



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB SÖDRA NORRLAND

2021

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

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 och HSB Fastigheter i Y-län HB.

Ägare och medlemmar

HSB Södra Norrland ägs av sina medlemmar. Medlemstalet vid årets utgång var 37 244. Av dessa är 3 211 aktiva bosparande medlemmar och 323 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 bosparande

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.

Under året tecknade ett flertal bostadsrättsföreningar förvaltaravtal. Vi har också skrivit avtal med ett flertal nya administrativa och tekniska kunder.

Kund- och medlemsaktiviteter har anpassats utifrån vad som varit möjligt under pandemin. Förvaltningskonferensen blev en digital minikonferens, föreningsstämman hölls digitalt, våra utbildningar har erbjudits som e-kurser. Bomorrow, konferensen om framtidens hållbara boende, som vi arrangerar tillsammans med flera andra aktörer, blev digital.

Vi arrangerade två digitala tematräffar och en digital ägarträff. Syftet med dessa träffar är att fånga upp medlemmarnas synpunkter och behov för att utvecklas och kunna erbjuda ännu bättre tjänster.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Föreningsstämma

Det blev ännu en annorlunda stämma detta år. Rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten tillät endast mindre folksamlingar. Styrelsen valde att följa rekommendationerna och beslutade att i år hålla föreningsstämman digitalt via Teams. 69 personer deltog via Teams varav 34 röstberättigade. Det fanns möjlighet att följa stämman live via en länk på hsb.se eller se den i efterhand. På plats i Gävle och Sundsvall fanns endast nödvändiga funktionärer som ordförande, rösträknare, justerare och talare.

Medarbetare

HSB Södra Norrland är ett tjänsteföretag där medarbetarna är den främsta tillgången. Arbetsituationen har även under det gångna året påverkats för de allra flesta medarbetarna på grund av covid-19. Fastighetspersonalen har spelat en extra viktig roll ute bland boende i föreningarna. För många har fastighetsskötaren varit den enda de träffat under en lång tid. De tjänstemän som har haft möjlighet att jobba hemifrån har gjort det under större delen av året.

Sjukfrånvaron för året är lägre än i fjol, 3,9 (5,4) procent medan frånvaro till följd av vård av barn 3 436 (2 197) timmar och smittbärrpenning 235 (72) timmar, har ökat.

Utbildningen "Stolta Medarbetare 2.0" med fokus på att stärka fastighetsanställda i deras viktiga roll i organisationen, var planerad under hösten 2020. Den fick skjutas fram på grund av covid-19 och återupptogs hösten 2021 och har genomförts i sju grupper. Det har varit ett väldigt uppskattat upplägg enligt den utvärdering som deltagarna får fylla i efter varje tillfälle. Grupperna har varit engagerade och bidragit till givande diskussioner. Utbildningen är planerad att fortsätta under våren 2022.

Under året har vi även genomfört en lyckad kampanj med så kallade native-artiklar, "Så är det att jobba på HSB", för att stärka arbetsgivarvarumärket både internt och externt. I kampanjen, som visats på lokala nyhetssajter i vårt område, har ett antal medarbetare berättat i både film och text om hur det är att jobba på HSB. Under våren 2022 kommer även en lokal karriärsida att publiceras, och där kommer man kunna läsa och se filmer om hur det är att arbeta på HSB Södra Norrland. Det är ett arbete som görs tillsammans med övriga regionföreningar.

Kunder

HSB Södra Norrland verkar inom tre län. Föreningen förvaltar fler än 450 bostadsrättsföreningar och ett stort antal kunder som äger hyresfastigheter och kommersiella byggnader. 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,

byggkonsulter ansvarar för att större underhållsåtgärder utförs på rätt sätt och fastighetsekonomerna hanterar kundens ekonomi utifrån gällande 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. Under 2021 har vi påbörjat en rekrytering av en inköpsamordnare som ska intensifiera arbetet och säkerställa ytterligare mervärden för våra kunder.

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. Under 2021 har vi framför allt satsat på digitala tematräffar för att skapa en tillgänglighet för den här sortens information även under pandemin. Vi genomförde också en digital förvaltningskonferens i samband med årets stämma.

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

Medlem

HSB Södra Norrland fortsätter växa och vi blir fler medlemmar. Fastighetsägarens ansvar ökar och med det blir efterfrågan och behovet av medlemsfördelar som en egen HSB-ledamot, juridisk rådgivning, stadgehantering, utbildning och styrelsestöd allt viktigare. Tillgång till samarbetsavtal med noggrant utvalda leverantörer är en annan uppskattad fördel som besparat både besvär och kostnader för många föreningar.

Under året har vi utvecklat system för digital hantering av styrelsearbetet med allt från kallelser, åtgärdslista till skrivning och arkivering av protokoll. Medlemmar kan ansöka om andrahandsupplåtelse, skriva motioner och skrivelser till styrelsen digitalt. Systemet innehåller även stöd för valberedningen i deras arbete.

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 är under utveckling har tyvärr försenats. Under 2021 har vi lyft vår digitala dokumenthantering i Mitt HSB och utvecklat digitala lösningar kring förvaltningsberättelse och årsredovisning. Stora och viktiga e-tjänster som HSB Boka och HSB Digitalt Styrelsestöd kan förhoppningsvis lanseras under 2022. Ett större lyft av ekonomi och serviceordersystemen kommer först 2023-2024. För oss är det viktigare att systemen fungerar och underlättar för kunder och medlemmar än att de lanseras snabbt.

