



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB SÖDRA NORRLAND

2019

HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening
Org nr 785000-1384

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkningar	11
- balansräkningar	12
- koncernens förändringar i eget kapital	16
- moderbolagets förändringar i eget kapital	17
- kassaflödesanalyser	18
- noter, gemensamma för moderbolag och koncern	20

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i tusental kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

HSB Södra Norrland ekonomisk förening

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland ekonomisk förening får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2019.

KONCERNEN

Koncernen består av moderföreningen HSB Södra Norrland och de helägda dotterbolagen HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB, HSB Södra Norrland Holding 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 37 974 (36 982). Av dessa var 4 004 (3 780) aktiva bosparande medlemmar och 314 bostadsrättsföreningar.

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 fem geografiska affärsområden:

1. Gästrikland
2. Hälsingland
3. Sundsvall/Timrå
4. Ångermanland
5. Jämtland

Syftet är att erbjuda kunden ”en väg in” oavsett om frågorna gäller teknisk eller administrativ förvaltning. Vidare är en stark lokal närvaro 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 såsom förvaltningsråd, förvaltningskonferens, utbildning, mässor, medlemsgolf och andra medlems- och kundevent har genomförts.

HSB Södra Norrland har Distriktsråd och Ägarträffar i samtliga affärsområden. Distriktsråden har fungerat som en länk mellan bostadsrättsföreningarna och HSB. Representanterna till Distriktsråden har valts på HSB Södra Norrlands föreningsstämma. Syftet med träffarna är att fånga upp medlemmarnas synpunkter och behov för att utvecklas och kunna erbjuda ännu bättre tjänster.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Föreningsstämma

Föreningsstämman hölls i Sundsvall den 7 maj. För fjärde gången hölls den digitalt. Från HSB-kontoren eller en hyrd lokal i Östersund, Örnsköldsvik, Söderhamn och Sundsvall kunde medlemmarna följa stämman i realtid, vara aktiva och ställa frågor med mera till stämmopresidiet. För intresserade kunde stämman också följas via webbsändning på hsb.se.

Medarbetarna

HSB Södra Norrland är ett tjänsteföretag där medarbetarna är den främsta tillgången och resursen. Att kontinuerligt arbeta med kompetensutveckling är en framgångsfaktor, och det görs med hjälp av en kompetensutvecklingsplan som följs under året. Ledarskapet är viktigt för att få en väl fungerande organisation. Under året har det genomförts ett ledarskapsprogram för att få en ännu bättre samsyn och förståelse för vad ledarskapet innebär.

Under 2019 påbörjades implementationen av ett HR-system vilket innebär att flera av HR-processerna nu digitaliseras. Att mycket finns samlat i ett verktyg ger säkrare processer, underlättar arbetet för medarbetare och chefer samt möjliggör uppföljning för företaget.

Under året har sjukfrånvaron ökat något. Den totala sjukfrånvaron var till och med december 5,5 (5,2) procent.

HSB Södra Norrland har attraktiva personalförmåner och friskvårdsaktiviteter. Alla medarbetare erbjuds företagshälsovård, hälsoprofilbedömning, friskvårdsbidrag, en rabatterad sjukvårdsförsäkring, Rikskortet och en subventionerad hyra på en fjällstuga.

Kunder

HSB Södra Norrland verkar inom tre län och har kontor på tolv orter. 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. Oavsett tjänst strävar HSB Södra Norrland efter att skapa de bästa förutsättningarna för det stöd och hjälp våra kunder efterfrågar.

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. Det är också viktigt att HSB Södra Norrlands medarbetare och kunder hålls uppdaterade kring nyheter som gäller fastighetsförvaltning, exempelvis nya lagar och regler, ny teknik, energieffektivisering och underhåll. Därför anordnas utbildningar, temakvällar, seminarier och mässor.

Vi tror på närhet till våra kunder. Förutom gemensamma forum då representanter för våra kunder bjuds in, hålls även driftmöten inom fastighetsservice där arbetsledare och personal träffar representanter från bostadsrättsföreningens styrelse. Vi möter också kunder varje dag genom kundtjänst eller våra fastighetsskötare, förvaltare, ekonomer och andra medarbetare. Att ta vara på och föra vidare den kunskap och den kännedom vi får om kunden, för att utveckla kundens fastigheter, 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.

Antalet bosparare har ökat under året, HSB är unika i vårt rikstäckande bosparande som ger möjlighet till förtur till både nyproduktion och hyresrätter.

Digitalisering

Inom HSB lägger vi stort fokus på att ställa om vår verksamhet utifrån nya tekniska möjligheter och en förändrad förväntansbild från kunderna. Vår bedömning är att dagens kunder i allt högre utsträckning förväntar sig en proaktiv och värdeskapande förvaltning där vi stöttar dem att utveckla såväl sina föreningar som sina fastigheter.

För att möta dessa krav och samtidigt bibehålla en konkurrenskraftig prisbild måste tidskrävande och icke värdeskapande arbetsmoment hanteras så effektivt som möjligt, bland annat genom olika typer av digitala lösningar. Det kan handla om allt ifrån ökad grad av automatisering i fakturahanteringen, utvecklad nyckeltalsuppföljning eller bättre digital hantering och transparens kring felanmälningar och beställningar.

