



# 2022 ÅRSREDOVISNING HSB SÖDRA NORRLAND



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 38 508. Av dessa är 3 338 aktiva bosparande medlemmar och 322 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.

Coronarestriktionerna togs bort den 9 februari och vi kunde återigen genomföra fysiska tematräffar och lunchseminarier. Vi höll dessa på ett flertal orter och innehållet varierade från ekonomi och underhållsplan till solenergi och andra energitjänster.

Det blev också ett digitalt lunchseminarium som handlade om att nyckeln till demokrati i en brf är ett kommunikativt ledarskap.

Efter semestrarna höll vi öppet hus i det nya kontoret i Örnsköldsvik.

Vi deltog i flera fastighetsmässor till exempel i Sandviken, Sundsvall, Gävle och Bollnäs.

Den planerade förvaltningskonferensen ställdes in på grund av för få anmällda.

Vi skickade ut cirka ett nyhetsbrev per månad till förtroendevalda under året.

## HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

### Föreningsstämma

Styrelsen beslutade att även i år hålla föreningsstämman digitalt via Teams. 40 röstberättigade deltog. Det fanns möjlighet att följa stämman live via en länk på hsb.se eller se den i efterhand. På plats i Sundsvall fanns endast nödvändiga funktionärer som ordförande, rösträknare, justerare och talare.

### Medarbetare

HSB Södra Norrland är ett tjänsteföretag där medarbetarna är den främsta tillgången. Efter pandemin har nu tjänstemännen varit tillbaka på kontoret under i stort sett hela 2022. Det är fortfarande möjligt för många att arbeta hemifrån ibland när arbetet tillåter, något som är uppskattat.

Under året genomfördes en medarbetarundersökning, totalbetyget blev 3,9 (3,8) vilket är något högre än tidigare år. Svarefrekvensen var den högsta på många år, 93 (87) procent. 76 procent har angett att man är nöjd med sin arbetssituation.

Sjukfrånvaron var något högre än förra året, 4,8 (3,9) procent, medan frånvaro till följd av vård av barn 3 053 (3 463) timmar har minskat.

Satsningen på mjuka frågor och värdegrundsarbete fortsätter och under året har utbildningen ”Stolta medarbetare 2.0” för fastighetspersonalen följts av en uppstart av utbildningen ”Stolta medarbetare med koll på Ethos”. Syftet med den nya utbildningen, som vänder sig till alla medarbetare, är att få en samsyn kring våra värdegrunder och vad Ethos innebär i vardagen.

För att väcka och stärka intresset för HSB som arbetsgivare har vi tagit fram tre korta filmer som ska användas i samband med rekrytering och introduktion. I filmerna presenteras verksamheten med filmer från våra lokaler och våra orter och medarbetare berättar om sina roller. Även befintliga medarbetare uppskattar filmerna där man får en inblick i vad kollegorna i verksamheten sysslar med.

### 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 fastighetsekonomen 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 2022 har vi tillsatt en ny tjänst inom företaget. Vår nya inköpsamordnare arbetar nu intensivt för att 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. Det gör vi genom både digitala och fysiska tematräffar på många av våra orter.

Vi möter också våra kunder varje dag genom kundtjänst, våra fastighetsskötare, 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, stadshandling, 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. Vi fortsätter att utveckla system för kunder och medlemmar och under året har digital hantering av styrelsearbetet med allt från kallelser, digital signering och arkivering av protokoll lanserats. En annan nyhet är möjligheten för styrelser att skicka information till medlemmar via Mitt HSB. 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 2022 har vi infört flera nya tjänster, framförallt Digitalt styrelsestöd. Stora och viktiga e-tjänster som HSB Boka samt digitalt stöd i budgetarbetet kan förhoppningsvis lanseras under 2023. Vi lanserar också tidigt 2023 stora uppdateringar av tjänster som Köhantering, Överlåtelse, Panter och Mina sidor.

### **HSB i samhället**

I hundra år har HSB varit med och tagit ansvar för samhällsutvecklingen. Det ingår i vårt 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, bostadsmarknaden och den hållbara staden.

I HSB Södra Norrland gör vi det främst genom vårt deltagande i Bomorrow, mötesplatsen för framtidens hållbara boende. Syftet är att öka kunskapen om social hållbarhet i bostadsområden. I slutet av april arrangerade vi en hybridkonferens tillsammans med Mittuniversitetet, Sundsvalls kommun, Stadsutveckling Sundsvall och flera fastighetsbolag i Sundsvall. Bland de medverkande fanns dåvarande bostadsministern Johan Danielsson med flera. Under hösten 2022 utökades konceptet med ett webinar och en podd om hur vi skapar ökad trygghet i bostadsområden. Ett webinar och en podd planeras också under februari 2023 och Bomorrow-konferensen 2023 äger rum den 20 april med tema "Förebyggande trygghetsarbete i bostadsmiljöer". Eventen är öppna för alla intresserade.

