125,2	118,8
Avkastning på eget kap. (%)	4,2	3,4	1,2	6,9	4,1
Resultat efter finansnetto/anställd	101	79	28	149	88
Skuldsättningskvot	0,9	1,0	1,1	1,2	1,2

Moderbolaget	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	286 810	286 333	258 700	256 838	251 185
Resultat efter finansiella poster	30 394	24 589	4 723	17 472	14 342
Balansomslutning	1 240 292	1 255 944	1 303 515	1 328 428	1 336 300
Eget kapital	582 072	550 951	526 358	523 532	508 304
Soliditet (%)	47,7	45,0	41,7	40,6	39,2
Kassalikviditet (%)	120,5	117,5	121,2	119,1	116,6

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	497 216 535
årets vinst	30 812 608
	528 029 143

disponeras så att	
i ny räkning överföres	528 029 143
	528 029 143

Koncernens och moderbolagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalyser med noter.

**Koncernens
Resultaträkning**
Tkr

	Not	2024-01-01	2023-01-01
	1	-2024-12-31	-2023-12-31
Nettoomsättning	2	425 322	418 577
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-397 830	-398 389
Bruttoresultat		27 493	20 188
Övriga rörelseintäkter		5 013	3 420
Administrationskostnader	6	-12 946	-13 129
Övriga rörelsekostnader		-383	0
Rörelseresultat		19 177	10 479
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-18	0
Resultat från andelar i handelsbolag	7	-199	1 214
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	25 206	24 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-18 284	-15 772
Summa resultat från finansiella poster		6 705	9 957
Resultat efter finansiella poster		25 882	20 436
Skatt på årets resultat	11, 12	-5 785	-4 555
Årets resultat		20 096	15 881

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	0	0
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14	8 667	12 690
		8 667	12 690

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	999 332	948 671
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 308	649
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	1 707	27 109
		1 002 346	976 429

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	26 087	24 914
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	23	2 899	2 899
		229 800	228 627

Summa anläggningstillgångar

1 240 813

1 217 746

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager av bostadsrätter		28	562
		28	562

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar och kundfordringar		19 379	26 793
Aktuella skattefordringar		4	2 033
Övriga fordringar		1 534	2 342
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	14 066	16 983
		34 983	48 151

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	25	255 066	239 643
		255 066	239 643

Kassa och bank

300 936

366 466

Summa omsättningstillgångar

591 014

654 822

SUMMA TILLGÅNGAR

1 831 827

1 872 568

**Koncernens
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Andelskapital		29 489	29 204
Annat eget kapital och årets resultat		600 836	580 716
		630 325	609 920

Summa eget kapital **630 325** **609 920**

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	27	3 603	3 603
Avsättningar för uppskjuten skatt	12	28 020	29 999
Summa avsättningar		31 623	33 602

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	28, 29, 30, 31	590 003	596 225
Summa långfristiga skulder		590 003	596 225

Kortfristiga skulder

Avräkningsskulder till förvaltade företag		458 088	490 742
Skulder till kreditinstitut	28	5 766	5 766
Leverantörsskulder		23 045	33 268
Aktuella skatteskulder		3 421	1 868
Övriga skulder		14 587	14 642
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	74 968	86 533
Summa kortfristiga skulder		579 876	632 821

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER **1 831 827** **1 872 568**

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital
Tkr

	Andels- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	29 092	564 835	593 926
Nettoförändring andelskapital	113		113
Årets resultat		15 881	15 881
Utgående eget kapital 2023-12-31	29 204	580 716	609 920
Nettoförändring andelskapital	285		285
Fusionsresultat		24	24
Årets resultat		20 096	20 096
Utgående eget kapital 2024-12-31	29 489	600 836	630 325



Koncernens
Kassaflödesanalys
Tkr

Not
1
2024-01-01
-2024-12-31
2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster		19 177	10 479
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33	29 429	28 464
Erhållen ränta		12 942	12 990
Erlagd ränta		-19 628	-14 202
Betald skatt		-4 183	-2 623

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

37 738 35 108

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kundfordringar		7 415	-9 838
Förändring av kortfristiga fordringar		3 725	-1 465
Förändring av leverantörsskulder		-10 223	10 043
Förändring av kortfristiga skulder		-10 217	11 016