Samtidigt kan vi med nytänkande och ny teknik på ett betydligt bättre sätt än tidigare stötta våra kunder i deras vardag, till exempel genom utvecklat stöd för styrelsearbetet i Mitt HSB. För att klara denna omställning måste vi arbeta gemensamt inom hela HSB. Därför har vi de senaste åren lagt mycket tid och resurser på att såväl bygga gemensamma strukturer som att slå ihop och standardisera våra grundsystem. Vi har också lyft vår digitala kundportal till en ny nivå. Därför ser vi nu fram emot att kunna lansera nya effektiviserande och värdeskapande lösningar under 2020.

Samhällsengagemang

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 strategiskt styrelsebeslut att vi ska driva opinionsbildande aktiviteter. De tre viktigaste regionala påverkansaktiviteter som genomfördes under 2019 inom HSB Södra Norrland var:

- 1) Bomorrow - mötesplatsen för framtidens boende, en konferens om hållbarhet som arrangerades tillsammans med CER/Mittuniversitetet, Sundsvalls kommun och fastighetsägare den 11-12 april i Sundsvall.
- 2) Tillsammans med flera andra fastighetsägare har vi bildat *Fastighetsnätverk Sundsvall City ek förening* som ska tillvarata och främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att verka för en levande och attraktiv stadskärna i Sundsvalls city.
- 3) Publicerade debattartiklar om politiska boendefrågor i lokal media på de flesta av våra orter. Särskilt debattartiklar om ungas svårigheter att hitta boende publicerades.

Hyresfastigheter och egna fastigheter

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 1 987 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.

I början av februari färdigställdes vårt trygghetsboende på Muréngatan i Gävle med 71 lägenheter och i oktober togs det första spadtaget för vårt första ungdomsboende med 23 lägenheter, också det i Gävle.

Under 2019 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB omsatt 129,1 Mkr och i Grävlingen HB 17,6 Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB uppgår till 2,8 Mkr. Fastigheterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 3,2 Mkr.

Nyproduktion

Trots en avvaktande bostadsmarknad så produktionsstartade vi vårt först projekt i Härnösand på över 30 år, brf Muraren. Av de 21 lägenheterna som kommer att vara inflyttningsklara i mitten av 2020 återstår endast en lägenhet att sälja. I mars färdigställdes brf Kyssbron i Sandviken med 22 lägenheter där allt var slutsålt sedan lång tid tillbaka. Kundnöjdheten i samband med inflyttningen låg en bra bit över branschsnittet, vilket vi är stolta över. Den tänkta säljstarten av brf Bryssel i Örnsköldsvik har på grund av en utdragen planprocess skjutits fram till början av 2020. Med över 700 intresseanmälningar ser vi med tillförsikt mot att få byggstarta ännu ett projekt i HSB Södra Norrland. Den svaga marknaden, främst på de större orterna, har emellertid gjort att vi fått skjuta vårt tänkta projekt Godisfabriken i Gävle på framtiden.

Hållbarhet

På HSB Riksförbunds årsstämma 2017 fattades beslut om en gemensam strategi för hållbar tillväxt, baserad på nationella och internationella riktlinjer, rekommendationer och mål för hållbarhet. Den nya strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, tillväxt av hållbara tjänster och produkter, samt att HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället.

HSB Södra Norrland har införlivat den nya hållbarhetsstrategin i den egna verksamhetsuppföljningen. Identifiering har skett av de områden i verksamheten som har störst miljöpåverkan, de så kallade betydande miljöaspekterna. I HSBs 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 rådgivning kan resursförbrukningen minskas.

HSB Södra Norrland arbetar med energieffektivisering i egna fastigheter och använder naturligtvis miljömärkt el och har börjat använda fjärrvärme som kommer från 100 procent återvunnen energi.

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.

Under 2019 har Riksbanken höjt reporäntan med 0,25 procent till 0,00 procent. Riksbankens analys är att den starka konjunkturen i Sverige har mattats av och blivit mer balanserad. BNP-tillväxten blir måttlig i år men ökar gradvis från slutet av 2020 då efterfrågan i omvärlden stabiliseras. Den ovanligt milda vintern och lägre oljepriser bidrar till fallande energipriser, vilket håller inflationen ner 2020. Det har dock i slutet av februari skett breda nedgångar på börserna med anledning av oron för coronavirusets spridning vilket kan påverka tidigare ekonomiska prognoser.

Räntenetto senaste 5 åren

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ränteintäkter	1 385	1 801	2 328	1 518	2 837
Räntekostnader	-1 522	-2 919	-676	-1 329	-2 112
Räntenetto	-137	-1 118	1 652	189	725

Framtida utveckling

HSB Södra Norrland har förutsättningar för en organisation med utvecklingsförmåga, stabil ekonomi och lokal närvaro. En utmaning blir nu att fokusera ytterligare mot våra medlemmar och kunder för att även i framtiden vara det självklara valet av förvaltare.

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

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 etc.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

HSB:s kod för föreningsstyrning anger hur rutiner för att hantera och minska risker i verksamheten skall organiseras.