HSB i samhället

HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet. Vi vill genom detta skapa ett högt anseende som samhällsaktör och ökad mångfald. Genom att vara en viktig samhällsaktör i hela landet förbättrar vi gemensamt villkoren för boendet,

skapar trygghet och speglar samhällets mångfald.

Inom HSB Södra Norrland finns sedan några år ett styrelsebeslut att vi ska driva opinionsbildande aktiviteter. Under 2021 påverkades våra planerade aktiviteter inom detta område på grund av pandemin, men till skillnad från 2020, då mycket ställdes in, valde vi under 2021 att ställa om till digitala lösningar.

Vår konferens Bomorrow om framtidens hållbara boende blev digital liksom ett par tematräffar. Vi fick debattartiklar om politiska boendefrågor publicerade i lokal media. I lokala kampanjer visade vi att HSB är ett bra företag att jobba i och att vi gör skillnad för boende. Vi inledde ett samarbete med Ung Företagsamhet i våra tre län där vi bland annat synliggör HSBs ambition att hjälpa unga in på bostadsmarknaden. Vi deltog i en trygghetsvandring i Sundsvall som resulterade i ett starkare samarbete med kommunen och direkta förbättringar i det aktuella bostadsområdet. Vi medverkade i en fastighetsdag i Östersund där HSB fick möjlighet att berätta om hållbarhetsarbete och HSB Living Lab. I slutet av året syntes vi relativt mycket i media med anledning av den tragiska branden i Ånge, och fick chansen att ge vår bild i både lokal press, radio och tv.

Hyresfastigheter och egna fastigheter

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 2 013 lägenheter. Verksamheten leds av VD i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med stöd av en styrgrupp som förvaltar hyresfastigheterna. Rätt förutsättningar finns för att lyckas med att driva och utveckla våra hyresfastigheter för att uppnå en förbättrad tydlighet, starkare ekonomi och nöjdare hyresgäster.

Under året genomfördes en större fastighetsutredning där varje fastighet genomlystes avseende lönsamhet, underhållsbehov, genomförda reparationer, kundnöjdhet med mera. Utredningen utmynnade endast i några små justeringar av beståndet men med en ökad satsning på underhållsinsatser, främst på de fastigheter där reparationskostnaderna är som störst.

Våren 2021 färdigställdes vårt första stambyte sedan fusionen mellan HSB Mitt och HSB Gävleborg. Stambytet genomfördes på en av våra fastigheter på Milbovändan i Gävle med lyckat resultat såväl ekonomiskt som kvalitetsmässigt.

Under 2021 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB omsatt 136,2 Mkr och i Grävlingen HB 18,2 Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB uppgår till 7,4 Mkr. Fastigheterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 3,1 Mkr.

Nyproduktion

I mars 2021 vann vi en markanvisningstävling på andra etappen av Storsjö Strand i Östersund. Med vårt vinnande koncept brf Odjuret avser vi bygga ett 50-tal lägenheter i en u-formad fastighet i ett av Östersunds allra bästa lägen. Planerad säljstart är under kommande försommar där förhoppningen är en byggstart redan under innevarande år.

Omtaget för brf Skonaren i Gävle ser ut att bli lyckat. Efter att ha minskat antalet lägenheter från 92 till 84 och kompletterat med fler gemensamhetsutrymmen är intresset i samband med pågående säljstart mycket stort. Även i detta projekt är förhoppningen att vi ska kunna sätta spaden i backen redan i år.

Under året såldes den sista lägenheten i brf Bryssel i Örnsköldsvik som är under uppförande. Projektet är det första där samtliga garageplatser utrustats med laddplatser för elfordon vilket är något som vi kommer att anamma framöver i vår nyproduktion.

För att trygga framtida nyproduktion letar vi ständig efter byggbar mark, ett arbete som kräver kontakter, tar tid och innebär en viss risk. Inte desto mindre för vi idag en dialog med en rad fastighetsägare, främst på våra större orter, som förhoppningsvis ska ge resultat inom kort.

Hållbarhet

Hållbarhet är ett av HSBs kärnvärden, H:et i ETHOS. Hållbarhetsbegreppet härstammar från definitionen av hållbar utveckling i FN-rapporten Vår gemensamma framtid (1987): ”En utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov.” HSB har en gemensam strategi för hållbar tillväxt beslutad av Förbundsstyrelsen. Fokus i strategin ligger på resurseffektivitet och klimat samt tillväxt av hållbara tjänster och produkter – HSB ska kort sagt vara en viktig aktör för det hållbara samhället.

Vårvintern 2021 skrev HSB Södra Norrland vår första hållbarhetsredovisning. Vi har identifierat de områden i verksamheten som har störst miljöpåverkan, de betydande miljöaspekterna. I vår verksamhet har resursanvändning för el och fjärrvärme samt fossila bränslen identifierats som de mest betydande.

En betydande miljöaspekt där HSB Södra Norrland kan bidra till minskad miljöpåverkan är kundernas resursanvändning av el och fjärrvärme. Genom att HSB Södra Norrland erbjuder kvalificerad energirådgivning kan resursförbrukningen minskas om kunderna använder sig av tjänsten. HSB Södra Norrland använder naturligtvis miljömärkt el och har börjat använda fjärrvärme som kommer från 100 procent återvunnen energi. De senaste åren har andelen eldrivna fordon ökat inom HSB Södra Norrlands verksamhet. Varje år tar vi också nya steg med att energieffektivisera våra egna fastigheter.