Kassaflöde från den löpande verksamheten

28 437 44 864

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-51 652	-48 280
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		826	647
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-1 173	0
Investeringar i intresseföretag		-217	6 788
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		0	-400
Förändring av kortfristiga placeringar		-3 160	70 741

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-55 376 29 496

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskuld		-6 222	-75 445
Förändring av inlåning från förvaldade företag		-32 654	-103 477
Förändring av andelskapital		285	113

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-38 591 -178 809

Årets kassaflöde

-65 530 -104 450

Likvida medel vid årets början

366 466 470 915

Likvida medel vid årets slut

300 936 366 466

Moderbolagets
Resultaträkning
Tkr

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	286 810	286 333
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-274 748	-278 624
Bruttoresultat		12 062	7 709
Övriga rörelseintäkter		1 279	1 150
Administrationskostnader	6	-12 946	-13 129
		-11 667	-11 979
Rörelseresultat		394	-4 270
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag		-18	0
Resultat från andelar i handelsbolag	7	901	2 314
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	30 235	27 314
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-1 119	-769
Summa resultat från finansiella poster		29 999	28 859
Resultat efter finansiella poster		30 394	24 589
Bokslutsdispositioner	10	4 973	3 480
Resultat före skatt		35 367	28 069
Skatt på årets resultat	11, 12	-4 554	-3 590
Årets resultat		30 813	24 480

Moderbolagets
Balansräkning
Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	0	0
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14	8 667	12 690
Summa immateriella anläggningstillgångar		8 667	12 690

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	15	32 908	33 785
Inventarier, verktyg och installationer	16	1 308	649
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		34 216	34 434

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	18, 19, 20	48 521	46 796
Fordringar hos koncernföretag	27	152 215	137 278
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21	26 087	24 914
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	23	2 899	2 899
Uppskjuten skattefordran	12	847	756
Summa finansiella anläggningstillgångar		431 383	413 458

Summa anläggningstillgångar		474 266	460 582
------------------------------------	--	----------------	----------------

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Lager av fastigheter		28	562
		28	562

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar och kundfordringar		18 748	26 228
Fordringar hos koncernföretag		182 231	147 042
Aktuella skattefordringar		4	2 033
Övriga fordringar		768	1 185
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	8 309	12 254
Summa kortfristiga fordringar		210 060	188 742

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	25	255 066	239 643
		255 066	239 643

Kassa och bank		300 871	366 416
-----------------------	--	---------	---------

Summa omsättningstillgångar		766 026	795 362
------------------------------------	--	----------------	----------------

SUMMA TILLGÅNGAR		1 240 292	1 255 944
-------------------------	--	------------------	------------------

**Moderbolagets
Balansräkning**
Tkr

Not
1

2024-12-31

2023-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Andelskapital

29 489

29 204

Reservfond

24 553

24 553

54 043

53 758

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

497 217

472 713

Årets resultat

30 813

24 480

528 029

497 193

Summa eget kapital

582 072

550 951

Obeskattade reserver

26

12 537

17 510

Avsättningar

Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

27

3 603

3 603

Summa avsättningar

3 603

3 603

Långfristiga skulder

28, 29, 30,

Skulder till kreditinstitut

31

6 610

6 943

Summa långfristiga skulder

6 610

6 943

Kortfristiga skulder

Avräkningsskulder till förvaltade företag

458 088

490 742

Skulder till kreditinstitut

28

333

333

Leverantörsskulder

11 990

19 098

Skulder till koncernföretag

94 653

76 619

Övriga skulder

14 323

14 389

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

32

56 083

75 756

Summa kortfristiga skulder

635 470

676 937

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 240 292

1 255 944

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital
Tkr

	Andels- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2023-01-01	29 092	24 553	472 713	526 358
Nettoförändring andelskapital	113			113
			24 480	24 480
Utgående eget kapital 2023-12-31	29 204	24 553	497 193	550 951
Nettoförändring andelskapital	285			285
Fusionsresultat			24	24
Årets resultat				30 813
				30 813
Utgående eget kapital 2024-12-31	29 489	24 553	497 217	582 072



Moderbolagets
Kassaflödesanalys
Tkr

Not	2024-01-01	2023-01-01
1	-2024-12-31	-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	394	-4 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	33 4 867	5 023
Erhållen ränta	18 000	15 788
Erlagd ränta	-1 071	-749
Betald skatt	-2 616	-2 507
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	19 574	13 285

