



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB SÖDRA NORRLAND **2018**

HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening
Org nr 785000-1384

Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2018

Styrelsen och verkställande direktören avger följande årsredovisning och koncernredovisning.

| Innehåll | Sida |
|--|------|
| - förvaltningsberättelse | 2 |
| - resultaträkningar | 10 |
| - balansräkningar | 11 |
| - koncernens förändringar i eget kapital | 14 |
| - moderbolagets förändringar i eget kapital | 15 |
| - kassaflödesanalyser | 16 |
| - noter, gemensamma för moderbolag och koncern | 18 |

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 2018.

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, Muréngatan Fastighets 34 AB och HSB Fastigheter i Y-län HB.

ÄGARE OCH MEDLEMMAR

HSB Södra Norrland ägs av sina medlemmar. Medlemstalet vid årets utgång var 36 982. Av dessa var 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 fungerar som en länk mellan bostadsrättsföreningarna och HSB. Representanterna till Distriktsråden väljs 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 3 maj. För tredje gången hölls föreningsstämman 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 2018 genomfördes en medarbetarundersökning. HSB Södra Norrland tar tydliga steg framåt. Totalbetyget är 3,9 på en 5-gradig skala vad gäller hur väl föreningen uppfyller medarbetarnas förväntningar.

Under året har sjukfrånvaron minskat. Den totala sjukfrånvaron var till och med november 5,2 (5,8) procent. Eftersom kvinnor har en högre frånvaro än män kommer detta att analyseras och undersökas om vilka eventuella åtgärder företaget kan vidta.

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 tretton orter. Närheten till våra kunder är mycket viktig. Föreningen förvaltar cirka 460 bostadsrättsföreningar och ett stort antal kunder som äger hyresfastigheter och kommersiella byggnader. Affärsområdeschefen har kundansvaret inom sitt respektive område. I den lokala organisationen finns förvaltare, arbetsledare och

fastighetspersonal.

Förutom ägarträffar och distriktsråd, som beskrevs ovan, hålls även driftmöten inom fastighetsservice där arbetsledare och personal träffar representanter från bostadsrättsföreningens styrelse. Det är viktigt att HSB Södra Norrlands medarbetare och kunder hålls uppdaterade kring allt som gäller fastighetsförvaltande, exempelvis nya lagar och regler, ekonomi, juridik, ny teknik, energieffektivisering och underhåll. Därför anordnas utbildningar, temakvällar, seminarier och mässor. En händelse under 2018 som var extra uppskattad var höstens förvaltningskonferens där kunder och medlemmar deltog.

Kundnöjdhet är kopplat till förmågan att skapa mervärde för kunderna. HSB Södra Norrland försöker göra det på flera sätt. Med gemensamma upphandlingar skapas bra villkor när det gäller försäkring, elleverans, bredband, ramavtalade leverantörer och entreprenörer med mera. Föreningens konsulter ansvarar för att större underhållsåtgärder utförs på rätt sätt och fastighetsekonomen hanterar kundens ekonomi på bästa sätt. Oavsett tjänst försöker HSB Södra Norrland överträffa medlemmars och kunders förväntningar.

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

För att stärka vår service och proaktivitet satsar vi på digitalisering. Vi har tidigare förbättrat hanteringen av felanmälningar, styrelseadministration, överlåtelsehantering och hyresrätter. Under hösten 2018 införde vi kundchatt för att effektivisera och kvalitetssäkra vår boendekontakt. Under våren 2019 lyfter vi vårt inloggade gränssnitt på hsb.se med bland annat ekonomiska rapporter. Samtidigt testar vi automatiserad hantering av bilplatser med kunder. Långsiktigt är digitalisering av budget- och bokslutprocessen viktig för att förbättra kundupplevelsen.

Hyresfastigheter och egna fastigheter

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 1 915 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.

För första gången i föreningens historia byggs hyresrätter i egen regi i dotterbolaget Muréngatan Fastighets 34 AB. Bygget av 71 lägenheter i trygghetsboendeform startade under 2017 och inflyttning påbörjades i februari 2019.

Under 2018 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB omsatt 121,0 Mkr och i Grävlingen HB 17,3 Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB uppgår till 7,1 Mkr. Fastigheterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 2,0 Mkr.

Nyproduktion

Som aviserats redan i förra årets årsredovisning så blev 2018 ett händelserikt år avseende vår nyproduktion. En fortsatt osäker marknad för nyproducerade bostäder på riksplanet har gett sig till känna även på våra breddgrader. En konsekvens av det är att vi i december tyvärr tvingades lägga ner projektet Brf Skonaren med 92 lägenheter i Gävle. En låg försäljningstakt i kombination med att den tilltänkta entreprenören lade ner sin verksamhet var de främsta orsakerna.

Under sommaren skedde färdigställande av brf Strandkanalen i Gävle med 90 lägenheter.

Till de positiva delarna under 2018 tillhör säljstarten av Brf Muraren i Härnösand med 21 lägenheter som inledningsvis sålt mycket bra, slutsålt för Brf Kyssbron med 22 lägenheter i Sandviken som har inflyttning i början på 2019 samt projektanpassningar som borgar för säljstartar under 2019 avseende Godisfabriken i Gävle och Brf Bryssel i Örnsköldsvik.

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 inkorporerat 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 en minskning i 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 % återvunnen energi.