Under våren erbjöd vi ett välbesökt webinar om kommunikativt ledarskap i en bostadsrättsförening.

HSB har haft stor synlighet i medierna och 2022 blev något av ett rekordår. Till stor del förklaras det av att vi syntes mycket i räckviddsstarka medier genom debattinlägg och som experter på bostadsrättsekonomi. Även lokalt har vi märkt ett ökat intresse från medier som önskar expertutlåtanden från HSB vad gäller ekonomi och energi för bostadsrättsföreningar. Tyvärr drabbades vi lokalt av både ett mord och ett par bränder i vårt hyresbestånd, vilket bidrog till negativ synlighet i media.

Vi genomförde tre lokala kampanjer inom fastighetsförvaltning under året (förvaltarens betydelse när det oväntade inträffar, att vara HSB-ledamot samt extra skydd i avtal med HSB).

De debattartiklar som publicerats inom vårt område har mest handlat om hur unga kan hitta ett eget hem och att bostadsbyggandet faller.

Marknadsundersökningen ”Bilderna av HSB” genomfördes i december.

### **Hyresfastigheter och egna fastigheter**

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 2 010 lägenheter. Verksamheten leds av VD i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med stöd av en fastighetschef samt en styrgrupp som förvaltar hyresfastigheterna.

2022 har på många sätt varit ett prövningens år för HSB Hyresrätt. Ökade drift- och finanskostnader på grund av pågående inflation i kombination med stigande kostnader för reparationer har gjort att resultatet inte nått upp till den ambition vi haft. Lägg därtill en storbrand i vårt bestånd i Johannedal och en trend som pekar på en något stigande vakansgrad, så har det inte saknats utmaningar. Merparten av kommande investeringar har dock till syfte att minska reparationskostnaderna, varför vi ändå ser rätt ljus på framtiden. Vad som blir det nya normala vad gäller såväl räntenivåer som nivåer i kommande hyresförhandlingar blir avgörande för hur Hyresrätts verksamhet framöver kommer att utvecklas.

I enlighet med den fastighetsutredning som färdigställdes i slutet av 2021 avyttrades under våren Tuna Ängom 2:62 i Matfors.

Under 2022 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB omsatt 139,5 Mkr och Grävlingen Fastigheter HB 18,7 Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB uppgår till 3,1 Mkr. Fastigheterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 2,5 Mkr.

### **Nyproduktion**

2022 inleddes förväntansfullt med säljstarten av brf Skonaren med sina 84 lägenheter på Södra Skeppsbron i Gävle. Försäljningen snurrade initialt på bra men tog ett abrupt slut fram på vårsidan då omvärlden snabbt förändrades. Ett projekt med en entreprenör som inte vågade/klarade stå fast vid sitt pris i kombination med en stigande inflation och en svajig fastighetsmarknad gjorde att vi för andra gången tvingades till att avbryta/pausa brf Skonaren. Ambitionen var också att brf Odjuret i Östersund efter sommaren skulle ha säljstartats, men av motsvarande orsaker har även det projektet skjutits på framtiden.

Positivt är dock att brf Bryssel i Örnsköldsvik, som färdigställdes i april månad, uppnådde vårt hittills högsta Nöjd Kund Index (NKI) någonsin. Med ett resultat på 84 hävdar vi oss mycket bra även bland övriga HSB-projekt i landet under året.

I avvaktan på att marknadsförutsättningarna åter är de rätta läggs stort fokus nu på att införskaffa byggbar mark för att trygga framtida produktion.

## 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. Vi skapar för 2022 nu vår tredje 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 betaltjänsttillstånd hos Finansinspektionen. HSB Finansstöd är ett HSB-gemensamt bolag och genom detta samarbete har HSB-föreningarna gemensamma rutiner och regelefterlevnad.

År 2022 blev ett svagt år för aktiebörsen, med nedgångar världen över. Inflations- och räntechocken gör läget besvärligt för svenska hushåll och företag och även för HSB Södra Norrland. Det är en fortsatt oro i världen med kriget i Ukraina och den höga inflationen och stigande räntor leder till att Sverige går in i en lågkonjunktur 2023.