Finansverksamhet

HSB Södra Norrland tillhandahåller betaltjänster till våra kunder genom att vara ombud till HSB Finansstöd AB som har betaltjänstillstånd hos Finansinspektionen. HSB Finansstöd är ett HSB-gemensamt bolag och genom detta samarbete har HSB-föreningarna gemensamma rutiner och regelefterlevnad.

År 2021 var ett bra år för aktiemarknaderna världen över där flera av de regionala börserna avslutade året med att notera nya toppnivåer. I stark kontrast till den goda stämningen förra året så har detta år inletts i moll med tydliga fall på i stort sett samtliga större aktiemarknader. Kriget i Ukraina har sedan spätt på den ekonomiska oron ytterligare.

Moderbolagets räntenetto de senaste 5 åren

	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ränteintäkter	4 064	1 146	1 385	1 801	2 328
Räntekostnader	-1 092	-1 445	-1 522	-2 919	- 676
Räntenetto	2 972	- 299	- 137	-1 118	1 652

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

Coronapandemin har påverkat samhället och de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk, därmed även HSB Södra Norrland. Vi har under de senaste två åren inte längre kunnat träffa kunder, medlemmar eller kollegor i fysiska möten, utan vi har tagit kliv in i digitala möten, utbildningar och andra kundträffar. Det här är något vi tror kommer fortsätta även nu när pandemin är under avtagande. Vi bedömer inte att det inneburit någon större ekonomisk försämring pga pandemin. Vi bedömer att det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som även framöver kan komma att uppstå på grund av pandemin.

HSB Södra Norrland har pågående tvister där bedömningen är att utgången är oviss för föreningen.

Vakanserna i fastighetsbeståndet har varit försumbara. Vi bevakar utvecklingen av uthyrningen av lägenheter för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas. Med en verksamhet som har stora värden 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 39,5 (22,5) Mkr. Efter skatt blir resultatet 31,6 (18,2) Mkr.

Nettoomsättning, kostnader, bruttoreultat

Omsättningen uppgick till 384,5 (375,1) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen HB med 18,2 (18,0) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 135,5 (131,7) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 45,0 (30,3) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 0,4 (0,0) Mkr. En återföring av tidigare nedskrivningar på fastigheter har skett med ett belopp på 16,3 Mkr då fastighetsvärderingen visat på ett högre marknadsvärde än det bokförda värdet.

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. Det totala marknadsvärdet på koncernens fastigheter beräknas till 1 720,3 Mkr, vilket innebär ett övervärde på 774,1 (699,2) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 588,4 (556,6) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 111,7 (109,8) 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 28,7 (27,2) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 41,7 (39,9) procent. Den externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 62,4 (60,0) 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 6,9 (4,1) procent.

MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Nettoomsättning, kostnader, bruttoreultat

Nettoomsättningen uppgår till 256,8 (251,2) Mkr, vilket är något 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 247,2 (244,1) Mkr. Under året har en återbetalning från AGS - Avtalsgruppsjukförsäkring skett med totalt 3,0 Mkr. Det är utbetalning av konsolideringsmedel som finns inom den kollektivavtalade sjukförsäkringen som skett.

Medelantalet anställda är 258 (248) varav 96 kvinnor. Personalkostnaderna uppgår till totalt 131,2 (130,2) Mkr. I belopp för 2021 ingår återbetalning från AGS - Avtalsgruppsjukförsäkring vilket minskat personalkostnaderna med 3,0 Mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 11,6 (10,3) Mkr.

Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettot med -0,3 (-0,1) Mkr, aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med 2,8 (3,5) Mkr och resultat från kortfristiga placeringar med 3,0 (-0,2) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 5,8 (4,1) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 17,5 (14,3) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 15,0 (5,8) Mkr.

Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 539,0 (524,3) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 119,1 (116,6) procent. Soliditeten uppgår till 40,6 (39,2) 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 311,6 (358,2) Mkr.

**Koncernens ekonomiska
utveckling i sammandrag (tkr)**

Koncernen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	384 508	375 093	373 481	350 903	324 055
Resultat efter finansnetto	39 525	22 526	13 561	23 013	160 071
Eget kapital	588 387	556 580	537 567	526 485	505 807
Balansomslutning	2 047 550	2 047 905	1 933 974	1 833 894	1 756 978
Medeltal anställda	266	257	248	236	240
Soliditet (%)	28,7	27,2	27,8	28,7	28,8
Kassalikviditet (%)	111,7	109,8	115,5	101,8	112,0
Avräkningslikviditet	125,2	118,8	132,6	123,9	123,8
Avkastning på eget kap. (%)	6,9	4,1	2,5	4,5	37,6
Resultat efter finansnetto/anställd	149	88	55	98	667
Skuldsättningskvot	1,2	1,2	1,3	1,2	1,2
Moderbolaget	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	256 838	251 185	251 922	232 496	216 340
Resultat efter finansiella poster	17 472	14 342	11 316	19 911	172 819
Balansomslutning	1 328 428	1 336 300	1 221 781	1 185 086	1 158 220
Eget kapital	523 532	508 304	501 859	496 354	483 255
Soliditet (%)	40,6	39,2	41,9	42,6	42,3
Kassalikviditet (%)	119,1	116,6	123,9	126,5	124,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	454 670 975
årets vinst	15 010 692
	469 681 667
disponeras så att	
i ny räkning överföres	469 681 667
	469 681 667