För att ytterligare förstärka bidraget till god miljö har en komplettering av miljö- och kvalitetspolicyn skett med en resepolicy. Första val vid tjänsteresor är tåg och medarbetarna använder videokonferens och andra digitala verktyg för att minska resandet.

Finansverksamhet

Under 2018 har Riksbanken höjt reporäntan med 0,25 procent till -0,25 procent. Riksbankens analys är att konjunkturen nu är på väg in i en mognare fas med stigande kostnadstryck. BNP-tillväxten kommer bli mer dämpad än tidigare. Det råder dock stor osäkerhet, inte minst när det gäller effekterna av Brexit och handelskonflikten mellan USA och flera andra länder. Den svenska konjunkturen är fortsatt stark även om BNP-tillväxten och inflationen blivit svagare. Det kommer sannolikt bli fler räntehöjningar under 2019. Det innebär att räntekostnaderna kommer det närmaste

året att öka för HSB Södra Norrland.

Under 2017 sålde HSB Södra Norrland sitt innehav av aktier i HSB Projektpartner i utbyte mot medlemsinsatser i HSB Riksförbund. Tidigare år har utdelning erhållits från HSB Projektpartner, men i och med koncernbildningen inom Riksförbundet ska nu de gemensamma medlen bland annat användas till digitalisering och verksamhetsutveckling.

Räntekostnaderna för moderföretaget har ökat det senaste året med anledning av en förändring inom koncernen över vilket bolag som står för koncernens räntederivat.

Räntenetto senaste 5 åren

| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------|---------------|--------------|-------------|-------------|--------------|
| Ränteintäkter | 1 801 | 2 328 | 1 518 | 2 837 | 3 242 |
| Räntekostnader | -2 919 | -676 | -1 329 | -2 112 | -1 268 |
| Räntenetto | -1 118 | 1 652 | 189 | 725 | 1 974 |

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.

KONCERNENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Årsresultat

Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 23,0 (160,0) Mkr.
Efter skatt blir resultatet 19,8 (159,0) Mkr.

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 350,9 (324,1) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen HB med 17,3 (17,2) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 121,0 (110,2) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 27,1 (11,0) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 0 (3,8) 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 1 321,7 Mkr, vilket innebär ett övervärde på 547,0 (455,0) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 526,5 (505,8) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 110,2 (112,0) procent. Med hänsyn till verksamhetens art där intäkterna från hyresfastigheterna levereras i förskott är kassalikviditeten på en nivå som väl motsvarar finanspolicyns krav.

Ekonomisk utveckling 5 år

Den synliga soliditeten uppgår till 28,7 (28,8) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 41,0 (41,3) procent. Den externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 58,6 (57,2) procent vilket ligger högre än kravet enligt HSB:s kod som kräver 15-30 procent soliditet beroende på tillgångsslag.

Avkastningen på justerat eget kapital ligger på 4,5 (37,6) procent.

Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag

| | | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2016</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|-------------------------------------|-----|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| <u>Koncernen</u> | | | | | | |
| Nettoomsättning | tkr | 350,9 | 324,1 | 337,6 | 331,9 | 118,2 |
| Resultat efter finansnetto | tkr | 23,0 | 160,1 | 37,6 | 67,8 | 6,8 |
| Eget kapital | tkr | 526,5 | 505,8 | 346,2 | 323,6 | 102,2 |
| Balansomslutning | tkr | 1 833,9 | 1 757,0 | 1 542,3 | 1 499,3 | 567,4 |
| Medeltal anställda | | 236 | 240 | 220 | 223 | 70 |
| Soliditet | % | 28,7 | 28,8 | 22,4 | 21,6 | 18,0 |
| Kassalikviditet | % | 110,2 | 112,0 | 114,9 | 112,6 | 110,2 |
| Avräkningslikviditet | % | 123,9 | 123,8 | 136,4 | 131,9 | 197,9 |
| Avkastning på eget kapital | % | 4,5 | 37,6 | 11,2 | 31,9 | 6,8 |
| Resultat efter finansnetto/anställd | tkr | 98 | 667 | 171 | 304 | 97 |
| Skuldsättningskvot | | 1,2 | 1,2 | 1,7 | 1,9 | 2,4 |

Nyckeltalsdefinitioner framgår av efterföljande redovisnings- och värderingsprinciper.

MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Nettoomsättningen uppgår till 232,5 (216,3) Mkr, vilket är en ökning mot tidigare år. Året som gått har inneburit högre intäkter för snörenhållning, vilket tydligt syns i ökade intäkter. Nya kunder och fler nytecknade avtal med befintliga kunder än tidigare år är positivt för intäktsutvecklingen.

Rörelsens totala kostnader uppgår till 226,2 (218,2) Mkr.

Medelantalet anställda är 227 (231) varav 83 kvinnor. Personalkostnaderna uppgår till totalt 125,7 (120,1) Mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 10,9 (3,1) Mkr.

Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettot med -1,1 (1,7) Mkr samt aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med 10,1 (168,0) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 9,0 (169,7) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 19,9 (172,8) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 15,6 (170,4) Mkr.

Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 504,6 (490,0) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 126,5 (124,9) procent. Soliditeten uppgår till 42,6 (42,3) 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 136,9 (258,0) Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

| | |
|------------------------|--------------------|
| Balanserade vinstmedel | 429 318 892 |
| Årets vinst | 15 648 545 |
| | <hr/> |
| kronor | <u>444 967 437</u> |

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

| | |
|---------------------------|--------------------|
| till reservfonden avsätts | 783 000 |
| i ny räkning överförs | 444 184 437 |
| | <hr/> |
| kronor | <u>444 967 437</u> |

| Resultaträkningar | Not | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------|---------------|----------------|----------------|----------------|
| | | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Nettoomsättning | 3 | 350 903 | 324 055 | 232 496 | 216 341 |
| Kostnad för sålda varor | 4, 5, 6 | -316 412 | -307 535 | -216 010 | -208 063 |
| Bruttoresultat | | <u>34 491</u> | <u>16 519</u> | <u>16 486</u> | <u>8 278</u> |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 4 685 | 6 292 | 4 625 | 5 009 |
| Administrationsomkostnader | 7 | -10 189 | -9 834 | -10 188 | -9 836 |
| Övriga rörelsekostnader | | -1 885 | -1 992 | - | -316 |
| Rörelseresultat | | <u>27 101</u> | <u>10 986</u> | <u>10 923</u> | <u>3 135</u> |
| Resultat från finansiella poster | | | | | |
| Resultat från andelar i koncernföretag | 8 | - | 3 696 | 3 438 | 12 149 |
| Resultat från andelar i handelsbolag | 9 | 1 485 | -1 273 | 2 585 | -173 |
| Resultat från andelar i intresseföretag | 10 | 4 082 | 15 500 | 4 082 | 15 500 |
| Resultat från övriga andelar | 11 | 1 | 140 556 | 1 | 140 556 |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | 12 | 477 | 1 282 | 1 801 | 2 328 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | 13 | -10 134 | -10 676 | -2 919 | -676 |
| Summa resultat från finansiella poster | | <u>-4 089</u> | <u>149 085</u> | <u>8 988</u> | <u>169 684</u> |
| Resultat efter finansiella poster | | <u>23 013</u> | <u>160 071</u> | <u>19 911</u> | <u>172 819</u> |
| Bokslutsdispositioner | 14 | - | - | -1 816 | -1 511 |
| Skatt på årets resultat | 15, 16 | -3 167 | -1 040 | -2 446 | -941 |
| Årets vinst | | <u>19 845</u> | <u>159 030</u> | <u>15 649</u> | <u>170 367</u> |

| Balansräkningar | Not | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|--------|------------------|------------------|----------------|----------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Tillgångar | | | | | |
| Anläggningstillgångar | | | | | |
| <u>Materiella</u> | | | | | |
| <u>anläggningstillgångar</u> | | | | | |
| Byggnader och mark | 17 | 774 403 | 782 817 | 37 870 | 38 295 |
| Pågående nyanläggning | 18 | 123 068 | 38 808 | 296 | - |
| Inventarier, verktyg och installationer | 19 | 2 360 | 1 703 | 2 360 | 1 698 |
| | | <u>899 831</u> | <u>823 328</u> | <u>40 526</u> | <u>39 993</u> |
| <u>Finansiella</u> | | | | | |
| <u>anläggningstillgångar</u> | | | | | |
| Fordringar hos | | | | | |
| koncernföretag | | - | - | 43 655 | 43 655 |
| Andelar i koncernföretag | 20, 21 | - | - | 41 346 | 43 628 |
| Andelar i intresseföretag | 21, 22 | 11 178 | 9 693 | 11 178 | 9 693 |
| Övriga andelar | 23 | 200 869 | 199 869 | 200 869 | 199 869 |
| Andra långfristiga fordringar | 24 | 2 589 | 2 637 | 2 589 | 2 637 |
| | | <u>214 635</u> | <u>212 199</u> | <u>299 637</u> | <u>299 482</u> |
| Summa anläggningstillgångar | | <u>1 114 466</u> | <u>1 035 527</u> | <u>340 163</u> | <u>339 475</u> |
| Omsättningstillgångar | | | | | |
| <u>Varulager m.m.</u> | | | | | |
| Varor under tillverkning | | 204 | 64 | 204 | 64 |
| Lager av bostadsrätter | | 534 | 534 | 534 | 534 |
| Pågående arbete för annans räkning | | 28 | 28 | 28 | 28 |
| | | <u>766</u> | <u>626</u> | <u>766</u> | <u>626</u> |
| <u>Kortfristiga fordringar</u> | | | | | |
| Hyresfordringar och kundfordringar | | 23 553 | 46 090 | 21 193 | 45 796 |
| Fordringar hos koncernföretag | 25 | - | - | 134 882 | 103 802 |
| Fordringar hos intresseföretag | | - | - | - | - |
| Aktuella skattefordringar | | 1 586 | 203 | 1 893 | - |
| Övriga kortfristiga fordringar | | 2 905 | 4 995 | 310 | 3 551 |