## Moderbolagets räntenetto de senaste 5 åren

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ränteintäkter	4 760	4 064	1 146	1 385	1 801
Räntekostnader	-1 974	-1 092	-1 445	-1 522	-2 919
<b>Räntenetto</b>	<b>2 786</b>	<b>2 972</b>	<b>- 299</b>	<b>- 137</b>	<b>-1 118</b>

## 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

Under 2022 släpptes restriktionerna i samhället gällande Coronapandemin. Vi har de senaste åren tagit stora kliv in i digitala möten, utbildningar och andra kundträffar. Något vi tror kommer att fortsätta även

nu efter att restriktionerna har släppts. HSB Södra Norrland är idag mer rustade för mer flexibla arbetssätt tillsammans med våra medlemmar och kunder.

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

Vakanserna i fastighetsbeståndet har varit försumbara. 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 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 7,2 (39,5) Mkr. Efter skatt blir resultatet 5,7 (31,6) Mkr.

### Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 388,3 (384,5) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen Fastigheter HB med 18,7 (18,2) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 139,5 (135,5) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 19,8 (45,0) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 1,8 (0,4) Mkr. En nedskrivning av immateriell tillgång har gjorts med 4,3 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. Det totala marknadsvärdet på koncernens fastigheter beräknas till 1 740,9 Mkr, vilket innebär ett övervärde på 789,6 (774,1) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

### Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 593,9 (588,4) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 113,4 (111,7) 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 29,5 (28,7) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 41,9 (41,7) procent. Den externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 62,7 (62,4) 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 1,2 (6,9) procent.

## MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

### Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Nettoomsättningen uppgår till 258,7 (256,8) 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 255,6 (247,2) Mkr. Under året har en återbetalning från Folksam Liv skett med totalt 4,0 Mkr. Det är utbetalning av konsolideringsmedel som Folksam Livs styrelse beslutat om.

Medelantalet anställda är 248 (250) varav 91 kvinnor. Kostnad för löner, sociala avgifter och pension uppgår till totalt 133,5 (133,5) Mkr. I belopp för 2022 ingår återbetalning från Folksam Liv vilket minskat personalkostnaderna med 4,0 Mkr.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 4,5 (11,6) Mkr.

### Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettot med 2,8 (3,0) Mkr och aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med -2,6 (2,8) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 0,2 (5,8) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 4,7 (17,5) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 3,0 (15,0) Mkr.

### Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 543,0 (539,0) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 121,2 (119,1) procent. Soliditeten uppgår till 41,7 (40,6) 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 391,0 (311,6) Mkr.



### Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

<b>Koncernen</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	388 261	384 508	375 093	373 481	350 903
Resultat efter finansnetto	7 178	39 525	22 526	13 561	23 013
Eget kapital	593 926	588 387	556 580	537 567	526 485
Balansomslutning	2 010 894	2 047 550	2 047 905	1 933 974	1 833 894
Medeltal anställda	256	258	257	248	236
Soliditet (%)	29,5	28,7	27,2	27,8	28,7
Kassalikviditet (%)	113	112	110	116	102
Avräkningslikviditet	129,5	125,2	118,8	132,6	123,9
Avkastning på eget kap. (%)	1,2	6,9	4,1	2,5	4,5
Resultat efter finansnetto/anställd	28	149	88	55	98
Skuldsättningskvot	1,1	1,2	1,2	1,3	1,2
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Nettoomsättning	258 700	256 838	251 185	251 922	232 496
Resultat efter finansiella poster	4 723	17 472	14 342	11 316	19 911
Balansomslutning	1 303 515	1 328 428	1 336 300	1 221 781	1 185 086
Eget kapital	526 358	523 532	508 304	501 859	496 354
Soliditet (%)	41,7	40,6	39,2	41,9	42,6
Kassalikviditet (%)	121	119	117	124	126