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Förändring av kundfordringar	7 480	-9 643
Förändring av kortfristiga fordringar	-30 856	-46 101
Förändring av leverantörsskulder	-7 108	6 656
Förändring av kortfristiga skulder	-1 695	27 963

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-12 605	-7 840
---	----------------	---------------

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-953	-687
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	826	647
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-1 390	6 788
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	-400
Förändring av kortfristiga placeringar	-3 159	70 740
Investeringar i koncernbolag	-625	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 301	77 088

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskuld	-333	-333
Förändring av inlåning från förvaltade företag	-32 654	-103 477
Förändring av andelskapital	285	113
Förändring av utlåning till koncernföretag	-14 937	-70 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-47 639	-173 697

Årets kassaflöde	-65 545	-104 449
-------------------------	----------------	-----------------

Likvida medel vid årets början	366 417	470 866
Likvida medel vid årets slut	300 871	366 417

Noter

Tkr

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Års- och koncernredovisningarna upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning

HSB Södra Norrland upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 18 och 19.

I koncernen intas dotterföretag i vilka moderföretaget:

1. Innehar mer än hälften av rösterna.
2. Äger andelar samt
 - a) Genom avtal förfogar över mer än hälften av rösterna
 - b) Har rätt att tillsätta eller avsätta mer än hälften av styrelseledamöterna
 - c) Genom avtal har det bestämmande inflytandet

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet.

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Varor

Vid försäljning av varor redovisas normalt inkomsten som intäkt när de väsentliga förmåner och risker som är förknippade med ägandet av varan har överförts från företaget till köparen. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Ersättning i form av ränta, royalty eller utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att företaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen och när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Ränta redovisas som intäkt enligt den så kallade effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med den aktuella överenskommelsens ekonomiska innebörd. Utdelning redovisas som intäkt när företagets rätt till betalning är säkerställd.

Tjänsteuppdrag

Inkomster från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbetet utförs och material levereras eller förbrukas innebärande att vinsten från uppdragen avräknas successivt.

Om det inte är sannolikt att betalning kommer att erhållas för belopp som redan har redovisats som intäkt redovisas det belopp som sannolikt inte kommer att erhållas som en kostnad.

Inkomstskatter

Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen, utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekter redovisas i eget kapital.

Aktuell skatt

Aktuell skatt avser inkomstskatt för innevarande räkenskapsår samt den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte redovisats. Aktuell skatt beräknas utifrån den skattesats som gäller per balansdagen.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt som avser framtida räkenskapsår till följd av tidigare händelser. Redovisning sker enligt balansräkningsmetoden. Enligt denna metod redovisas uppskjutna skatteskulder och uppskjutna skattefordringar på temporära skillnader som uppstår mellan bokförda respektive skattemässiga värden för tillgångar och skulder samt för övriga skattemässiga avdrag eller underskott.

Uppskjutna skattefordringar nettoredovisas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen lagstadgats. Uppskjuten skattefordran redovisas som finansiell anläggningstillgång och uppskjuten skatteskuld som avsättning.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den omfattning det är sannolikt att avdragen kan avräknas mot framtida skattemässiga överskott.

På grund av sambandet mellan redovisning och beskattning särredovisas inte den uppskjutna skatteskulden som är hänförlig till obeskattade reserver.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Kontorsbyggnader	
Stommar	80 - 120 år
Fasader, yttertak, fönster	40 - 50 år
Övrigt	15 - 50 år
Hyresfastigheter	
Stommar	120 år
Hissar, ledningssystem	25 år
Fasader, yttertak och övrigt	15 - 50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5 - 8 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 - 8 år
Immateriella tillgångar	5 år

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

Låneutgifter

De låneutgifter som uppkommer då företaget lånar kapital kostnadsförs i resultaträkningen i den period de uppstår.