| Balansräkningar | Not | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|-----|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 26 | 10 838 | 11 457 | 6 151 | 6 939 |
| | | <u>38 883</u> | <u>62 745</u> | <u>164 429</u> | <u>160 088</u> |
| <u>Kassa och bank</u> | | <u>679 778</u> | <u>658 080</u> | <u>679 728</u> | <u>658 031</u> |
| Summa omsättningstillgångar | | <u>719 427</u> | <u>721 451</u> | <u>844 923</u> | <u>818 745</u> |
| Summa tillgångar | | <u>1 833 894</u> | <u>1 756 978</u> | <u>1 185 086</u> | <u>1 158 220</u> |
| Eget kapital och skulder | | | | | |
| Eget kapital | | | | | |
| <u>Koncern</u> | | | | | |
| Andelskapital | | 27 860 | 27 027 | - | - |
| Annat eget kapital och årets resultat | | 498 625 | 478 779 | - | - |
| <u>Moderföretaget</u> | | | | | |
| <u>Bundet eget kapital</u> | | | | | |
| Andelskapital | | - | - | 27 860 | 27 027 |
| Bundna reserver | | - | - | 23 526 | 15 026 |
| | | <u>526 485</u> | <u>505 807</u> | <u>51 386</u> | <u>42 053</u> |
| <u>Fritt eget kapital</u> | | | | | |
| Fria reserver | | - | - | 429 319 | 270 834 |
| Årets vinst | | - | - | 15 649 | 170 367 |
| | | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>444 968</u> | <u>441 201</u> |
| Summa eget kapital | | <u>526 485</u> | <u>505 807</u> | <u>496 354</u> | <u>483 254</u> |
| Obeskattade reserver | 27 | - | - | 10 500 | 8 685 |

| Balansräkningar | Not | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|-----------|-------------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| | | 2018-12-31 | 2017-12-31 | 2018-12-31 | 2017-12-31 |
| Avsättningar | | | | | |
| Uppskjutna skatter | 16 | 22 755 | 24 029 | - | - |
| Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser | 6, 25, 28 | 1 989 | 1 937 | 1 989 | 1 938 |
| Summa avsättningar | | <u>24 743</u> | <u>25 967</u> | <u>1 989</u> | <u>1 938</u> |
| Långfristiga skulder | 29 | | | | |
| Skulder övriga till kreditinstitut | 28, 30 | 576 446 | 580 971 | 8 610 | 8 943 |
| Summa långfristiga skulder | | <u>576 446</u> | <u>580 971</u> | <u>8 610</u> | <u>8 943</u> |
| Kortfristiga skulder | | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 28, 29 | 57 958 | 4 547 | 333 | 333 |
| Leverantörsskulder | | 17 445 | 23 264 | 8 376 | 12 949 |
| Avräkningsskulder förvaltade företag | | 548 652 | 531 552 | 548 652 | 531 552 |
| Skulder till koncernföretag | | - | - | 44 816 | 42 441 |
| Skatteskulder | | - | 1 457 | - | 1 444 |
| Skulder till intresseföretag | | 8 422 | 11 546 | 8 422 | 11 546 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 10 531 | 10 518 | 9 536 | 9 935 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 31 | 63 213 | 61 349 | 47 498 | 45 200 |
| Summa kortfristiga skulder | | <u>706 220</u> | <u>644 233</u> | <u>667 633</u> | <u>655 400</u> |
| Summa eget kapital och skulder | | <u>1 833 894</u> | <u>1 756 978</u> | <u>1 185 086</u> | <u>1 158 220</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 2016-12-31 | | 25 962 | 319 750 | 345 712 |
| Nettoförändring andelskapital | | <u>1 065</u> | <u> </u> | <u>1 065</u> |
| Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen | | 27 027 | 319 750 | 346 777 |
| Årets resultat | | <u> </u> | <u>159 030</u> | <u>159 030</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 | | 833 | 0 | 833 |
| Årets resultat | | <u> </u> | <u>19 845</u> | <u>19 845</u> |
| Eget kapital 2018-12-31 | | 27 860 | 498 625 | 526 485 |

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 2016-12-31 | | 25 962 | 12 378 | 273 482 | 311 822 |
| Nettoförändring andelskapital | | 1 065 | | | 1 065 |
| Förändring reservfond | | | <u>2 648</u> | <u>-2 648</u> | <u>-</u> |
| Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen | | 27 027 | 15 026 | 270 834 | 312 887 |
| Årets resultat | | | | <u>170 367</u> | <u>170 367</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 | | | <u>8 500</u> | <u>-8 500</u> | <u>-</u> |
| Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen | | 833 | 8 500 | -11 882 | -2 549 |
| Årets resultat | | | | <u>15 649</u> | <u>15 649</u> |
| Eget kapital 2018-12-31 | | 27 860 | 23 526 | 444 968 | 496 354 |

| Kassaflödesanalyser | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|------------------|-----------------|-----------------------|----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Den löpande verksamheten | | | | |
| Rörelseresultat före finansiella poster | 27 101 | 10 986 | 10 922 | 3 136 |
| Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. | 19 761 | 19 153 | 1 651 | 2 334 |
| Erhållen ränta | 477 | 1 282 | 1 801 | 2 327 |
| Erhållna utdelningar | 1 | 139 283 | 7 521 | 167 532 |
| Erlagd ränta | -10 134 | -10 676 | -2 919 | -676 |
| Betald inkomstskatt | -4 442 | -1 409 | -2 446 | -941 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| | 32 764 | 158 619 | 16 530 | 173 712 |
| Ökning/minskning varulager | -140 | - | -140 | - |
| Ökning/minskning hyres- och kundfordringar | 22 537 | -28 506 | 24 600 | -28 914 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar | 1 326 | 5 095 | -28 945 | -6 705 |
| Ökning/minskning leverantörsskulder | -5 819 | 999 | -4 573 | 2 014 |
| Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder | -2 655 | -9 220 | -241 | -17 299 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 48 013 | 126 987 | 7 231 | 122 808 |
| Investeringsverksamheten | | | | |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar | -96 263 | -75 859 | -2 183 | -4 251 |
| Sålda materiella anläggningstillgångar | - | 1 437 | - | 35 351 |
| Sålda dotterbolag | - | 3 696 | - | - |
| Investeringar i intressebolag | 4 082 | 35 623 | - | 20 123 |
| Investeringar i koncernbolag | - | - | - | 4 238 |
| Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar | -952 | -129 009 | -951 | -129 009 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten | -93 133 | -164 112 | -3 134 | -73 548 |