Successiv vinstavräkning

Under året har en utredning gjorts som syftat till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB Ekonomisk Förening ska konsolidera bostadsrättsföreningar i samband med bostadsutveckling.

Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB Ekonomisk Förening inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Ekonomisk Förening inte erhåller en huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen. Vår bedömning är därför att rådande regelverk inte föranleder att konsolidering behöver ske. Utifrån detta kommer HSB Ekonomisk Förening även fortsättningsvis redovisa intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt successiv vinstavräkning.

KONCERNENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Årsresultat

Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 13,6 (23,0) Mkr.

Efter skatt blir resultatet 10,4 (19,8) Mkr.

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 373,5 (350,9) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen HB med 17,6 (17,3) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 129,1 (121,0) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 23,0 (27,1) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 1,0 (0) Mkr.

Fastighetsvärdering

En oberoende 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 1 575,2 Mkr, vilket innebär ett övervärde på 664,0 (547,0) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 537,6 (526,5) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 115,5 (101,8) 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 27,8 (28,7) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 39,0 (41,0) procent. Den externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 58,9 (58,6) 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 2,5 (4,5) procent.

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<u>Koncernen</u>						
Nettoomsättning	tkr	373,5	350,9	324,1	337,6	331,9
Resultat efter finansnetto	tkr	13,6	23,0	160,1	37,6	67,8
Eget kapital	tkr	537,6	526,5	505,8	346,2	323,6
Balansomslutning	tkr	1 934,1	1 833,9	1 757,0	1 542,3	1 499,3
Medeltal anställda		248	236	240	220	223
Soliditet	%	27,8	28,7	28,8	22,4	21,6
Kassalikviditet	%	115,5	101,8	112,0	114,9	112,6
Avräkningslikviditet	%	132,6	123,9	123,8	136,4	131,9
Avkastning på eget kapital	%	2,5	4,5	37,6	11,2	31,9
Resultat efter finansnetto/anställd	tkr	55	98	667	171	304
Skuldsättningskvot		1,3	1,2	1,2	1,7	1,9

Nyckeltalsdefinitioner framgår av efterföljande redovisnings- och värderingsprinciper.

MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Nettoomsättning, kostnader, bruttoreultat

Nettoomsättningen uppgår till 251,9 (232,5) Mkr, vilket är en ökning mot tidigare år. Nya kunder och fler nytecknade avtal med befintliga kunder än tidigare år är positivt för intäktsutvecklingen.

Rörelsens totala kostnader uppgår till 248,8 (226,2) Mkr.

Medelantalet anställda är 238 (227) varav 88 kvinnor. Personalkostnaderna uppgår till totalt 125,7 (119,6) Mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 9,9 (10,9) Mkr.

Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettot med -0,1 (-1,1) Mkr samt aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med 0 (10,1) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 1,4 (9,0) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 11,3 (19,9) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 4,9 (15,6) Mkr.

Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 511,9 (504,6) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 123,9 (126,5) procent. Soliditeten uppgår till 41,9 (42,6) procent.

Bostadsrättsföreningarnas avräkningsmedel placeras i bank. 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 och ingått ansvarsförbindelser till ett belopp på 92,2 (136,9) Mkr.

Under 2019 har koncernbidrag lämnats till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB på 2,6 Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	444 967 437
Årets vinst	4 881 522
	<hr/>
kronor	<u>449 848 959</u>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

till reservfonden avsätts	244 000
i ny räkning överförs	449 604 959
	<hr/>
kronor	<u>449 848 959</u>

Resultaträkningar	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019	2018	2019	2018
Nettoomsättning	3	373 481	350 903	251 922	232 496
Kostnad för sålda varor	4, 5, 6	-346 817	-316 412	-237 621	-216 010
Bruttoresultat		<u>26 664</u>	<u>34 491</u>	<u>14 301</u>	<u>16 486</u>
Övriga rörelseintäkter	3	7 515	4 685	6 785	4 625
Administrationsomkostnade	7	-11 197	-10 189	-11 196	-10 188
Övriga rörelsekostnader		-	-1 885	-	-
Rörelseresultat		<u>22 982</u>	<u>27 102</u>	<u>9 890</u>	<u>10 923</u>
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	-	-	3 438
Resultat från andelar i handelsbolag	9	463	1 485	1 563	2 585
Resultat från andelar i intresseföretag	10, 11	-	4 082	-	4 082
Resultat från övriga andelar	11	-	1	-	1
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	462	477	1 385	1 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-10 348	-10 134	-1 522	-2 919
Summa resultat från finansiella poster		<u>-9 423</u>	<u>-4 089</u>	<u>1 426</u>	<u>8 988</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>13 559</u>	<u>23 013</u>	<u>11 316</u>	<u>19 911</u>
Bokslutsdispositioner	14	-	-	-4 931	-1 816
Skatt på årets resultat	15, 16	-3 207	-3 167	-1 503	-2 446
Årets vinst		<u>10 352</u>	<u>19 846</u>	<u>4 882</u>	<u>15 649</u>