Leasingavtal

De leasingavtal som finns i koncernen är av så oväsentlig karaktär att vi ej ansett det nödvändigt att bedöma om något eller några avtal skulle kunna klassificeras som finansiell leasing, utan alla leasingkontrakt har redovisats som operationella. Operationella leasingavtal redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Finansiella instrument

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när HSB Södra Norrland ekonomisk förening blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

Kundfordringar och kortfristiga fordringar redovisas som omsättningstillgångar till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Placeringar i värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas långsiktigt har redovisats till sina anskaffningsvärden. Varje balansdag görs bedömning om eventuellt nedskrivningsbehov.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Ersättningar till anställda

Ersättningar till anställda avser alla former av ersättningar som företaget lämnar till de anställda. Kortfristiga ersättningar utgörs av bland annat löner, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning till följd av en tidigare händelse och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Pensioner

I HSB Södra Norrland förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. HSB Södra Norrland redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Koncernen har bl a förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsåtagande i Sverige utöver premiebaserade avtal har tryggats genom överföring av medel till Konsumentkooperationens pensionsstiftelse, som är en pensionsstiftelse vars verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Enligt årsuppgift för år 2024 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 115,9 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 83,9 Mkr. Av mellanskillnaden på 31,9 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 10,1 Mkr och resterande del 21,8 Mkr utgör överskott.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

Rapportering för verksamhetsgrenar och geografiska marknader

Moderföreningens verksamhetsgrenar utgörs av teknisk och administrativ förvaltning, medlemsverksamhet samt förvaltning av fastigheter.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten eller som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer. Moderföreningens likviditet inklusive kortfristiga placeringar enligt finanspolicyn ska vara så god att 80 procent av avräkningsskulden ska kunna återbetalas inom 5 bankdagar vid behov. Även om löptiden på kortfristiga placeringar är längre än 3 månader bedöms de kunna klassificeras som likvida medel i

kassaflödesanalysen, räntebärande värdepapper är marknadsnoterade och vid behov kan de omvandlas till likvida medel. Likvida medel inestående på klientmedelskonto har dock inte medtagits i likvida medel utan i finansieringsverksamheten.

Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

Obeskattade reserver

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

Bokslutsdispositioner

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen. Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

Aktier och andelar i dotterföretag

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Intresseföretag

Intresseföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

Leasingavtal

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

Soliditet enligt HSB-koden

$$\text{Eget kapital} + \text{övervärden i förhållande till balansomslutning} + \text{övervärden} - \text{likvida medel}$$

Kassalikviditet

Omsättningstillgångar förutom varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

Avräkningslikviditet

Likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till avräkningsskulder.

Avkastning på eget kapital

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

Skuldsättningskvot
Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

Uppskattningar och bedömningar

I årets bokslut anser vi inte att det finns några bedömningar som har någon betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten.

Not 2 Nettoomsättning

Koncernen

	2024	2023
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Teknisk och administrativ förvaltning	236 356	241 240
Medlemsverksamhet	12 336	12 054
Egna Fastigheter	176 630	165 283
	425 322	418 577

Moderbolaget

	2024	2023
Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren		
Teknisk och administrativ förvaltning	271 146	271 335
Medlemsverksamhet	12 336	12 054
Egna Fastigheter	3 328	2 944
	286 810	286 333

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 12,8 (11,1) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar/utrangeringar

Koncernen

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 29 873 (28 574) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för utförda tjänster 29 873 (28 574) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Moderbolaget

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 5 693 (5 133) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för utförda tjänster 5 693 (5 133) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Not 4 Leasingavtal

Koncernen

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 914 (4 993) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	4 135	4 344
Senare än ett år men inom fem år	6 127	7 045
	10 262	11 389

Moderbolaget

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 778 (4 757) tkr.

Framtida leasingavgifter, för icke uppsägningsbara leasingavtal, förfaller till betalning enligt följande:

	2024	2023
Inom ett år	4 080	4 293
Senare än ett år men inom fem år	6 033	6 951
	10 113	11 244

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	96	95
Män	161	163
	257	258

Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktörer

	2 534	4 448
Övriga anställda	112 266	106 709
	114 800	111 158

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktörer

	745	1 954
Pensionskostnader för övriga anställda	7 577	5 916
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	39 015	37 400
	47 337	45 270

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	162 137	156 427
--	----------------	----------------

Moderbolaget

	2024	2023
Medelantalet anställda		
Kvinnor	91	90
Män	159	160
	250	250
Löner och andra ersättningar		
Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	2 534	2 769
Övriga anställda	109 022	103 389
	111 556	106 158
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	745	1 352
Pensionskostnader för övriga anställda	7 241	5 653
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	37 874	35 569
	45 859	42 574
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	157 416	148 732
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	50 %	33 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	50 %	67 %

Not 6 Arvode till revisorer

Koncernen

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

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	567	561
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	7
	583	568