| Kassaflödesanalyser | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|------------------|----------------|-----------------------|----------------|
| | 2018 | 2017 | 2018 | 2017 |
| Finansieringsverksamheten | | | | |
| Förändring av inlåning från förvaltade företag | 17 100 | 69 506 | 17 100 | 18 484 |
| Förändring av andelskapital | 833 | 1 065 | 833 | 1 065 |
| Förändring av låneskuld | 48 885 | -5 812 | -333 | -41 066 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | 66 818 | 64 759 | 17 600 | -21 517 |
| Årets kassaflöde | 21 698 | 27 634 | 21 697 | 27 743 |
| Likvida medel vid årets början | 658 080 | 630 446 | 658 031 | 630 288 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Likvida medel vid årets slut | <u>679 778</u> | <u>658 080</u> | <u>679 728</u> | <u>658 031</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 |

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 |

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 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 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. Innehaven 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 provas 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 2018 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 101,9 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 78,4 Mkr. Av mellanskillnaden på 23,5 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 9,4 Mkr och resterande del 14,1 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.

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>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| I nettoomsättningen ingår intäkter från: | | | | |
| Teknisk och administrativ förvaltning | 199 834 | 174 023 | 219 796 | 193 457 |
| Medlemsverksamhet | 10 687 | 10 352 | 10 687 | 10 352 |
| Egna fastigheter | 140 383 | 139 680 | 2 013 | 12 532 |
| Summa | <u>350 903</u> | <u>324 055</u> | <u>232 496</u> | <u>216 341</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 19 760 (19 654) tkr i koncernen och i moderföretaget till 1 651 (2 334) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Koncernen: Kostnad för sålda varor 19 760 (19 654) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Moderföreningen: Kostnad för sålda varor 1 651 (2 334) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Not 5 Operationella leasingavtal

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Framtida minimileaseavgifter, som ska erläggas avseende icke uppsägningsbara leasingavtal: | | | | |
| Förfaller till betalning inom ett år | 1 850 | 1 798 | 1 757 | 1 651 |
| Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år | 1 154 | 1 964 | 1 107 | 1 670 |
| | <u>3 005</u> | <u>3 762</u> | <u>2 864</u> | <u>3 321</u> |
| Under perioden kostnadsförda leasingavgifter | 3 259 | 3 321 | 3 121 | 3 234 |
| | <u>3 259</u> | <u>3 321</u> | <u>3 121</u> | <u>3 234</u> |

Not 6 Personal

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------|-------------|-------------|----------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Medelantalet anställda | | | | |
| Kvinnor | 88 | 88 | 83 | 83 |
| Män | 148 | 152 | 144 | 148 |
| Totalt | <u>236</u> | <u>240</u> | <u>227</u> | <u>231</u> |

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Löner, ersättningar, sociala avgifter och pensionskostnader | | | | |
| Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören | 3 182 | 3 112 | 1 938 | 1 979 |
| Löner och ersättningar till övriga anställda | <u>85 376</u> | <u>81 275</u> | <u>83 545</u> | <u>79 736</u> |
| | 88 558 | 84 387 | 85 483 | 81 715 |
| Sociala avgifter enligt lag och avtal | 30 100 | 29 243 | 28 422 | 27 717 |
| Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören | 1 373 | 1 277 | 867 | 824 |
| Pensionskostnader för övriga anställda | <u>4 325</u> | <u>5 480</u> | <u>4 794</u> | <u>5 323</u> |
| | 35 797 | 36 000 | 34 083 | 33 864 |
| Totalt | <u>124 356</u> | <u>120 387</u> | <u>119 566</u> | <u>115 579</u> |

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

Antal styrelseledamöter på balansdagen

| | | | | |
|---------------|-----------|-----------|----------|----------|
| Kvinnor | 4 | 4 | 3 | 3 |
| Män | <u>8</u> | <u>8</u> | <u>6</u> | <u>6</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 | <u>6</u> | <u>6</u> | <u>5</u> | <u>5</u> |
| Totalt | <u>7</u> | <u>7</u> | <u>6</u> | <u>6</u> |

Not 7 Ersättning till revisorerna

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|-------------|-------------|----------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| <u>Revision</u> | | | | |
| ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB | 654 | 610 | 513 | 470 |
| BoRevision AB | 50 | 40 | 50 | 40 |
| <u>Andra uppdrag än revisionsuppdraget</u> | | | | |
| ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB | 7 | 102 | 7 | 70 |
| BoRevision AB | 10 | 23 | 10 | 23 |
| Summa | <u>721</u> | <u>775</u> | <u>580</u> | <u>603</u> |

Not 8 Resultat från andelar i koncernföretag

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|-------------|--------------|----------------|---------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Realisationsresultat vid försäljningar | - | 3 696 | - | - |
| Utdelning HSB Södra Norrland Holding AB | - | - | 3 438 | 12 149 |
| Summa | <u>0</u> | <u>3 696</u> | <u>3 438</u> | <u>12 149</u> |