Balansräkningar	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar					
Anläggningstillgångar					
<u>Immateriella</u>					
<u>anläggningstillgångar</u>					
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar		12 217	-	12 217	-
<u>Materiella</u>					
<u>anläggningstillgångar</u>					
Byggnader och mark	17	911 164	774 403	38 639	37 870
Pågående nyanläggning	18	9 601	123 068	-	296
Inventarier, verktyg och installationer	19	2 603	2 360	2 603	2 360
		923 368	899 831	41 242	40 526
<u>Finansiella</u>					
<u>anläggningstillgångar</u>					
Fordringar hos					
koncernföretag		-	-	43 655	43 655
Andelar i koncernföretag	20, 21	-	-	42 446	41 346
Andelar i intresseföretag	21, 22	15 241	11 178	15 241	11 178
Övriga andelar	23	200 822	200 869	200 822	200 869
Andra långfristiga fordringar	24	3 001	2 589	3 001	2 589
		219 064	214 636	305 165	299 637
Summa anläggningstillgångar		1 154 649	1 114 467	358 624	340 163
Omsättningstillgångar					
<u>Varulager m.m.</u>					
Varor under tillverkning		133	204	132	204
Lager av bostadsrätter		562	534	562	534
Pågående arbete för annans räkning		-	28	-	28
		695	766	694	766

Balansräkningar	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
<u>Kortfristiga fordringar</u>					
Hyresfordringar och kundfordringar		24 693	23 553	24 380	21 193
Fordringar hos koncernföretag	25	-	-	90 999	134 882
Fordringar hos intresseföretag		-	-	-	-
Aktuella skattefordringar		2 554	1 586	2 766	1 893
Övriga kortfristiga fordringar		2 205	2 905	614	310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 484	10 838	6 059	6 151
		<u>40 936</u>	<u>38 882</u>	<u>124 818</u>	<u>164 429</u>
<u>Kortfristiga placeringar</u>					
Kortfristiga placeringar	27	199 638	-	199 638	-
		<u>538 056</u>	<u>679 778</u>	<u>538 007</u>	<u>679 728</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>779 325</u>	<u>719 426</u>	<u>863 157</u>	<u>844 923</u>
Summa tillgångar		<u>1 933 974</u>	<u>1 833 893</u>	<u>1 221 781</u>	<u>1 185 086</u>

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Koncern

Andelskapital	28 484	27 860	-	-
Annat eget kapital och årets resultat	508 967	498 625	-	-

Moderföretaget

Bundet eget kapital

Andelskapital	-	-	28 484	27 860
Bundna reserver	-	-	24 309	23 526
		<u>537 451</u>	<u>526 485</u>	<u>52 793</u>
			<u>51 386</u>	

Balansräkningar	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Fritt eget kapital					
Fria reserver		-	-	444 184	429 319
Årets vinst		-	-	4 882	15 649
		-	-		
		0	0	449 066	444 968
Summa eget kapital		537 451	526 485	501 859	496 354
Obeskattade reserver	28	-	-	12 831	10 500
Avsättningar					
Uppskjutna skatter		28 624	22 755	-	-
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	6, 25	2 501	1 989	2 501	1 989
Summa avsättningar		31 125	24 744	2 501	1 989
Långfristiga skulder	29				
Skulder till kreditinstitut	30, 31	690 645	576 446	8 277	8 610
Summa långfristiga skulder		690 645	576 446	8 277	8 610
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	5 151	57 958	333	333
Leverantörsskulder		33 750	17 445	24 848	8 376
Avräkningsskulder förvaltade företag		556 397	548 652	556 397	548 652
Skulder till koncernföretag		-	-	52 853	44 816
Skulder till intresseföretag		3 547	8 422	3 547	8 422
Övriga kortfristiga skulder		9 545	10 531	7 851	9 536

Balansräkningar	Not	Koncernen		Moderföretaget	
		2019-12-31	2018-12-31	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	<u>66 362</u>	<u>63 213</u>	<u>50 484</u>	<u>47 498</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>674 752</u>	<u>706 221</u>	<u>696 313</u>	<u>667 633</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>1 933 973</u>	<u>1 833 896</u>	<u>1 221 781</u>	<u>1 185 086</u>

Koncernens förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Andels- kapital</u>	<u>Annat eget kapital och årets resultat</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31		27 027	478 780	505 807
Nettoförändring andelskapital		<u>833</u>	<u> </u>	<u>833</u>
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		27 860	478 780	506 640
Årets resultat		<u> </u>	<u>19 845</u>	<u>19 845</u>
Eget kapital 2018-12-31		27 860	498 625	526 485
Nettoförändring andelskapital		<u>624</u>	<u> </u>	<u>624</u>
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		624	0	624
Justering eget kapital		-	-12	-12
Årets resultat		<u> </u>	<u>10 354</u>	<u>10 354</u>
Eget kapital 2019-12-31		28 484	508 967	537 451

Moderbolagets förändringar i eget kapital

	<u>Not</u>	<u>Andels- kapital</u>	<u>Reserv- fond</u>	<u>Övrigt fritt eget kapital</u>	<u>Summa eget kapital</u>
Eget kapital 2017-12-31		27 027	15 026	441 201	483 254
Nettoförändring andelskapital		833			833
Justering felaktigt värde tidigare år		-	-	-3 382	-3 382
Förändring reservfond			8 500	-8 500	-
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		27 860	23 526	429 319	480 705
Årets resultat				15 649	15 649
Eget kapital 2018-12-31		27 860	23 526	444 968	496 354
Nettoförändring andelskapital		624			624
Förändring reservfond			783	-783	-
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen		624	783	-783	624
Årets resultat				4 881	4 881
Eget kapital 2019-12-31		28 484	24 309	449 066	501 859