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	469 681 667
årets vinst	3 031 726
	<b>472 713 393</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	472 713 393
	<b>472 713 393</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	388 261	384 508
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-361 214	-331 051
<b>Bruttoresultat</b>		<b>27 046</b>	<b>53 457</b>
Övriga rörelseintäkter		4 207	2 658
Administrationskostnader	6	-11 503	-11 125
<b>Rörelseresultat</b>		<b>19 750</b>	<b>44 990</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	0	2 844
Resultat från andelar i handelsbolag	8	-3 690	-1 075
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 545	3 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-12 427	-10 361
		<b>-12 572</b>	<b>-5 465</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 178</b>	<b>39 525</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-1 434	-7 935
<b>Årets resultat</b>		<b>5 745</b>	<b>31 590</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	14	10 658	14 987
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	15	5 263	7 504
		<b>15 920</b>	<b>22 490</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	16	951 339	946 155
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 010	1 661
Pågående nyanläggningar	18	1 191	11 814
		<b>953 540</b>	<b>959 629</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	30 488	30 179
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	24	2 499	2 813
		<b>233 802</b>	<b>233 806</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 203 261</b>	<b>1 215 925</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Lager av bostadsrätter		562	562
		<b>562</b>	<b>562</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		16 956	13 643
Aktuella skattefordringar		2 453	875
Övriga fordringar		1 021	3 413
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	16 845	14 158
		<b>37 275</b>	<b>32 090</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	26	298 880	301 285
		<b>298 880</b>	<b>301 285</b>
Kassa och bank		470 915	497 688
		<b>470 915</b>	<b>497 688</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>807 633</b>	<b>831 625</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 010 894</b>	<b>2 047 550</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Andelskapital		29 092	29 297
Annat eget kapital och årets resultat		564 835	559 090
		<b>593 926</b>	<b>588 387</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>593 926</b>	<b>588 387</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	28	3 106	2 813
Avsättningar för uppskjuten skatt		30 262	32 012
		<b>33 368</b>	<b>34 825</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	29, 30, 31, 32	671 670	679 766
		<b>671 670</b>	<b>679 766</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avräkningsskulder förvaltade företag		594 219	637 927
Skulder till kreditinstitut	29	5 766	4 543
Leverantörsskulder		23 225	19 961
Skulder till koncernföretag		107	0
Aktuella skatteskulder		95	568
Övriga skulder		13 216	11 165
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	75 303	70 407
		<b>711 930</b>	<b>744 571</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2 010 894</b>	<b>2 047 550</b>



## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Andels- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>29 080</b>	<b>527 500</b>	<b>556 580</b>
Nettoförändring andelskapital	217		217
Årets resultat		31 590	31 590
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>29 297</b>	<b>559 090</b>	<b>588 387</b>
Nettoförändring andelskapital	-206		-206
Årets resultat		5 745	5 745
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>29 092</b>	<b>564 835</b>	<b>593 926</b>



## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not 1	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		19 751	44 793
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		30 387	8 704
Erhållen ränta		3 542	102
Erhållna utdelningar		0	5 000
Erlagd ränta		-10 482	-10 361
Betald skatt		-5 235	-2 659
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>37 963</b>	<b>45 580</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring av varulager och pågående arbeten		0	109
Förändring kundfordringar		-3 313	34 639
Förändring av kortfristiga fordringar		-292	2 865
Förändring leverantörsskulder		3 264	-14 879
Förändring av kortfristiga skulder		7 205	2 300
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>44 827</b>	<b>70 613</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-22 182	-26 873
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		4 452	1 612
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-4 000	250
Investeringar i intresseföretag		314	-5 025
Förändring kortfristiga placeringar		602	515
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-20 814</b>	<b>-29 521</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av inlåning från förvaltade företag		-43 708	-16 538
Förändring av andelskapital		-205	217
Förändring av låneskuld		-6 873	-5 911
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-50 786</b>	<b>-22 232</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-26 773</b>	<b>18 860</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		497 688	478 828
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>470 915</b>	<b>497 688</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	258 701	256 838
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-244 120	-236 091
<b>Bruttoresultat</b>		<b>14 581</b>	<b>20 748</b>
Övriga rörelseintäkter		1 450	2 007
Administrationsomkostnader	6	-11 503	-11 125
		<b>-10 053</b>	<b>-9 117</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>4 528</b>	<b>11 630</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	0	2 844
Resultat från andelar i handelsbolag	8	-2 590	25
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 760	4 064
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 974	-1 092
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>195</b>	<b>5 841</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 723</b>	<b>17 472</b>
Bokslutsdispositioner	11	-1 494	940
<b>Resultat före skatt</b>		<b>3 229</b>	<b>18 412</b>
Skatt på årets resultat	12, 13	-198	-3 401
<b>Årets resultat</b>		<b>3 032</b>	<b>15 011</b>

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not  
1

2022-12-31

2021-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	14	10 658	14 987
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	15	5 263	7 504
		<b>15 920</b>	<b>22 490</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	16	34 687	35 879
Inventarier, verktyg och installationer	17	1 010	1 661
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	0	0
		<b>35 697</b>	<b>37 539</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	19, 20, 21	45 696	44 596
Fordringar hos koncernföretag	28	67 278	67 278
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	30 488	30 179
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	24	2 499	2 813
Uppskjuten skattefordran	13	1 450	0
		<b>348 227</b>	<b>345 680</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**399 843**

**405 710**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

Lager av bostadsrätter		562	562
		<b>562</b>	<b>562</b>

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar och kundfordringar		16 585	13 379
Fordringar hos koncernföretag		103 393	98 019
Aktuella skattefordringar		2 421	875
Övriga kortfristiga fordringar		966	3 177
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	9 998	7 782
		<b>133 363</b>	<b>123 232</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar	26	298 880	301 285
		<b>298 880</b>	<b>301 285</b>