Not 9 Resultat från andelar i handelsbolag

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|------------------------------------|--------------|---------------|----------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Grävlingen Fastigheter HB | - | - | 1 100 | 1 100 |
| HSB Produktion i Södra Norrland HB | 1 485 | -1 273 | 1 485 | -1 273 |
| Summa | <u>1 485</u> | <u>-1 273</u> | <u>2 585</u> | <u>-173</u> |

Not 10 Resultat från andelar i intresseföretag

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------------|--------------|---------------|----------------|---------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Utdelning Södra Norrland Holding AB | 1 082 | 15 500 | 1 082 | 15 500 |
| Utdelning Solriket Holding AB | 3 000 | - | 3 000 | - |
| Summa | <u>4 082</u> | <u>15 500</u> | <u>4 082</u> | <u>15 500</u> |

Not 11 Resultat från övriga andelar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|-------------|----------------|----------------|----------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Utdelning övriga andelar | 1 | 6 364 | 1 | 6 364 |
| Försäljning av aktier i HSB Projektpartner AB | - | 134 192 | - | 134 192 |
| Summa | <u>1</u> | <u>140 556</u> | <u>1</u> | <u>140 556</u> |

Not 12 Ränteintäkter och liknande resultatposter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---------------|-------------|--------------|----------------|--------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Ränteintäkter | 477 | 1 282 | 1 801 | 2 328 |
| Summa | <u>477</u> | <u>1 282</u> | <u>1 801</u> | <u>2 328</u> |

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

Not 13 Räntekostnader och liknande resultatposter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Räntekostnader | -10 134 | -10 676 | -2 919 | -676 |
| Summa | <u>-10 134</u> | <u>-10 676</u> | <u>-2 919</u> | <u>-676</u> |

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

Not 14 Bokslutsdispositioner

| | Moderföretaget | |
|--|----------------|---------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Avsättning till periodiseringsfond | -3 500 | -1 500 |
| Återföring av periodiseringsfond | 1 944 | - |
| Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | -260 | -11 |
| Summa | <u>-1 816</u> | <u>-1 511</u> |

Not 15 Skatt på årets resultat

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|---------------|----------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Aktuell skatt | -4 442 | -1 409 | -2 446 | -941 |
| Uppskjuten skatt | 2 026 | 701 | - | - |
| Obeskattade reserver | -751 | -332 | - | - |
| Skatt på årets resultat | <u>-3 167</u> | <u>-1 040</u> | <u>-2 446</u> | <u>-941</u> |
| Redovisat resultat före skatt | 23 013 | 160 071 | 18 095 | 171 308 |
| Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%) | -5 063 | -35 215 | -3 981 | -37 688 |
| Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat | -12 | -401 | -12 | 6 |
| Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader | -200 | -271 | -58 | -52 |
| Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter | 909 | 35 066 | 1 665 | 37 005 |
| Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar | -59 | -58 | -59 | -58 |
| Skatteeffekt av andel i handelsbolag | 5 | -10 | 5 | -10 |
| Skatteeffekt av avyttring av näringsfastighet | - | -140 | - | -140 |
| Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond | -10 | -11 | -7 | -5 |
| Förändring av skattesats | 1 263 | - | - | - |
| Redovisad skattekostnad | <u>-3 167</u> | <u>-1 040</u> | <u>-2 447</u> | <u>-942</u> |

Not 16 Uppskjuten skatt

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|---------------|---------------|----------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</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 | 4 253 | 3 501 | - | - |
| uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader | 18 502 | 20 528 | - | - |
| | <u>22 755</u> | <u>24 029</u> | <u>0</u> | <u>0</u> |

Not 17 Byggnader och mark

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|----------------|----------------|----------------|---------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Ingående anskaffningsvärden | 987 233 | 937 145 | 48 011 | 81 734 |
| Försäljning | - | -2 096 | - | -53 107 |
| Årets anskaffningar | 10 825 | 36 231 | 709 | 3 432 |
| Utrangeringar | -425 | - | - | - |
| Omklassificering | - | 15 952 | - | 15 952 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 997 633 | 987 233 | 48 720 | 48 011 |
| Ingående avskrivningar | -188 102 | -169 704 | -9 716 | -25 730 |
| Försäljning | - | 659 | - | 17 121 |
| Utrangeringar | 237 | - | - | - |
| Årets avskrivningar | -19 050 | -19 057 | -1 135 | -1 107 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -206 915 | -188 102 | -10 851 | -9 716 |
| Ingående nedskrivningar | -16 314 | -16 314 | - | - |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>774 404</u> | <u>782 817</u> | <u>37 869</u> | <u>38 295</u> |
| | | | | |
| Bokfört värde byggnader | 652 572 | 662 648 | 31 697 | 32 464 |
| Bokfört värde markanläggningar | 7 642 | 5 979 | 678 | 337 |
| Bokfört värde mark | 114 190 | 114 190 | 5 494 | 5 494 |

Not 18 Pågående nyanläggningar

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--------------------------------------|----------------|---------------|----------------|-------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Ingående nedlagda kostnader | 38 808 | 16 676 | - | 16 676 |
| Under året nedlagda kostnader | 84 260 | 40 461 | 296 | 1 653 |
| Under året genomförda omfördelningar | - | -18 329 | - | -18 329 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående nedlagda kostnader | <u>123 068</u> | <u>38 808</u> | <u>296</u> | <u>0</u> |