Kassaflödesanalyser	Koncernen 2019	2018	Moderföretaget 2019	2018
Den löpande verksamheten				
Rörelseresultat före finansiella poster	22 984	27 101	9 889	10 922
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	22 686	19 761	1 073	1 651
Erhållen ränta	462	477	1 385	1 801
Erhållna utdelningar	-	1	1	7 521
Erlagd ränta	-10 348	-10 134	-1 522	-2 919
Betald inkomstskatt	-2 959	-4 442	-1 503	-2 446
	<u>32 825</u>	<u>32 764</u>	<u>9 323</u>	<u>16 530</u>
Ökning/minskning varulager	72	-140	72	-140
Ökning/minskning hyres- och kundfordringar	-1 140	22 537	-3 187	24 600
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-914	1 326	42 798	-28 945
Ökning/minskning leverantörsskulder	16 305	-5 819	16 472	-4 573
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-2 761	-2 655	1 950	-241
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar	-12 217	-	-12 217	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	32 170	48 013	55 211	7 231
Investeringsverksamhet				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-41 698	-96 263	-3 003	-2 183
Sålda materiella anläggningstillgångar	1 127	-	1 127	-
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	146	-952	146	-951
Investeringar i intressebolag	-3 600	4 082	-3 600	-

Kassaflödesanalyser	Koncernen 2019	2018	Moderföretaget 2019	2018
Ökning/minskning av kortfristiga placeringar	-199 638	-	-199 638	-
Kassaflöde från investeringsverksamhete	-243 663	-93 133	-204 968	-3 134
Finansieringsverksamhe				
Förändring av inlåning från förvaltade företag	7 745	17 100	7 745	17 100
Förändring av andelskapital	624	833	624	833
Förändring av låneskuld	61 392	48 885	-333	-333
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	69 761	66 818	8 036	17 600
Årets kassaflöde	-141 732	21 698	-141 721	21 697
Likvida medel vid årets början	679 788	658 080	679 728	658 031
Likvida medel vid årets slut	<u>538 056</u>	<u>679 778</u>	<u>538 007</u>	<u>679 728</u>

Noter, gemensamma för moderbolag och koncern

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Fr o m räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna 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 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.

Intäkter

Varor

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden.

Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider 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

Inga låneutgifter aktiveras.

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.

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.

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 överförts 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 och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar.

Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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. I posten kortfristiga placeringar ingår värdepapper som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt innehav av räntebärande tillgångar. Innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

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.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer HSB Södra Norrland ekonomisk förening om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna.

Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier HSB Södra Norrland ekonomisk förening investerat i.

Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de

framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar:

Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar avseende pensionsåtagande:

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 2019 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 106,7 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 79,6 Mkr. Av mellanskillnaden på 27,1 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 9,5 Mkr och resterande del 17,5 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.

Materiella anläggningstillgångar

I moderföretaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

Varulager

Varulagret värderas till 97 procent av anskaffningsvärdet, enligt inkomstskattelagens bestämmelser.

Likvida medel

Moderföretaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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).

Not 2 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 3 Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
I nettoomsättningen ingår intäkter från:				
Teknisk och administrativ förvaltning	213 021	199 834	238 100	219 796
Medlemsverksamhet	10 617	10 687	10 617	10 687
Egna fastigheter	149 843	140 383	3 205	2 013
Summa	<u>373 481</u>	<u>350 903</u>	<u>251 922</u>	<u>232 496</u>

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 9,3 (9,5) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

Not 4 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår till 23 658 (19 760) tkr i koncernen och i moderföretaget till 2 045 (1 651) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Koncernen: Kostnad för sålda varor 23 658 (19 760) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.
Moderföreningen: Kostnad för sålda varor 2 045 (1 651) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Not 5 Operationella leasingavtal

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal:				
Förfaller till betalning inom ett år	2 300	1 850	2 194	1 757
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	3 413	1 154	3 174	1 107
	<u>5 713</u>	<u>3 005</u>	<u>5 368</u>	<u>2 864</u>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	3 794	3 259	3 622	3 121
	<u>3 794</u>	<u>3 259</u>	<u>3 622</u>	<u>3 121</u>

Not 6 Personal

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Medelantalet anställda				
Kvinnor	93	88	88	83
Män	155	148	150	144
	<u>248</u>	<u>236</u>	<u>238</u>	<u>227</u>
Totalt	<u>248</u>	<u>236</u>	<u>238</u>	<u>227</u>

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader				
Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 375	3 182	2 073	1 938
Löner och ersättningar till övriga anställda	90 820	85 376	88 442	83 545
	<u>94 195</u>	<u>88 558</u>	<u>90 515</u>	<u>85 483</u>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	30 100	30 100	29 789	28 422
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 401	1 373	969	867
Pensionskostnader för övriga anställda	4 670	4 325	4 404	4 794
	<u>36 171</u>	<u>35 797</u>	<u>35 162</u>	<u>34 083</u>
Totalt	<u>130 366</u>	<u>124 356</u>	<u>125 677</u>	<u>119 566</u>