##### *Kassa och bank*

470 866

497 638

#### Summa omsättningstillgångar

**903 671**

**922 718**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 303 515**

**1 328 428**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER



## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Andelskapital		29 092	29 297
Reservfond		24 553	24 553
		<b>53 645</b>	<b>53 851</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		469 682	454 671
Årets resultat		3 032	15 011
		<b>472 713</b>	<b>469 682</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>526 358</b>	<b>523 532</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	20 990	19 496
<b>Avsättningar</b>			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser	28	3 106	2 813
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 106</b>	<b>2 813</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	29, 30, 31, 32	7 277	7 610
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>7 277</b>	<b>7 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avräkningsskulder		594 219	637 927
Skulder till kreditinstitut	29	333	333
Leverantörsskulder		12 442	9 019
Skulder till koncernföretag		68 882	62 934
Övriga kortfristiga skulder		12 956	10 944
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	56 951	53 818
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>745 784</b>	<b>774 976</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 303 515</b>	<b>1 328 428</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Andels- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2021-01-01</b>	<b>29 080</b>	<b>24 553</b>	<b>454 671</b>	<b>508 304</b>
Nettoförändring andelskapital	217			217
Årets resultat			15 011	15 011
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>29 297</b>	<b>24 553</b>	<b>469 682</b>	<b>523 532</b>
Nettoförändring andelskapital	-206			-206
Årets resultat			3 032	3 032
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>29 092</b>	<b>24 553</b>	<b>472 713</b>	<b>526 358</b>

**Moderbolagets**  
**Kassaflödesanalys**  
Tkr

Not  
1

2022-01-01  
-2022-12-31

2021-01-01  
-2021-12-31

**Den löpande verksamheten**

Resultat före finansiella poster	4 528	11 669
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	7 939	2 605
Erhållna räntor	4 756	1 039
Erhållna utdelningar	0	5 000
Erlagd ränta	-151	-1 092
Betald skatt	-3 194	-3 401

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital**

**13 878**                      **15 820**

**Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet**

Förändring av varulager och pågående arbete	0	109
Förändring av kundfordringar	-3 206	34 780
Förändring av kortfristiga fordringar	-5 375	-6 842
Förändring av leverantörsskulder	3 423	-16 031
Förändring av kortfristiga skulder	11 699	10 592

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**20 419**                      **38 428**

**Investeringsverksamheten**

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-178	-417
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	652	1 612
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar	-4 000	-5 025
Förändring av kortfristiga placeringar	601	516
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	0	400

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**-2 925**                      **-2 914**

**Finansieringsverksamheten**

Förändring av låneskuld	-333	-333
Förändring av inlåning från förvaldade företag	-43 708	-16 537
Förändring av andelskapital	-206	217

**Kassaflöde från finansieringsverksamheten**

**-44 247**                      **-16 653**

**Årets kassaflöde**

**-26 753**                      **18 861**

**Likvida medel vid årets början**

**497 638**                      **478 778**

**Likvida medel vid årets slut**

**470 885**                      **497 639**

## 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.

##### 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 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
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

### ***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 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 2022 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 102,8 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 74,7 Mkr. Av mellanskillnaden på 28,1 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 9,0 Mkr och resterande del 19,1 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.

### **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

	2022	2021
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Teknisk och administrativ förvaltning	215 828	217 926
Medlemsverksamhet	11 954	10 377
Egna Fastigheter	160 478	156 205
	<b>388 261</b>	<b>384 508</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
<b>Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren</b>		
Teknisk och administrativ förvaltning	244 203	243 687
Medlemsverksamhet	11 954	10 377
Egna Fastigheter	2 544	2 775
	<b>258 701</b>	<b>256 838</b>

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 11,6 (10,6) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

## Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

### Koncernen

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 28 569 (9 989) tkr.  
Nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar uppgår till 4 320 tkr (0) tkr.

I föregående års belopp 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 32 889 (9 989) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

### Moderbolaget

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 4 271 (4 040) tkr.  
Nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar uppgår till 4 320 tkr (0) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för utförda tjänster 8 591 (4 040) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

## Not 4 Leasingavtal

### Koncernen

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 146 (3 298) tkr.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inom ett år	3 767	2 845
Senare än ett år men inom fem år	6 354	4 943
	<b>10 121</b>	<b>7 787</b>

### Moderbolaget

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 997 (3 173) tkr.