Not 19 Inventarier, verktyg och installationer

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|--------------|--------------|----------------|--------------|
| | <u>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Ingående anskaffningsvärden | 19 508 | 19 806 | 17 712 | 18 011 |
| Inköp | 1 178 | 820 | 1 178 | 820 |
| Omklassificeringar | - | 724 | - | 724 |
| Försäljningar och utrangeringar | - | -1 843 | - | -1 843 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 20 686 | 19 508 | 18 890 | 17 712 |
| Ingående avskrivningar | -17 805 | -19 050 | -16 014 | -17 264 |
| Försäljningar och utrangeringar | - | 1 843 | - | 1 843 |
| Årets avskrivningar | -521 | -598 | -516 | -593 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -18 326 | -17 805 | -16 530 | -16 014 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Utgående restvärde enligt plan | <u>2 360</u> | <u>1 703</u> | <u>2 360</u> | <u>1 698</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 18-12-31</u> | <u>Bokfört värde 17-12-31</u> |
|-----------------------------------|-----------------------|-------------------------|---------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB | 100 | 100 | 1 000 | 15 249 | 15 249 |
| Grävlingen Fastigheter HB | 99 | 99 | | 26 047 | 28 329 |
| HSB Södra Norrland Holding AB | 100 | 100 | 500 | <u>50</u> | <u>50</u> |
| Summa | | | | <u>41 346</u> | <u>43 628</u> |

| <u>Moderbolaget</u> | <u>Kapital- andel %</u> | <u>Rösträtts- andel %</u> | <u>Antal aktier</u> | <u>Bokfört värde 18-12-31</u> | <u>Bokfört värde 17-12-31</u> |
|--|-----------------------------|-------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| | | | | Moderföretaget | |
| | | | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Ingående anskaffningsvärden | | | | 43 628 | 42 648 |
| Likvidation Boredo AB | | | | - | -120 |
| Justering andelar Grävlingen HB* | | | | -3 382 | - |
| Resultatandel Grävlingen HB | | | | 1 100 | 1 100 |
| | | | | <hr/> | <hr/> |
| Utgående ackumulerat anskaffningsvärde | | | | 41 346 | 43 628 |
| | | | | <hr/> | <hr/> |
| Utgående redovisat värde | | | | 41 346 | 43 628 |

* 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

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|---|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| Garantiförbindelse förskott i HSB brf Strandkanalen i Gävle | - | 4 500 | - | 4 500 |
| Garantiförbindelse förskott i HSB brf Kyssbron i Sandviken | 44 885 | 1 000 | 44 885 | 1 000 |
| Garantiförbindelse förskott i HSB brf Muraren i Härnösand | 850 | - | 850 | - |
| Garantiförbindelse förskott i HSB brf Skonaren i Gävle | 100 | - | 100 | - |
| Ansvarsförbindelse i Fastigo | 1 644 | 1 658 | 1 644 | 1 658 |
| Ansvar för Grävlingen HB:s skulder | - | - | 82 078 | 82 974 |
| KPs pensionsstiftelse | 1 568 | 1 634 | 1 568 | 1 634 |
| Borgen HSB brf Strandkanalen under uppförande | - | 160 460 | - | 160 460 |
| | <hr/> | <hr/> | <hr/> | <hr/> |
| Summa ansvarsförbindelser | 49 047 | 169 252 | 131 125 | 252 226 |

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>Kapital- andel %</u> | <u>Rösträtts- andel %</u> |
| <u>Moderbolaget</u> | | | | <u>Redovisat värde</u> | <u>Antal Redovisat värde andelar i koncernen</u> |
| <u>Direkt ägda</u> | | | | | |
| HSB Produktion i Södra Norrland HB | 50 | 50 | -2 672 | 1 | -2 672 |
| Södra Norrland Holding AB | 50 | 50 | 50 | 500 | 50 |
| Solriket Holding AB | 50 | 50 | 13 550 | 500 | 13 550 |
| Fakturatjänst AB | 25 | 25 | 250 | 2 500 | 250 |
| Summa | | | <u>11 178</u> | | <u>11 178</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>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Ingående anskaffningsvärden | 199 869 | 65 677 | 199 869 | 65 677 |
| Ny andel Vargen Samfällighetsförening Vemdalen | - | 4 | - | 4 |
| Nya medlemsandelar HSB Riksförbund * | 1 000 | 184 212 | 1 000 | 184 212 |
| Försäljning aktier HSB Projekt Partner AB * | - | -50 020 | - | -50 020 |
| Utträde Fonus och Folkets Hus Östersund | - | -4 | - | -4 |
| Utgående anskaffningsvärden | <u>200 869</u> | <u>199 869</u> | <u>200 869</u> | <u>199 869</u> |

* 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>2018</u> | <u>2017</u> | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
| Reversfordringar | 600 | 700 | 600 | 700 |
| Fordran försäkringskapital | 1 989 | 1 937 | 1 989 | 1 937 |
| Summa långfristiga fordringar | <u>2 589</u> | <u>2 637</u> | <u>2 589</u> | <u>2 637</u> |

Not 25 Transaktioner med närstående

| | | <u>2018</u> | <u>2017</u> |
|--|-----|---------------|---------------|
| Inköp och försäljning mellan koncernföretag | | | |
| Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag. | | | |
| Inköp | (%) | - | - |
| Försäljning | (%) | 9,3 | 9,5 |
| Lån till andra närstående än ledande befattningshavare | | | |
| <u>Lån till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB:</u> | | | |
| Ingående balans | | 43 655 | 48 873 |
| Amortering i samband med försäljning av fastigheter till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB | | - | -5 218 |
| 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 776 (841) 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 | 1 373 | 1 277 |
| Ansvarsförbindelser | - | - |
| Summa förpliktelser | <u>1 373</u> | <u>1 277</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 231 tkr för VD och bil- och bostadsförmån uppgår till 234 tkr för vice VD.