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	384 508	375 093
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-331 051	-337 761
Bruttoresultat		53 457	37 331
Övriga rörelseintäkter		2 658	3 934
Administrationskostnader	6	-11 125	-10 982
Rörelseresultat		44 990	30 283
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	2 844	3 463
Resultat från andelar i handelsbolag	8	-1 075	-206
Resultat från övriga andelar	9	0	-5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 127	150
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 361	-11 160
		-5 465	-7 758
Resultat efter finansiella poster		39 525	22 524
Skatt på årets resultat	13, 14	-7 935	-4 290
Årets resultat		31 590	18 234

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not 1	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	14 987	21 585
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	16	7 504	2 684
		22 490	24 268
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	17	946 155	928 743
Inventarier, verktyg och installationer	18	1 661	2 144
Pågående nyanläggningar	19	11 814	10 248
		959 629	941 135
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	30 179	28 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	25	2 813	3 063
		233 806	232 262
Summa anläggningstillgångar		1 215 925	1 197 665
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Varulager		0	109
Lager av bostadsrätter		562	562
		562	672
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		13 643	48 282
Aktuella skattefordringar		875	3 248
Övriga fordringar		3 413	1 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	14 158	18 583
		32 090	71 966
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	27	301 285	298 775
		301 285	298 775
Kassa och bank		497 688	478 828
		497 688	478 828
Summa omsättningstillgångar		831 625	850 240
SUMMA TILLGÅNGAR		2 047 550	2 047 905

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2021-12-31	2020-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		29 297	29 080
Annat eget kapital och årets resultat		559 090	527 500
		588 387	556 580
Summa eget kapital		588 387	556 580
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	29	2 813	2 663
Avsättningar för uppskjuten skatt	14	32 012	29 863
		34 825	32 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30, 31, 32, 33	679 766	684 482
		679 766	684 482
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	30	4 543	5 738
Leverantörsskulder		19 961	34 840
Avräkningsskulder förvaltade företag		637 927	654 465
Skulder till intresseföretag		0	74
Aktuella skatteskulder		568	0
Övriga skulder		11 165	9 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	70 407	69 893
		744 571	774 316
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 047 550	2 047 905

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Andels- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	28 484	509 264	537 748
Nettoförändring andelskapital	596		596
Årets resultat		18 236	18 236
Utgående eget kapital 2020-12-31	29 080	527 500	556 580
Nettoförändring andelskapital	217		217
Årets resultat		31 590	31 590
Utgående eget kapital 2021-12-31	29 297	559 090	588 387

Koncernens	Not	2021-01-01	2020-01-01
Kassaflödesanalys	1	-2021-12-31	-2020-12-31
Tkr			
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		44 793	30 284
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	35	8 704	22 721
Erhållen ränta		102	150
Erhållna utdelningar		5 000	0
Erlagd ränta		-10 361	-11 180
Betald skatt		-2 659	-3 743
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		45 579	38 232
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		109	23
Förändring kundfordringar		34 639	-23 589
Förändring av kortfristiga fordringar		2 865	-6 847
Förändring leverantörsskulder		-14 879	1 090
Förändring av kortfristiga skulder		2 300	3 397
Kassaflöde från den löpande verksamheten		70 613	12 305
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-26 873	-41 131
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		0	-12 217
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		1 612	841
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		250	168
Investeringar i intresseföretag		-5 025	-13 350
Förändring kortfristiga placeringar		515	-98 934
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-29 521	-164 623
Finansieringsverksamheten			
Förändring av inlåning från förvaltade företag		-16 538	98 068
Förändring av andelskapital		217	596
Förändring av låneskuld		-5 911	-5 575
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-22 232	93 089
Årets kassaflöde		18 860	-59 229
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		478 828	538 056
Likvida medel vid årets slut		497 688	478 827

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
Nettoomsättning	2	256 838	251 185
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-236 091	-233 070
Bruttoresultat		20 748	18 114
Övriga rörelseintäkter		2 007	3 158
Administrationsomkostnader	6	-11 125	-10 982
		-9 117	-7 825
Rörelseresultat		11 630	10 289
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	2 844	3 463
Resultat från andelar i handelsbolag	8	25	894
Resultat från övriga andelar	9	0	-5
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	4 064	1 146
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 092	-1 445
Summa resultat från finansiella poster		5 841	4 053
Resultat efter finansiella poster		17 472	14 342
Bokslutsdispositioner	12	940	-7 605
Resultat före skatt		18 412	6 737
Skatt på årets resultat	13	-3 401	-888
Årets resultat		15 011	5 849

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Immateriella anläggningstillgångar

Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	14 987	21 585
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	16	7 504	2 684
		22 490	24 268

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	17	35 879	37 409
Inventarier, verktyg och installationer	18	1 661	2 144
		37 539	39 552

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	20, 21, 22	44 596	43 546
Fordringar hos koncernföretag	29	67 278	67 278
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	22, 23	30 179	28 385
Andra långfristiga värdepappersinnehav	24	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	25	2 813	3 063
		345 680	343 087

Summa anläggningstillgångar

405 710

406 907

Omsättningstillgångar

Varulager m m

Varulager		0	109
Lager av bostadsrätter		562	562
		562	671

Kortfristiga fordringar

Hysesfordringar och kundfordringar		13 379	48 159
Fordringar hos koncernföretag		98 019	91 518
Aktuella skattefordringar		875	3 426
Övriga kortfristiga fordringar		3 177	1 084
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	7 782	6 982
		123 232	151 169

Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar	27	301 285	298 775
		301 285	298 775

Kassa och bank

497 638

478 778

Summa omsättningstillgångar

922 718

929 393

SUMMA TILLGÅNGAR

1 328 428

1 336 300

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not
1

2021-12-31

2020-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Andelskapital

29 297

29 080

Reservfond

24 553

24 553

53 851

53 633

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

454 671

448 822

Årets resultat

15 011

5 849

469 682

454 671

Summa eget kapital

523 532

508 304

Obeskattade reserver

28

19 496

20 436

Avsättningar

Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser

29

2 813

2 663

Summa avsättningar

2 813

2 663

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

30, 31, 32,
33

7 610

7 943

Summa långfristiga skulder

7 610

7 943

Kortfristiga skulder

Avräkningsskulder

637 927

654 465

Skulder till kreditinstitut

30

333

333

Leverantörsskulder

9 019

25 050

Skulder till koncernföretag

62 934

56 329

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

0

74

Övriga kortfristiga skulder

10 944

8 448

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

34

53 818

52 253

Summa kortfristiga skulder

774 976

796 953

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 328 428

1 336 300

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Andels- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2020-01-01	28 484	24 309	449 066	501 859
Nettoförändring andelskapital	596			596
Förändring reservfond		244	-244	0
Årets resultat			5 849	5 849
Utgående eget kapital 2020-12-31	29 080	24 553	454 671	508 304
Nettoförändring andelskapital	217			217
Årets resultat			15 011	15 011
Utgående eget kapital 2021-12-31	29 297	24 553	469 682	523 532

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

Not
1

2021-01-01
-2021-12-31

2020-01-01
-2020-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	11 670	10 289
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	2 605	1 609
Erhållna räntor	1 039	1 146
Erhållna utdelningar	5 000	0
Resultat vid försäljning av värdepapper	3 025	0
Erlagd ränta	-1 092	-1 242
Betald skatt	-3 401	-1 548

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

18 846 10 254

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av varulager och pågående arbete	109	23
Förändring av kundfordringar	34 779	-23 779
Förändring av kortfristiga fordringar	-6 842	-26 038
Förändring av leverantörsskulder	-16 031	202
Förändring av kortfristiga skulder	10 592	8 433

Kassaflöde från den löpande verksamheten

41 453 -30 905

Investeringsverksamheten

Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	0	-12 217
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-417	-563
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	1 612	841
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-5 025	-13 350
Förändring av kortfristiga placeringar	-2 510	-98 934
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	400	168

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-5 940 -124 055

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskuld	-333	-333
Förändring av inlåning från förvaldade företag	-16 537	98 068
Erhållna (lämnade) koncernbidrag	0	-2 600
Förändring av andelskapital	217	596

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-16 653 95 731

Årets kassaflöde

18 860 -59 229

Likvida medel vid årets början

478 778 538 007

Likvida medel vid årets slut

497 638 478 778

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 19 och 20.

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.

Pågående 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.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

Inkomster från uppdrag till fast pris redovisas som intäkt enligt uppdragens respektive färdigställandegrad, så kallad successiv vinstavräkning. Färdigställandegraden fastställs huvudsakligen genom att jämföra nedlagda uppdragsutgifter med totala uppdragsutgifter.

När utfallet kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas uppdragsinkomsten och hänförliga uppdragsutgifter i resultaträkningen med utgångspunkt från färdigställandegraden av aktiviteterna på balansdagen.

Om det ekonomiska utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt redovisas en intäkt endast med ett belopp som motsvarar de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Om det är sannolikt att de totala uppdragsutgifterna kommer att överstiga den totala uppdragsinkomsten från ett uppdrag redovisas den befärade förlusten som en kostnad omgående i resultaträkningen.

I balansräkningen jämförs redovisade intäkter med de belopp som fakturerats beställaren under samma period. Om de fakturerade beloppen överstiger den redovisade intäkten utgör mellanskillnaden en skuld, vilken redovisas som fakturerad men ej upparbetad intäkt. Om intäkten överstiger de fakturerade beloppen utgör mellanskillnaden en fordran vilken redovisas som upparbetad men ej fakturerad intäkt.

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 nettoredo visas 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 lagstadsats. 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
Hysesfastigheter	
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

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.

Derivatinstrument

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller HSB Södra Norrland ekonomisk förening en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

* säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller

* säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Varulager

Varulagret har värderats till det lägsta av dess anskaffningsvärde och dess nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Med nettoförsäljningsvärde avses varornas beräknade försäljningspris minskat med försäljningskostnader. Den valda värderingsmetoden innebär att inkurans i varulagret har beaktats.

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 Konsumentföreningens pensionsstiftelse, som är en pensionsstiftelse vars verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Inbetalade medel till stiftelsen förvaltas enligt tre risknivåer och HSB Södra Norrland har valt risknivån "mellan". Enligt årsuppgift för år 2021 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 114,8 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 73,6 Mkr. Av mellanskillnaden på 41,2 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 8,8 Mkr och resterande del 32,4 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.

Intäkter

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

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.

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.