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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Inom ett år	3 638	2 718
Senare än ett år men inom fem år	6 257	4 723
	<b>9 895</b>	<b>7 441</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	96	96
Män	160	162
	<b>256</b>	<b>258</b>

### Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande

direktörer	4 250	4 049
Övriga anställda	99 483	98 629
	<b>103 733</b>	<b>102 678</b>

### Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktörer	1 931	1 927
Pensionskostnader för övriga anställda	5 659	5 659
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	33 688	33 733
Återbetalning från Folksam Liv (2022) resp		
Avtalsgruppsjukförsäkring (2021)	-4 036	-2 993
	<b>37 243</b>	<b>38 326</b>

### Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	<b>140 976</b>	<b>141 003</b>
--	----------------	----------------

## Moderbolaget

	2022	2021
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	91	91
Män	157	159
	<b>248</b>	<b>250</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	2 629	2 477
Övriga anställda	96 210	95 421
	<b>98 840</b>	<b>97 899</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 295	1 212
Pensionskostnader för övriga anställda	5 415	5 407
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	31 874	31 952
Återbetalning från Folksam Liv (2022) resp Avtalsgruppsjukförsäkring (2021)	-3 935	-2 993
	<b>34 649</b>	<b>35 577</b>
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>133 488</b>	<b>133 476</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	44 %
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.

	2022	2021
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	573	493
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	20
Skatterådgivning	42	0
Övriga tjänster / utbildning	22	0
	<b>637</b>	<b>513</b>
<b>Moderbolaget</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	388	340
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	16
Skatterådgivning	42	0
Övriga tjänster / utbildning	22	0
	<b>452</b>	<b>356</b>

## Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag

### Koncernen och Moderbolaget

	2022	2021
Utdelning Södra Norrland Holding AB	0	5 000
Nedskrivning andelar intresseföretag	0	-2 156
	<b>0</b>	<b>2 844</b>

## Not 8 Resultat från andelar i handelsbolag

### Koncernen

	2022	2021
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-3 690	-1 075
	<b>-3 690</b>	<b>-1 075</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
Grävlingen Fastigheter HB	1 100	1 100
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-3 690	-1 075
	<b>-2 590</b>	<b>25</b>

## Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

### Koncernen

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	3 545	101
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	3 025
	<b>3 545</b>	<b>3 127</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
Övriga ränteintäkter	3 502	82
Ränteintäkter från koncernföretag	1 258	957
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	3 025
	<b>4 760</b>	<b>4 064</b>

Av ränteintäkterna i moderbolaget avser 26 (24) procent koncernföretag.

## Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

### Koncernen

	2022	2021
Räntekostnader	10 624	10 361
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	1 803	0
	<b>12 427</b>	<b>10 361</b>

### Moderbolaget

	2022	2021
Räntekostnader	171	1 092
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	1 803	0
	<b>1 974</b>	<b>1 092</b>

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

### Not 11 Bokslutsdispositioner

#### Moderbolaget

	2022	2021
Återföring från periodiseringsfond	1 451	4 000
Förändring av överavskrivningar	-2 945	-3 060
	<b>-1 494</b>	<b>940</b>

### Not 12 Skatt på årets resultat

#### Koncernen

	2022	2021
Aktuell skatt	3 184	5 786
Uppskjuten skatt	-1 750	2 149
Justering avseende tidigare år		0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>1 434</b>	<b>7 935</b>

#### Avstämning av effektiv skatt

		2022		2021
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		7 178		39 525
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	1 479	20,60	8 142
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		328		609
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		-1 030
Omvärdering temporär skillnad		-391		92
Skatteeffekt av andel i handelsbolag		0		0
Skatteeffekt skillnader i använd skattesats				0
Skatteeffekt av periodiseringsfond		34		121
Skattereduktion inventarieinköp		-14		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>1 434</b>		<b>7 935</b>

## Moderbolaget

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktuell skatt	1 648	3 401
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-1 450	0
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>198</b>	<b>3 401</b>

## Avstämning av effektiv skatt

	%	<b>2022</b>	%	<b>2021</b>
		<b>Belopp</b>		<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		3 229		18 412
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	665	20,60	3 793
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		169		484
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		0		-1 030
Omvärdering temporär skillnad		-391		92
Skatteeffekt av periodiseringsfond		27		62
Skatteeffekt av övertaget räntenetto		-258		0
Skattereduktion inventarieinköp		-14		0
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>198</b>		<b>3 401</b>

## Not 13 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	5 684	5 376
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	25 545	26 636
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>31 229</b>	<b>32 012</b>

### 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

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Uppskjuten skattefordran hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	484	0
Uppskjuten skattefordran hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i immateriella anläggningstillgångar	890	0
Uppskjuten skattefordran hänförlig till pensionsavsättning	77	0
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 450</b>	<b>0</b>