2018

2017

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>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| Förutbetalda kostnader | 6 246 | 6 309 | 1 668 | 1 791 |
| Övriga upplupna intäkter | 4 592 | 5 148 | 4 483 | 5 148 |
| Summa | <u>10 838</u> | <u>11 457</u> | <u>6 151</u> | <u>6 939</u> |

Not 27 Obeskattade reserver

| | Moderföretaget | |
|--|-------------------|-------------------|
| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| Periodiseringsfonder | -9 951 | -8 395 |
| Ackumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan | -549 | -289 |
| Summa | <u>-10 500</u> | <u>-8 684</u> |
| Häri ingår uppskjuten skatteskuld med | 2 310 | 1 911 |

Not 28 Ställda säkerheter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| Skulder till kreditinstitut | | | | |
| Fastighetsinteckningar | 681 566 | 680 874 | 5 735 | 5 735 |
| Summa ställda säkerheter | <u>681 566</u> | <u>680 874</u> | <u>5 735</u> | <u>5 735</u> |

Not 29 Upplåning

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|--|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| Räntebärande skulder | | | | |
| <u>Långfristiga skulder</u> | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 576 446 | 580 971 | 8 610 | 8 943 |
| Summa | <u>576 446</u> | <u>580 971</u> | <u>8 610</u> | <u>8 943</u> |
| <u>Kortfristiga skulder</u> | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 57 958 | 4 547 | 333 | 333 |
| Summa | <u>57 958</u> | <u>4 547</u> | <u>333</u> | <u>333</u> |
| Summa räntebärande skulder | <u>634 403</u> | <u>585 519</u> | <u>8 943</u> | <u>9 276</u> |
| Förfallotider | | | | |
| <u>Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen</u> | | | | |
| Skulder till kreditinstitut | 611 861 | 562 783 | 7 277 | 7 610 |
| Summa | <u>611 861</u> | <u>562 783</u> | <u>7 277</u> | <u>7 610</u> |

| Räntebindningstid | Genomsnittsränta % | Andel av lån | Summa låneskuld |
|-------------------|--------------------|--------------|-----------------|
| < 3 månader | 1,38 | 43 | 269 980 |
| 2019 | 1,25 | 3 | 20 000 |
| 2020 | 1,45 | 36 | 226 545 |
| 2021 | 1,85 | 15 | 97 878 |
| 2022 | 1,65 | 3 | 20 000 |
| 2023 | 0 | 0 | 0 |
| Totalt | 1,49 | 100 | 634 403 |

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 2,0 år.

| Ränteswapar | Bindningstid | Swapränta % |
|-------------|--------------|-------------|
| Belopp | | |
| 50 000 tkr | 2021-11-03 | 2,52 |

Not 30 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Det sammanlagda marknadsvärdet på utestående ränteswapar om de skulle stängas per 2018-12-31 uppgår till - 3 184 tkr.

Not 31 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | Koncernen | | Moderföretaget | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> | <u>2018-12-31</u> | <u>2017-12-31</u> |
| Upplupna löner och ersättningar | 11 428 | 11 082 | 10 779 | 10 496 |
| Upplupna sociala avgifter | 7 297 | 7 325 | 6 779 | 7 141 |
| Upplupna räntekostnader | 1 001 | 1 550 | 219 | 8 |
| Övriga upplupna kostnader | 6 872 | 5 942 | 2 821 | 2 296 |
| Förskottsbetalda avgifter och hyror | 10 017 | 10 438 | 302 | 247 |
| Övriga förutbetalda intäkter | 26 597 | 25 012 | 26 597 | 25 012 |
| Summa | <u>63 213</u> | <u>61 349</u> | <u>47 497</u> | <u>45 200</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.

Gävle den 19 mars 2019



Tina Mansson Söderlund
Ordförande



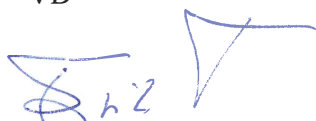
Lars Gunnar Björk
Vice ordförande



Christer Berglund
VD



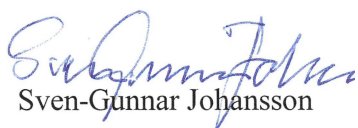
Kristoffer Bergkvist



Erik Fällmer



Daniel Johansson



Sven-Gunnar Johansson



Maritha Jonasson



Björn Könberg



Anna Karin Ragnarsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den 25 mars 2019.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lilly Englund
Auktoriserad revisor



Eeva-Riitta Salminen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

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 2018.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2018 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 2018 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av HSB Riksförbund utsedde revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och vi som auktoriserad revisor 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.

Den auktoriserade 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 revisionsssed 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:

- 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.

Den av HSB Riksförbund utsedde revisorns ansvar

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och vi som auktoriserad revisor 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.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

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

Gävle den 25 mars 2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB



Lilly Englund
Auktoriserad revisor



Eeva-Riitta Salminen
Av HSB Riksförbund utsedd revisor
BoRevision AB

KONTAKT

VÄXEL, KUNDSERVICE OCH FELANMÄLAN

026-65 70 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