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

Kvinnor	4	4	3	3
Män	8	8	6	6
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>12</u>	<u>12</u>	<u>9</u>	<u>9</u>

Antal verkställande direktörer och andra ledande befattningshavare

Kvinnor	1	1	1	1
Män	6	6	5	5
	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>
Totalt	<u>7</u>	<u>7</u>	<u>6</u>	<u>6</u>

Not 7 Ersättning till revisorerna

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Revision</u>				
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	550	654	400	513
BoRevision AB	-	50	-	50
<u>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</u>				
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	61	7	42	7
BoRevision AB	9	10	9	10
Summa	<u>620</u>	<u>721</u>	<u>451</u>	<u>580</u>

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utdelning HSB Södra Norrland Holding AB	-	-	-	3 438
Summa	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>3 438</u>

Not 9 Resultat från andelar i handelsbolag

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Grävlingen Fastigheter HB	-	-	1 100	1 100
HSB Produktion i Södra Norrland HB	463	1 485	463	1 485
Summa	<u>463</u>	<u>1 485</u>	<u>1 563</u>	<u>2 585</u>

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utdelning Södra Norrland Holding AB	-	1 082	-	1 082
Utdelning Solriket Holding AB	-	3 000	-	3 000
	-	-	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>4 082</u>	<u>0</u>	<u>4 082</u>

Not 11 Resultat från övriga andelar

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utdelning övriga andelar	-	1	-	1
	-	-	-	-
Summa	<u>0</u>	<u>1</u>	<u>0</u>	<u>1</u>

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ränteintäkter	462	477	426	439
Ränteintäkter från koncernföretag	-	-	958	1 362
	-	-	-	-
Summa	<u>462</u>	<u>477</u>	<u>1 384</u>	<u>1 801</u>

Av ränteintäkterna i moderföretaget avser 76 (48) procent koncernföretag.

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Räntekostnader	-10 348	-10 134	-1 522	-2 919
	-	-	-	-
Summa	<u>-10 348</u>	<u>-10 134</u>	<u>-1 522</u>	<u>-2 919</u>

Av räntekostnaderna i moderföretaget avser 0 (0) procent koncernföretag.

Not 14 Bokslutsdispositioner

	Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Avsättning till periodiseringsfond	-2 300	-3 500
Återföring av periodiseringsfond	-	1 944
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-31	-260
Lämnat koncernbidrag till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	-2 600	-
Summa	<u>-4 931</u>	<u>-1 816</u>

Not 15 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aktuell skatt	-2 960	-4 442	-1 503	-2 446
Uppskjuten skatt	456	2 026	-	-
Obeskattade reserver	-704	-751	-	-
Skatt på årets resultat	<u>-3 207</u>	<u>-3 167</u>	<u>-1 503</u>	<u>-2 446</u>
Redovisat resultat före skatt	13 550	23 013	6 385	18 095
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4 (22) %	-2 900	-5 063	-1 366	-3 981
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	1	-12	1	-12
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-184	-200	-46	-58
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	1	909	1	1 665
Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	-81	-59	-81	-59
Skatteeffekt av andel i handelsbolag	-1	5	-1	5
Skatteeffekt från tidigare år	2	-	-	-
Skatteeffekt skillnader i använd skattesats	-18	-	-	-
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	-20	-10	-11	-7

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Uppräknat belopp återföring periodiseringsfond	-8	-	-	-
Förändring av skattesats	-	1 263	-	-
Redovisad skattekostnad	<u>-3 207</u>	<u>-3 167</u>	<u>-1 503</u>	<u>-2 447</u>

Not 16 Uppskjuten skatt

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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:				
uppskjuten skatt på obeskattade reserver	4 841	4 253	-	-
uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	23 784	18 502	-	-
	<u>28 624</u>	<u>22 755</u>	<u>0</u>	<u>0</u>

Not 17 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	997 633	987 233	48 720	48 011
Försäljning	-155	-	-155	-
Årets anskaffningar	27 855	10 825	-	709
Utrangeringar	-674	-425	-	-
Omklassificering	133 400	-	2 192	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 158 058	997 633	50 757	48 720
Ingående avskrivningar	-206 915	-188 102	-10 850	-9 716
Utrangeringar	290	237	-	-
Omklassificeringar	-1 460	-	-	-
Årets avskrivningar	-22 495	-19 050	-1 267	-1 135
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-230 580	-206 915	-12 117	-10 851
Ingående nedskrivningar	-16 314	-16 314	-	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>911 165</u>	<u>774 404</u>	<u>38 640</u>	<u>37 869</u>
Bokfört värde byggnader	788 348	652 572	32 664	31 697
Bokfört värde markanläggningar	8 783	7 642	637	678
Bokfört värde mark	114 034	114 190	5 339	5 494