## Not 14 Förskott avseende immateriella tillgångar

### Koncernen och Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 986	21 584
Omklassificeringar	-4 329	-6 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>10 658</b>	<b>14 986</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>10 658</b>	<b>14 986</b>

## Not 15 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

### Koncernen och Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 448	2 850
Omklassificeringar	4 329	6 598
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 777</b>	<b>9 448</b>
Ingående avskrivningar	-1 944	-166
Årets avskrivningar	-2 250	-1 778
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-4 194</b>	<b>-1 944</b>
Ingående nedskrivningar	0	0
Årets nedskrivningar	-4 320	0
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>-4 320</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 263</b>	<b>7 504</b>

## Not 16 Byggnader och mark

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 222 731	1 198 004
Årets anskaffning	1 623	0
Försäljning	-2 635	-164
Utrangeringar	-2 412	0
Omklassificeringar	31 182	24 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 250 488</b>	<b>1 222 731</b>
Ingående avskrivningar	-276 576	-252 947
Försäljning	683	0
Utrangeringar	1 836	0
Årets avskrivningar	-25 092	-23 629
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-299 149</b>	<b>-276 576</b>
Ingående nedskrivningar	0	-16 314
Återförda nedskrivningar	0	16 314
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>951 339</b>	<b>946 155</b>

### Uppgifter om förvaltningsfastigheter

Redovisat värde	906 925	899 942
Verkligt värde	1 714 100	1 693 500

I början av 2023 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

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 726	50 890
Årets anskaffning	178	0
Försäljning	0	-164
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>50 904</b>	<b>50 726</b>
Ingående avskrivningar	-14 847	-13 481
Årets avskrivningar	-1 369	-1 366
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 216</b>	<b>-14 847</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>34 687</b>	<b>35 879</b>
Bokfört värde byggnader & markanläggningar	29 512	30 703
Bokfört värde mark	5 175	5 175
	<b>34 687</b>	<b>35 879</b>

### Not 17 Inventarier, verktyg och installationer

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 982	17 593
Inköp	0	417
Försäljningar/utrangeringar	0	-28
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>17 982</b>	<b>17 982</b>
Ingående avskrivningar	-16 321	-15 450
Försäljningar/utrangeringar	0	24
Årets avskrivningar	-651	-896
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-16 973</b>	<b>-16 321</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 010</b>	<b>1 661</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 186	15 798
Inköp	0	417
Försäljningar/utrangeringar	0	-28
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>16 186</b>	<b>16 186</b>
Ingående avskrivningar	-14 526	-13 654
Försäljningar/utrangeringar	0	24
Årets avskrivningar	-651	-896
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-15 177</b>	<b>-14 526</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 010</b>	<b>1 661</b>

### Not 18 Pågående nyanläggningar

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	11 814	10 248
Under året nedlagda kostnader	22 182	26 456
Omklassificeringar	-32 805	-24 890
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 191</b>	<b>11 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 191</b>	<b>11 814</b>

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Under året nedlagda kostnader	178	0
Omklassificeringar	-178	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 19 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	44 596	43 546
Resultatandel Grävlingen HB	1 100	1 100
Likvidation av HSB Södra Norrland Holding AB	0	-50
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>45 696</b>	<b>44 596</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>45 696</b>	<b>44 596</b>

## Not 20 Andelar i koncernföretag

### Koncernen

	Org.nr	Säte
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	556865-6457	Sundsvall
Grävlingen Fastigheter HB	969605-7299	Gävle

### Moderbolaget

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 221231	Bokfört värde 211231
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	100	100	50 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter HB	99	99		30 447	29 347
				<b>45 696</b>	<b>44 596</b>

## Not 21 Eventualförpliktelser

### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnköldsvik	83 210	1 500
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Skonaren i Gävle	0	4 200
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 992	1 924
KPs pensionsstiftelse	1 494	1 471
	<b>86 696</b>	<b>9 095</b>

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnköldsvik	83 210	1 500
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Skonaren i Gävle	0	4 200
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 992	1 924
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	83 077	82 456
Generell borgen för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB:s skulder hos Swedbank	221 198	220 102
KPs pensionsstiftelse	1 494	1 471
	<b>390 971</b>	<b>311 654</b>

## Not 22 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	12 819
Solriket Holding AB	50%	50%	500	13 550
Södra Norrland Holding AB	50%	50%	500	3 844
Södra Norrland Holding 2 AB	50%	50%	250	25
				<b>30 488</b>

	<b>Org.nr</b>	<b>Säte</b>	<b>Eget kapital</b>	<b>Resultat</b>
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	540	91
HSB Fastigheter i Y-Län HB	916589-5013	Sundsvall	0	0
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Stockholm	12 819	-3 690
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	0

Eget kapital avser koncernens andel i respektive bolag.