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

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

	2021	2020
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Teknisk och administrativ förvaltning	217 626	212 701
Medlemsverksamhet	10 377	10 476
Egna Fastigheter	156 505	151 916
	384 508	375 093

Moderbolaget

	2021	2020
Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren		
Teknisk och administrativ förvaltning	243 687	238 390
Medlemsverksamhet	10 377	10 476
Egna Fastigheter	2 775	2 319
	256 838	251 185

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 10,6 (10,7) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Koncernen

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 9 989 (23 531) tkr. I beloppet ingår en återföring av tidigare års nedskrivning med 16 314 tkr då marknadsvärdet på berörda fastigheter överstiger det bokförda värdet.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för utförda tjänster 9 989 (23 531) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Moderbolaget

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 4 040 (2 419) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för utförda tjänster 4 040 (2 419) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Not 4 Leasingavtal

Koncernen

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 298 (3 403) tkr.

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

	2021	2020
Inom ett år	2 845	2 084
Senare än ett år men inom fem år	4 943	6 063
	7 787	8 147

Moderbolaget

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 173 (3 219) tkr.

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

	2021	2020
Inom ett år	2 718	1 964
Senare än ett år men inom fem år	4 723	5 945
	7 441	7 909

Not 5 Anställda och personalkostnader

Koncernen

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	101	95
Män	165	162
	266	257

Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande

direktör	4 049	3 924
Övriga anställda	98 629	95 197
	102 678	99 121

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 927	1 525
Pensionskostnader för övriga anställda	5 407	5 242
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 858	31 367
Återbetalning från Avtalsgruppsjukförsäkring	-2 993	0
	34 198	38 134

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	136 876	137 254
--	----------------	----------------

Moderbolaget

	2021	2020
Medelantalet anställda		
Kvinnor	96	90
Män	162	158
	258	248
Löner och andra ersättningar		
Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	2 477	2 414
Övriga anställda	95 421	91 956
	97 899	94 370
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 212	969
Pensionskostnader för övriga anställda	5 407	5 003
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 858	29 821
Återbetalning från Avtalsgruppsjukförsäkring	-2 993	0
	33 483	35 792
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	131 382	130 162
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	44 %
Andel män i styrelsen	44 %	56 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	80 %

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.

	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	413	572
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	20	6
	433	577
Moderbolaget		
	2021	2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	265	386
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	16	6
	281	391

Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

Koncernen och Moderbolaget

	2021	2020
Utdelning Södra Norrland Holding AB	5 000	3 463
Nedskrivning andelar intresseföretag	-2 156	0
	2 844	3 463

Not 8 Resultat från andelar i handelsbolag

Koncernen

	2021	2020
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-1 075	-206
	-1 075	-206

Moderbolaget

	2021	2020
Grävlingen Fastigheter HB	1 100	1 100
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-1 075	-206
	25	894

Not 9 Resultat från övriga andelar

Koncernen och Moderbolaget

	2021	2020
Erhållna utdelningar	0	15
Resultat vid avyttringar	0	-20
	0	-5

Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

Koncernen

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	101	150
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	3 025	0
	3 127	150

Moderbolaget

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	82	123
Ränteintäkter från koncernföretag	957	1 023
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	3 025	0
	4 064	1 146

Av ränteintäkterna i moderbolaget avser 24 (89) procent koncernföretag.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

Koncernen

	2021	2020
Räntekostnader	10 361	10 957
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	203
	10 361	11 160

Moderbolaget

	2021	2020
Räntekostnader	1 092	1 242
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	203
	1 092	1 445

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

Not 12 Bokslutsdispositioner

Moderbolaget

	2021	2020
Avsättning till periodiseringsfond	0	-1 300
Återföring från periodiseringsfond	4 000	1 000
Förändring av överavskrivningar	-3 060	-7 305
	940	-7 605

Not 13 Skatt på årets resultat

Koncernen

	2021	2020
Aktuell skatt	5 786	2 926
Uppskjuten skatt	2 149	1 420
Justering avseende tidigare år	0	-56
Totalt redovisad skatt	7 935	4 290

Avstämning av effektiv skatt

		2021		2020
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		39 525		22 526
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	8 142	21,40	4 821
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat				12
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		609		171
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-1 030		-741
Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		92		96
Skatteeffekt av andel i handelsbolag		0		5
Skatteeffekt skillnader i använd skattesats		0		11
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		24		38
Skatteeffekt av förändring av periodiseringsfond		98		0
Effekt av ändrade skattesatser		0		-67
Övrigt		0		-56
Redovisad effektiv skatt		7 935		4 290

Moderbolaget

	2021	2020
Aktuell skatt	3 401	851
Justering avseende tidigare år	0	37
Totalt redovisad skatt	3 401	888

Avstämning av effektiv skatt

	2021		2020
	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt	18 412		6 737
Skatt enligt gällande skattesats	3 793	20,60	1 442
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	484		38
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-1 030		-741
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	0		-8
Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	92		96
Skatteeffekt av andel i handelsbolag	0		5
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	13		20
Skatteeffekt av förändring av periodiseringsfond	49		0
Övrigt	0		37
Redovisad effektiv skatt	3 401		888

Not 14 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

	2021	2020
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	5 376	6 373
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	26 636	23 490
Belopp vid årets utgång	32 012	29 863

Not 15 Förskott avseende immateriella tillgångar

Koncernen och Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	21 584	12 217
Under året nedlagda kostnader	0	12 217
Omklassificeringar	-6 598	-2 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 986	21 584
Utgående redovisat värde	14 986	21 584

Not 16 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

Koncernen och Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	2 850	0
Omklassificeringar	6 598	2 850
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	9 448	2 850
Ingående avskrivningar	-166	0
Årets avskrivningar	-1 778	-166
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 944	-166
Utgående redovisat värde	7 504	2 684