Moderbolaget

	2024	2023
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	387	373
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	7
	403	380

Not 7 Resultat från andelar i handelsbolag

Koncernen

	2024	2023
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-199	1 214
	-199	1 214

Moderbolaget

	2024	2023
Grävlingen Fastigheter HB	1 100	1 100
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-199	1 214
	901	2 314

Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	12 942	13 013
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	12 264	11 503
	25 206	24 516

Moderbolaget

	2024	2023
Övriga ränteintäkter	12 861	12 948
Ränteintäkter från koncernföretag	5 110	2 863
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	12 264	11 503
	30 235	27 314

Av ränteintäkterna i moderbolaget avser 16,9 (10,5) procent koncernföretag.

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2024	2023
Räntekostnader	18 284	15 772
	18 284	15 772

Moderbolaget

	2024	2023
Räntekostnader	1 119	769
	1 119	769

Av räntekostnaderna i moderbolaget avser 0 (0) procent koncernbolag.

Not 10 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2024	2023
Återföring från periodiseringsfond	3 500	0
Förändring av överavskrivningar	1 473	3 480
	4 973	3 480

Not 11 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2024	2023
Aktuell skatt	7 764	4 818
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 979	-263
Totalt redovisad skatt	5 785	4 555

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		25 882		20 436
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 332	20,60	4 210
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		308		300
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-9		-10
Skatteeffekt av periodiseringsfond		148		55
Skatteeffekt från underskott		6		0
Redovisad effektiv skatt		5 785		4 555

Moderbolaget

	2024	2023
Aktuell skatt	4 645	2 895
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-91	694
Totalt redovisad skatt	4 554	3 590

Avstämning av effektiv skatt

		2024		2023
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		35 367		28 069
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	7 286	20,60	5 782
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		137		156
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-5		-7
Skatteeffekt av periodiseringsfond		82		28
Skatteeffekt av övertaget räntenetto		-2 946		-2 369
Redovisad effektiv skatt		4 554		3 590

Not 12 Uppskjuten skatt

Koncernen

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och -skulder

	2024	2023
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	3 427	4 967
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	24 772	25 212
Uppskjuten skattefordran hänförlig till pensionsavsättning	-179	-179
Belopp vid årets utgång	28 020	29 999

Moderbolaget

Temporära skillnader föreligger i de fall tillgångars eller skulders redovisade respektive skattemässiga värden är olika.

Temporära skillnader avseende följande poster har resulterat i uppskjutna skattefordringar och -skulder

	2024	2023
Uppskjuten skattefordran hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	668	577
Uppskjuten skattefordran hänförlig till pensionsavsättning	179	179
Belopp vid årets utgång	847	756

Not 13 Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar

Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	10 658
Försäljningar/utrangeringar	0	-4 320
Omklassificeringar	0	-6 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	20 115	13 777
Omklassificeringar	0	6 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 115	20 115
Ingående avskrivningar	-7 425	-4 194
Årets avskrivningar	-4 023	-3 230
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 448	-7 425

Ingående nedskrivningar	0	-4 320
Återförda nedskrivningar	0	4 320
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0

Utgående redovisat värde	8 667	12 690
---------------------------------	--------------	---------------

Not 15 Byggnader och mark

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 272 486	1 250 487
Årets anskaffning	14 673	0
Tillkommande värde genom fusion	499	0
Utrangeringar	-886	-151
Omklassificeringar	61 427	22 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 348 199	1 272 486
Ingående avskrivningar	-323 816	-299 149
Utrangeringar	504	151
Årets avskrivningar	-25 555	-24 818
Utgående ackumulerade avskrivningar	-348 867	-323 816
Utgående redovisat värde	999 332	948 671

Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	943 239	905 766
Verkligt värde	1 822 100	1 732 500

I början av 2025 värderades 1/3 av beståndet genom en extern värdering. Samtliga fastigheter värderas inom en treårsperiod.

Under året har fusion skett av bostadsrättsföreningar som ej haft någon verksamhet, men där man varit lagfaren ägare till mark som HSB Södra Norrland finansierat.

Ackumulerade anskaffningsvärden har reducerats med statligt investeringsstöd om 19 518 tkr (19 518 tkr).