Not 18 Pågående nyanläggningar

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående nedlagda kostnader	123 068	38 808	296	-
Under året nedlagda kostnader	32 776	84 260	2 014	296
Under året erhållet investeringsstöd	-14 184	-	-	-
Under året genomförda omfördelningar	-132 059	-	-2 310	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående nedlagda kostnader	<u>9 601</u>	<u>123 068</u>	<u>0</u>	<u>296</u>

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	20 686	19 508	18 890	17 712
Inköp	989	1 178	989	1 178
Omklassificeringar	119	-	119	-
Försäljningar och utrangeringar	-3 390	-	-3 390	-
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 404	20 686	16 608	18 890
Ingående avskrivningar	-18 326	-17 805	-16 530	-16 014
Försäljningar och utrangeringar	3 378	-	3 378	-
Årets avskrivningar	-853	-521	-853	-516
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 801	-18 326	-14 005	-16 530
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Utgående restvärde enligt plan	<u>2 603</u>	<u>2 360</u>	<u>2 603</u>	<u>2 360</u>

Not 20 Andelar i koncernföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapitalandel (%)</u>
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	556865-6457	Sundsvall	100
Grävlingen Fastigheter HB	969605-7299	Gävle	99
HSB Södra Norrland Holding AB	559010-6224	Sundsvall	100

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapitalandel %</u>	<u>Rösträttsandel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 19-12-31</u>	<u>Bokfört värde 18-12-31</u>
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	100	100	1 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter HB	99	99		27 147	26 047
HSB Södra Norrland Holding AB	100	100	500	50	50
				<hr/>	<hr/>
Summa				<u>42 446</u>	<u>41 346</u>

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Antal aktier</u>	<u>Bokfört värde 19-12-31</u>	<u>Bokfört värde 18-12-31</u>
				<u>Moderföretaget</u>	
				<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden				41 346	43 628
Justering andelar Grävlingen HB*				-	-3 382
Resultatandel Grävlingen HB				1 100	1 100
				<hr/>	<hr/>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde				42 446	41 346
				<hr/>	<hr/>
Utgående redovisat värde				42 446	41 346

* Avser för högt redovisat värde av andelarna jämfört med eget kapital i handelsbolaget. Avvikelsen uppstod tidigare år och justeringen har redovisats direkt mot eget kapital.

Not 21 Eventualförpliktelser

	<u>Koncernen</u>		<u>Moderföretaget</u>	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Kysbron i Sandviken	-	44 885	-	44 885
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Muraren i Härnösand	1 000	850	1 000	850
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Skonaren i Gävle	-	100	-	100
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 746	1 644	1 746	1 644
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	-	-	82 112	82 078
KPs pensionsstiftelse	1 592	1 568	1 592	1 568
	<hr/>	<hr/>	<hr/>	<hr/>
Summa ansvarsförbindelser	<u>4 338</u>	<u>49 047</u>	<u>86 450</u>	<u>131 125</u>

Not 22 Andelar i intresseföretag

<u>Koncernen</u>	<u>Org nr</u>	<u>Säte</u>	<u>Kapital- andel (%)</u>
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Sundsvall	50
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50
Fakturatjänst AB	556443-1004	Falun	25
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50
HSB Fastigheter i Y-län HB	916589-5013	Sundsvall	99

<u>Moderbolaget</u>	<u>Kapital- andel %</u>	<u>Rösträtts- andel %</u>	<u>Redovisat värde</u>	<u>Antal Redovisat värde andelar</u>	<u>i koncernen</u>
<u>Direkt ägda</u>					
HSB Produktion i Södra Norrland HB	50	50	791	1	791
Södra Norrland Holding AB	50	50	650	500	650
Solriket Holding AB	50	50	13 550	500	13 550
Fakturatjänst AB	25	25	<u>250</u>	2 500	<u>250</u>
Summa			<u>15 241</u>		<u>15 241</u>

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 2 377 tkr.

Not 23 Övriga andelar

	<u>Koncernen (i kr)</u>		<u>Moderföretaget</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingående anskaffningsvärden	200 869	199 869	200 869	199 869
Nya medlemsandelar HSB Riksförbund *	-	1 000	-	1 000
Försäljning/utrangeringar				
Igh 2205-7026 & 2307-7007	-7	-	-7	-
Deposition HSB GIT återbet	-40	-	-40	-
	<u>200 822</u>	<u>200 869</u>	<u>200 822</u>	<u>200 869</u>
Utgående anskaffningsvärden				

* På HSB Riksförbunds stämma 2017 beslutades att erbjuda HSB föreningar som ägde aktier i HSB Projektpartner AB att sälja dem i utbyte mot medlemsinsatser i HSB Riksförbund

Not 24 Långfristiga fordringar m.m.

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reversfordringar	500	600	500	600
Fordran försäkringskapital	2 501	1 989	2 501	1 989
Summa långfristiga fordringar	<u>3 001</u>	<u>2 589</u>	<u>3 001</u>	<u>2 589</u>

Not 25 Transaktioner med närstående

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Inköp och försäljning mellan koncernföretag			
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.			
Inköp	(%)	-	-
Försäljning	(%)	10,3	9,3
Lån till andra närstående än ledande befattningshavare			
<u>Lån till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB:</u>			
Ingående balans		<u>43 655</u>	<u>43 655</u>
Utgående balans		<u>43 655</u>	<u>43 655</u>

Lånet till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånet uppgick till 956 (776) tkr. Lånet löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar plus 220 räntebaspunkter.

Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktörer

Avsättningar	1 401	1 373
Ansvarsförbindelser	-	-
Summa förpliktelser	<u>1 401</u>	<u>1 373</u>

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 235 tkr för VD och bil- och bostadsförmån uppgår till 212 tkr för vice VD.

2019

2018

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

Not 26 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda kostnader	7 443	6 246	2 017	1 668
Övriga upplupna intäkter	4 042	4 592	4 042	4 483
Summa	<u>11 484</u>	<u>10 838</u>	<u>6 059</u>	<u>6 151</u>

Not 27 Kortfristiga placeringar

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Redovisat värde, totalt	<u>199 638</u>	-	<u>199 638</u>	-

Placeringarna består av ränte- och aktieindexfonder som hanteras av Söderberg och Partners enligt avtal om finansiell rådgivning. Placeringarnas risknivå och löptid regleras i finanspolicy. Placeringarna är värderade till nominella värden.

Not 28 Obeskattade reserver

	Moderföretaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Periodiseringsfonder	-12 251	-9 951
Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-580	-549
Summa	<u>-12 831</u>	<u>-10 500</u>
Häri ingår uppskjuten skatteskuld med	2 746	2 310

Not 29 Upplåning

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Räntebärande skulder				
<u>Långfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	690 645	576 446	8 277	8 610
Summa	<u>690 645</u>	<u>576 446</u>	<u>8 277</u>	<u>8 610</u>
<u>Kortfristiga skulder</u>				
Skulder till kreditinstitut	5 151	57 958	333	333
Summa	<u>5 151</u>	<u>57 958</u>	<u>333</u>	<u>333</u>
Summa räntebärande skulder	<u>695 796</u>	<u>634 403</u>	<u>8 610</u>	<u>8 943</u>
Förfallotider				
<u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u>				
Skulder till kreditinstitut	664 890	611 861	6 943	7 277
Summa	<u>664 890</u>	<u>611 861</u>	<u>6 943</u>	<u>7 277</u>

Räntebindningstid	Genomsnittsränta %	Andel av lån	Summa låneskuld
< 3 månader	1,83	31	213 183
2020	1,23	3	20 000
2021	1,45	33	226 545
2022	1,72	19	131 455
2023	1,65	3	20 000
2024	1,46	12	84 613
Totalt	1,62	100	695 796

Av koncernens upplåning har 50 Mkr fast ränta genom ränteswapar. Underliggande lån motsvarande erhållen ränta i ränteswaparna är amorteringsfria och följer korta räntan i ränteswaparna. Inga amorteringar är aktuella inom ett år från balansdagen. Den totala angivna räntan är vägd i förhållande till den totala lånevolymen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,8 år.

Ränteswapar	Bindningstid	Swapränta %
Belopp		
50 000 tkr	2021-11-03	2,23

Not 30 Ställda säkerheter

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skulder till kreditinstitut				
Fastighetsinteckningar	790 766	681 566	5 735	5 735
Summa ställda säkerheter	<u>790 766</u>	<u>681 566</u>	<u>5 735</u>	<u>5 735</u>

Not 31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Det sammanlagda marknadsvärdet på utestående ränteswapar om de skulle stängas per 2019-12-31 uppgår till 2 067 tkr.

Not 32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföretaget	
	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna löner och ersättningar	11 915	11 428	11 195	10 779
Upplupna sociala avgifter	7 322	7 297	7 096	6 779
Upplupna räntekostnader	1 506	1 001	195	219
Övriga upplupna kostnader	5 721	6 872	3 249	2 821
Förskottsbetalda avgifter och hyror	11 171	10 017	138	302
Övriga förutbetalda intäkter	28 728	26 597	28 612	26 597
Summa	<u>66 362</u>	<u>63 213</u>	<u>50 485</u>	<u>47 497</u>

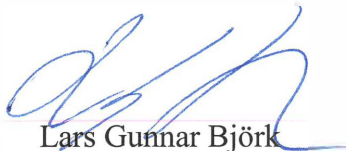
FÖRSÄKRAN

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

Sundsvall den 18 mars 2020



Tina Mansson Söderlund
Ordförande



Lars Gunnar Björk
Vice ordförande



Christer Berglund
VD



Kristoffer Bergkvist



Erik Fällmer



Daniel Johansson



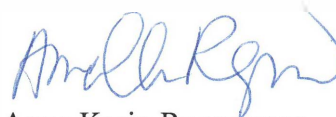
Sven-Gunnar Johansson



Maritha Jonasson



Björn Könberg



Anna Karin Ragnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 mars 2020.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lilly Englund
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening, org.nr 785000-1384

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess 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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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:

A handwritten signature in blue ink, appearing to be a stylized 'S' or similar character.



- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, 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. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, 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.

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.

J



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 2018 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 *Revisorans 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 föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorans ansvar

- Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är



väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den 23 mars 2020
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Lilly Englund', is written over a faint, light blue circular stamp.

Lilly Englund
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