Not 17 Byggnader och mark

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 198 004	1 158 058
Årets anskaffning	0	1 811
Försäljning	-164	0
Utrangeringar	0	-108
Omklassificeringar	24 890	38 243
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 222 731	1 198 004
Ingående avskrivningar	-252 947	-230 630
Försäljning	0	77
Årets avskrivningar	-23 629	-22 394
Omklassificeringar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-276 576	-252 947
Ingående nedskrivningar	-16 314	-16 314
Återförda nedskrivningar	16 314	0
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	-16 314
Utgående redovisat värde	946 155	928 744
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	899 942	880 394
Verkligt värde	1 693 500	1 601 100

I början av 2022 värderades 1/3 av beståndet genom en extern värdering. Samtliga fastigheter värderas inom en treårsperiod.

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

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 890	50 756
Årets anskaffning	0	133
Försäljning	-164	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 726	50 890
Ingående avskrivningar	-13 481	-12 117
Årets avskrivningar	-1 366	-1 364
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 847	-13 481
Utgående redovisat värde	35 879	37 409
Bokfört värde byggnader & markanläggningar	30 703	32 070
Bokfört värde mark	5 175	5 339
	35 879	37 409

Not 18 Inventarier, verktyg och installationer

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 593	18 404
Inköp	417	430
Försäljningar/utrangeringar	-28	-1 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 982	17 593
Ingående avskrivningar	-15 450	-15 801
Försäljningar/utrangeringar	24	1 241
Årets avskrivningar	-896	-889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-16 321	-15 450
Utgående redovisat värde	1 661	2 144

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	15 798	16 608
Inköp	417	430
Försäljningar/utrangeringar	-28	-1 241
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 186	15 798
Ingående avskrivningar	-13 654	-14 006
Försäljningar/utrangeringar	24	1 241
Årets avskrivningar	-896	-889
Utgående ackumulerade avskrivningar	-14 526	-13 654
Utgående redovisat värde	1 661	2 144

Not 19 Pågående nyanläggningar

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 248	9 601
Under året nedlagda kostnader	26 456	40 568
Omklassificeringar	-24 890	-39 921
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 814	10 248
Utgående redovisat värde	11 814	10 248

Not 20 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	43 546	42 446
Resultatandel Grävlingen HB	1 100	1 100
Likvidation av HSB Södra Norrland Holding AB	-50	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	44 596	43 546
Utgående redovisat värde	44 596	43 546

Not 21 Andelar i koncernföretag

Koncernen

	Org.nr	Säte	Kapital- andel %
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	556865-6457	Sundsvall	100
Grävlingen Fastigheter HB	969605-7299	Gävle	100
HSB Södra Norrland Holding AB i likvidation	559010-6224	Sundsvall	100

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 211231	Bokfört värde 201231
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	100	100	1 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter HB	99	99		29 347	28 247
HSB Södra Norrland Holding AB i likv	100	100	500	0	50
				44 596	43 546

Not 22 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnsköldsvik	1 500	1 500
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Muraren i Härnösand	0	47 740
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Skonaren i Gävle	4 200	0
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 924	1 840
KPs pensionsstiftelse	1 471	1 520
	9 095	52 600

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnsköldsvik	1 500	1 500
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Muraren i Härnösand	0	47 740
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Skonaren i Gävle	4 200	0
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 924	1 840
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	82 456	82 500
Generell borgen för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB:s skulder hos Swedbank	220 102	223 095
KPs pensionsstiftelse	1 471	1 520
	311 654	358 195

Not 23 Andelar i intresseföretag

Koncernen och Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	250
HSB Fastigheter i Y-Län HB	99%	99%	1	0
HSB Produktion i Södra Norrland HB	50%	50%	1	12 510
Solriket Holding AB	50%	50%	500	13 550
Södra Norrland Holding AB	50%	50%	250	3 844
Södra Norrland Holding 2 AB	50%	50%	250	25
				30 179

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	450	-58
HSB Fastigheter i Y-Län HB	916589-5013	Sundsvall	0	0
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Sundsvall	12 510	-1 075
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	15 710	0
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	3 843	0
Södra Norrland Holding 2 AB	559328-3053	Gävle	20	-5

Eget kapital avser koncernens andel i respektive bolag.

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 2 354 tkr.

Not 24 Övriga andelar

Koncernen och Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 814	200 822
Försäljning aktier	0	-8
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 25 Långfristiga fordringar mm

Koncernen och Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Reversfordringar	0	400
Fordran försäkringskapital	2 813	2 663
	2 813	3 063

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	8 702	8 243
Upplupna intäkter	5 452	10 340
Upplupna ränteintäkter	3	0
	14 158	18 583

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda kostnader	2 415	2 032
Upplupna intäkter	5 364	4 950
Upplupna ränteintäkter	3	0
	7 782	6 982

Not 27 Övriga kortfristiga placeringar

Koncernen och Moderbolaget

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Placeringar via Söderberg & Partners	301 285	301 285	309 725
	301 285	301 285	309 725

Not 28 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Ackumulerade överavskrivningar	10 945	7 885
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2016	0	4 000
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2017	1 451	1 451
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2018	3 500	3 500
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2019	2 300	2 300
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2020	1 300	1 300
	19 496	20 436
Häri ingår uppskjuten skatteskuld med	4 016	4 373
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	13	20

Not 29 Transaktioner med närstående

Koncernen och Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Lån till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	43 655	43 655
Fordran på HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB enligt aktieöverlåtelseavtal	23 623	23 623
	67 278	67 278

Lånet till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånet uppgick till 957 (1 023) tkr. Lånet löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar + 220 räntebaspunkter.

Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktörer

Avsättningar	1 927	1 525
Ansvarsförpliktelser	0	0
	1 927	1 525

Förmåner till ledande befattningshavare

VD för föreningen ska gå i förtida pension vid 62 års ålder, med en garanti om pension motsvarande 75 procent av gällande lönenivå upp till 7,5 ibb och 70 procent på lön mellan 7,5 och 20 ibb och 40 procent på lön däröver fram till 65 års ålder. Pensionsåtagandet är återförsäkrat. Bonus- och incitamentsprogram förekommer ej. Bil- och bostadsförmån uppgår till 268 tkr för VD och bil- och bostadsförmån uppgår till 126 tkr för vice VD.

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner. Med vice verkställande direktören tillika VD för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB 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	0,13	0,10
Försäljning	10,60	10,70

Not 30 Räntebärande skulder

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	679 766	684 482
	679 766	684 482
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	4 543	5 738
	4 543	5 738

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 610	7 943
	7 610	7 943
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	333	333
	333	333

Not 31 Förfallotider

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	674 223	656 694
	674 223	656 694

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 335	6 610
	6 335	6 610

Not 32 Räntebindingstider

Koncernen

Ränte- bindingstid	Genomsnitts- ränta %	Andel av lån %	Summa låneskuld
2022	1,49	33	226 234
2023	1,39	10	70 000
2024	1,41	15	102 912
2025	1,25	24	165 275
2026	1,61	18	119 888
		100	684 310

Den totala angivna räntan är vägd i förhållande till den totala lånevolymen. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgår till 2,3 år.

Not 33 Ställda säkerheter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	790 766	790 766
	790 766	790 766

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	5 735	5 735
	5 735	5 735

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och ersättningar	13 014	13 216
Upplupna sociala avgifter	8 045	7 932
Upplupna räntekostnader	1 218	1 666
Övriga upplupna kostnader	4 411	5 994
Förskottsbetalda avgifter och hyror	11 945	11 691
Övriga förutbetalda intäkter	31 774	29 396
	70 407	69 895

Moderbolaget

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och ersättningar	12 237	12 418
Upplupna sociala avgifter	7 800	7 681
Upplupna räntekostnader	12	194
Övriga upplupna kostnader	1 788	2 424
Förskottsbetalda avgifter och hyror	207	141
Övriga förutbetalda intäkter	31 774	29 397
	53 818	52 256

Not 35 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet

Koncernen

	2021-12-31	2020-12-31
Justering avskrivningar	26 303	23 531
Justering återföring av tidigare nedskrivning	-16 314	0
Justering vinst sålda anläggningstillgångar	-1 435	-810
Justering kapitalförsäkring	150	0
	8 704	22 721

Återföring av tidigare nedskrivningar på fastigheter har skett då fastighetsvärderingen visat på ett högre marknadsvärde än det bokförda värdet.

Gävle den 29 mars 2022



Tina Mansson Söderlund
Ordförande



Lars Gunnar Björk
Vice ordförande



Kim Andersson Blomqvist



Kristoffer Bergkvist



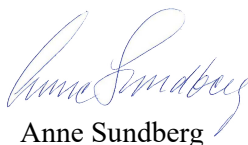
Daniel Johansson



Björn Könberg



Anna Karin Ragnarsson



Anne Sundberg



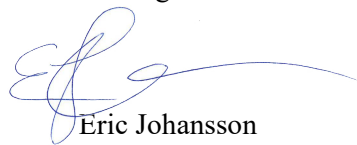
Arianne Sundman



Christer Berglund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2022

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 2021.

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 2021 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 2021 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 ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 30 mars 2022

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Eric Johansson', written over a light blue horizontal line.

Eric Johansson
Auktoriserad revisor

KONTAKT

VÄXEL, KUNDSERVICE OCH FELANMÄLAN

010-303 23 00

info.sodranorrland@hsb.se

BOLLNÄS

Besöksadress: Polacksgatan 17

821 33 Bollnäs

BOSVEDJAN

Besöksadress: Bågevägen 59 E

856 52 Sundsvall

GÄVLE

Besöksadress: Östra Hantverkargatan 64

803 10 Gävle

HUDIKSVALL

Besöksadress: Fiskebyvägen 4 B

824 51 Hudiksvall

HÄRNÖSAND

Besöksadress: Sälstensgränd 5

871 33 Härnösand

LJUSDAL

Besöksadress: Bryggargatan 4 A

827 32 Ljusdal

SANDVIKEN

Besöksadress: Torggatan 33

811 39 Sandviken

SOLLEFTEÅ

Besöksadress: Storgatan 102

881 40 Sollefteå

SUNDSVALL

Besöksadress: Torggatan 14 852

32 Sundsvall

SÖDERHAMN

Besöksadress: Humlegårdsgatan 8

826 31 Söderhamn

ÅNGE

Besöksadress: Fridhemsvägen 11

841 32 Ånge

ÖRNSKÖLDSVIK

Besöksadress: Nygatan 6 A

891 33 Örnsköldsvik

ÖSTERSUND

Besöksadress: Stortorget 3 A

831 30 Östersund