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 227	50 904
Tillkommande värde genom fusion	499	0
Utrangeringar	0	-151
Omklassificeringar	0	475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 726	51 227
Ingående avskrivningar	-17 442	-16 216
Utrangeringar	0	151
Årets avskrivningar	-1 376	-1 377
Utgående ackumulerade avskrivningar	-18 818	-17 442
Utgående redovisat värde	32 908	33 785

Bokfört värde byggnader & markanläggningar	27 234	28 610
Bokfört värde mark	5 674	5 175
	32 908	33 785

I början av 2025 värderades 1/3 av beståndet genom en extern värdering. Samtliga fastigheter värderas inom en treårsperiod.

Under året har fusion skett av bostadsrättsföreningar som ej haft någon verksamhet, men där man varit lagfaren ägare till mark som HSB Södra Norrland finansierat.

Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 947	17 982
Inköp	953	212
Försäljningar/utrangeringar	-52	-3 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 848	14 947
Ingående avskrivningar	-14 298	-16 973
Försäljningar/utrangeringar	52	3 207
Årets avskrivningar	-295	-533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 540	-14 298
Utgående redovisat värde	1 308	649

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 151	16 186
Inköp	953	212
Försäljningar/utrangeringar	-52	-3 247
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 053	13 151
Ingående avskrivningar	-12 502	-15 177
Försäljningar/utrangeringar	52	3 207
Årets avskrivningar	-295	-533
Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 745	-12 502
Utgående redovisat värde	1 308	649

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	27 109	1 191
Under året nedlagda kostnader	36 025	48 068
Omklassificeringar	-61 427	-22 150
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 707	27 109
Utgående redovisat värde	1 707	27 109

De investeringar som gjorts under året redovisas i denna not som sedan omklassificeras efter genomförande till noten Byggnader och Mark och/eller noten Inventarier.

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Under året nedlagda kostnader	0	475
Omklassificeringar	0	-475
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

De investeringar som gjorts under året redovisas i denna not som sedan omklassificeras efter genomförande till noten Byggnader och Mark och/eller noten Inventarier.

Not 18 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	46 796	45 696
Resultatandel Grävlingen HB	1 100	1 100
Aktielikvid Brohuvudet 1 Holding i Sundsvall AB	25	0
Ovillkorat aktieägartillskott Brohuvudet 1 Holding i Sundsvall AB	600	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	48 521	46 796
Utgående redovisat värde	48 521	46 796

Not 19 Andelar i koncernföretag

Koncernen

	Org.nr	Säte
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	556865-6457	Sundsvall
Grävlingen Fastigheter HB	969605-7299	Gävle
Brohuvudet 1 Holding i Sundsvall AB	559480-2885	Sundsvall
Brohuvudet 1 Fastigheter i Sundsvall AB	559481-5465	Sundsvall
HSB Fastigheter i Y-län HB	916589-5013	Sundsvall

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 241231	Bokfört värde 231231
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	100	100	1 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter IIB	99	99		32 647	31 547
Brohuvudet 1 Holding i Sundsvall AB	100	100	250	625	0
				48 521	46 796

Not 20 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelse i Fastigo	2 027	1 911
Konsumentkooperationens pensionsstiftelse	1 679	1 630
	3 706	3 540

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ansvarsförbindelse i Fastigo	2 027	1 911
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	63 430	63 125
Generell borgen för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB:s skulder hos Swedbank	209 206	212 693
Konsumentkooperationens pensionsstiftelse	1 679	1 630
	276 342	279 358

Not 21 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncernen och Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	250
HSB Produktion i Södra Norrland HB	50%	50%	1	2 834
Solriket Holding AB	50%	50%	500	14 262
Södra Norrland Holding AB	50%	50%	500	8 694
Södra Norrland Holding 2 AB	50%	50%	250	47
				26 087

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	1 496	292
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Stockholm	2 834	-199
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	16 175	-11
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	8 700	6
Södra Norrland Holding 2 AB	559328-3053	Gävle	47	-13

Eget kapital avser koncernens andel i respektive bolag.

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 3 165 tkr.

Not 22 Övriga andelar

Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 814	200 814
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 814	200 814
Utgående redovisat värde	200 814	200 814

198 650 tkr avser andelar i HSB Riksförbund som erhöles 2017 i utbyte av aktier i HSB Projektpartner AB. Av resterande del avser 1 942 tkr andelar i bostadsrättsföreningar och 210 tkr andel i Vindkraft.