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 2 452 tkr.

## Not 23 Övriga andelar

### Koncernen och Moderbolaget

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	200 814	200 814
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 814</b>	<b>200 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 814</b>	<b>200 814</b>

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 24 Långfristiga fordringar mm

### Koncernen och Moderbolaget

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fordran försäkringskapital	2 499	2 813
	<b>2 499</b>	<b>2 813</b>

## Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

### Koncernen

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	9 182	8 702
Upplupna intäkter	7 663	5 452
Upplupna ränteintäkter	0	3
	<b>16 845</b>	<b>14 158</b>

### Moderbolaget

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	2 869	2 415
Upplupna intäkter	7 124	5 364
Upplupna ränteintäkter	6	3
	<b>9 998</b>	<b>7 782</b>

## Not 26 Övriga kortfristiga placeringar

### Koncernen och Moderbolaget

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Placeringar via Söderberg & Partners	298 880	298 880	298 971
	<b>298 880</b>	<b>298 880</b>	<b>298 971</b>

## Not 27 Obeskattade reserver

### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	13 890	10 945
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2017	0	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
	<b>20 990</b>	<b>19 496</b>
Häri ingår uppskjuten skatteskuld med Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	4 324 9	4 016 13

## Not 28 Transaktioner med närstående

### Koncernen och Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
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
	<b>67 278</b>	<b>67 278</b>

Lånet till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånet uppgick till 1 258 (957) 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	2 400	2 395
Ansvarsförpliktelser	0	0
	<b>2 400</b>	<b>2 395</b>

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. Bonus- och incitamentsprogram förekommer ej. Bil- och bostadsförmån uppgår till 283 tkr för VD och bil- och bostadsförmån uppgår till 132 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	0,12	0,13
Försäljning	11,60	10,60

#### Not 29 Räntebärande skulder

##### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Övriga skulder till kreditinstitut	671 670	679 766
	<b>671 670</b>	<b>679 766</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 766	4 543
	<b>5 766</b>	<b>4 543</b>

##### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	7 277	7 610
	<b>7 277</b>	<b>7 610</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	333	333
	<b>333</b>	<b>333</b>

#### Not 30 Förfallotider

##### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	643 463	674 223
	<b>643 463</b>	<b>674 223</b>

##### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 235	6 335
	<b>6 235</b>	<b>6 335</b>

### Not 31 Räntebindingstider

#### Koncernen

Ränte- bindingstid	Genomsnitts- ränta %	Andel av lån %	Summa låneskuld
2023	3,11	38	259 054
2024	1,44	20	135 750
2025	1,25	24	163 123
2026	1,61	18	119 509
		<b>100</b>	<b>677 437</b>

Den totala angivna räntan är vägd i förhållande till den totala lånevolymen. Den genomsnittliga räntebindingstiden uppgår till 1,7 år.

### Not 32 Ställda säkerheter

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	789 416	790 766
	<b>789 416</b>	<b>790 766</b>

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	5 735	5 735
	<b>5 735</b>	<b>5 735</b>

### Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#### Koncernen

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och ersättningar	13 386	13 014
Upplupna sociala avgifter	8 239	8 045
Upplupna räntekostnader	1 361	1 218
Övriga upplupna kostnader	6 164	4 411
Förskottsbetalda avgifter och hyror	12 578	11 945
Övriga förutbetalda intäkter	33 575	31 774
	<b>75 303</b>	<b>70 407</b>

#### Moderbolaget

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och ersättningar	12 670	12 237
Upplupna sociala avgifter	8 014	7 800
Upplupna räntekostnader	31	12
Övriga upplupna kostnader	2 476	1 788
Förskottsbetalda avgifter och hyror	185	207
Övriga förutbetalda intäkter	33 575	31 774
	<b>56 951</b>	<b>53 818</b>

Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

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 2022.

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 2022 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 2022 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsssed 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 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 dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

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 Solleå

### SUNDSVALL

Besöksadress: Torggatan 14 852

32 Sundsvall

### SÖDERHAMN

Besöksadress: Humlegårdsgatan 8

826 31 Söderhamn

### ÅNGE

Besöksadress: Fridhemsvägen 11

841 32 Ånge

### ÖRNSKÖLDSVIK

Besöksadress: Fabriksgatan 26 E

891 33 Örnsköldsvik

### ÖSTERSUND

Besöksadress: Stortorget 3 A

831 30 Östersund