Not 23 Andra långfristiga fordringar

Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fordran försäkringskapital	2 899	2 899
	2 899	2 899

Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	9 002	8 929
Upplupna intäkter	5 065	8 054
Upplupna ränteintäkter	0	0
	14 066	16 983

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	3 450	4 071
Upplupna intäkter	4 858	8 154
Upplupna ränteintäkter	0	29
	8 309	12 254

Not 25 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen och Moderbolaget

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Placeringar via Söderberg & Partners	255 066	255 066	261 910
	255 066	255 066	261 910

Not 26 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	8 937	10 410
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2018	0	3 500
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2019	2 300	2 300
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2020	1 300	1 300
	12 537	17 510
Häri ingår uppskjuten skatteskuld med	2 583	3 607
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	38	28

Not 27 Transaktioner med närstående

Koncernen och Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Lån till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	93 655	93 655
Fordran på HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB enligt aktieöverlåtelseavtal	23 623	23 623
Lån till Grävlingen Fastigheter HB	20 000	20 000
Lån till Brohuvudet 1 Holding AB	14 586	0
Lån till Brohuvudet 1 Fastigheter AB	350	0
	152 215	137 278

Lånen till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB och Grävlingen Fastigheter HB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick till 5 110 (2 863) tkr. Lånen löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar + 50 räntebaspunkter.

Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och före detta verkställande direktör

Avsättningar	3 603	3 603
	3 603	3 603

Förmåner till ledande befattningshavare

Bonus- och incitamentsprogram förekommer ej. Bil- och bostadsförmån uppgår till 136 tkr för VD.

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner.

Övrigt

I separata noter finns upplysningar om

- löner m.m. till styrelse och VD
- ställda säkerheter för koncernföretag
- ansvarsförbindelser för koncernföretag

Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag

	%	%
Inköp	0,03	0,06
Försäljning	12,80	11,10

Not 28 Räntebärande skulder

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	590 003	596 225
	590 003	596 225
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 766	5 766
	5 766	5 766

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	6 610	6 943
	6 610	6 943
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	333	333
	333	333

Not 29 Förfallotider

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	567 696	573 359
	567 696	573 359

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 035	6 135
	6 035	6 135

Not 30 Räntebindningstider

Koncernen

Ränte- bindningstid	Genomsnitts- ränta %	Andel av lån %	Summa låneskuld
2025	2,97	69	410 390
2026	2,39	31	185 380
		100	595 770

Den totala angivna räntan är vägd i förhållande till den totala lånevolymen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 0,7 år.

Not 31 Ställda säkerheter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	789 416	789 416
	789 416	789 416

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	5 735	5 735
	5 735	5 735

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och ersättningar	14 207	14 516
Upplupna sociala avgifter	8 980	10 164
Upplupna räntekostnader	1 587	2 931
Övriga upplupna kostnader	4 902	14 088
Förskottsbetalda avgifter och hyror	13 558	12 998
Övriga förutbetalda intäkter	31 734	31 836
	74 968	86 533

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och ersättningar	13 843	13 828
Upplupna sociala avgifter	8 866	9 948
Upplupna räntekostnader	99	51
Övriga upplupna kostnader	1 226	8 419
Förskottsbetalda avgifter och hyror	315	325
Övriga förutbetalda intäkter	31 734	43 184
	56 083	75 756

Not 33 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	29 873	28 574
Återföring nedskrivning immateriell anläggningstillgång	0	-4 320
Utrangering immateriell anläggningstillgång	0	4 320
Övriga justeringar	-444	-110
	29 429	28 464

Moderbolaget

	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivningar	5 693	5 133
Återföring nedskrivning immateriell anläggningstillgång	0	-4 320
Utrangering immateriell anläggningstillgång	0	4 320
Övriga justeringar	-826	-111
	4 867	5 021

Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tina Mansson Söderlund
Ordförande

Kristoffer Bergkvist
Vice ordförande

Kim Andersson Blomqvist

Daniel Johansson

Björn Könberg

Anna Karin Ragnarsson

Anne Sundberg

Arianne Sundman

Anders Wallner
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Södra Norrland ekonomisk förening, org.nr 785000–1384

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södra Norrland ekonomisk förening för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och koncernen.

Grund för uttalanden

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

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den 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

Våra 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi 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. Våra 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 vi 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 vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södra Norrland ekonomisk förening för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 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 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson
Auktoriserad revisor



HSB – där möjligheterna bor