



HSB – där möjligheterna bor

# 2023 ÅRSREDOVISNING HSB SÖDRA NORRLAND

## 100 ÅR



Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

Företaget har sitt säte i Sundsvall.

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

## Förvaltningsberättelse

### INFORMATION OM VERKSAMHETEN

#### Koncernen

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

#### Ägare och medlemmar

HSB Södra Norrland ägs av sina medlemmar. Medlemstalet vid årets utgång var 38 851 (38 508). Av dessa är 3 414 (3 338) aktiva bosparande medlemmar och 320 bostadsrättsföreningar är medlemmar.

#### Verksamhetsidé

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

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

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

#### Verksamheten

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

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

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

HSBs fastighetsförvaltning finns alltid nära och kan erbjuda förvaltningstjänster med en kompetens som är unik i Sverige. Vi har välutbildad personal som kan hantera de flesta av de behov som bostadsrättsföreningar och fastighetsägare har. Vårt erbjudande sträcker sig från ekonomi och administration till fastighetsservice och utemiljö. Den starka lokala närvaron är en viktig del av HSBs strategi och den geografiska marknadsuppdelningen underlättar detta.

## HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

### Föreningsstämma

Styrelsen beslutade att föreningsstämman skulle hållas i Sundsvall med möjlighet att delta från orterna Gävle, Örnsköldsvik och Östersund. Det fanns möjlighet att följa stämman live via en länk på hsb.se eller se den i efterhand. 28 röstberättigade personer deltog på stämman.

### Medarbetare

HSB Södra Norrland är ett tjänsteföretag där medarbetarna är den främsta tillgången med 258 medarbetare, fördelat på 95 kvinnor och 163 män. Under året har satsningen på mjuka frågor och värdegrundsarbete fortsatt. Utbildningen "Stolta medarbetare med koll på Ethos" var väldigt uppskattad, medarbetare träffades över avdelningsgränser i givande diskussioner. Engagemanget var stort och det gav en ökad förståelse för varandras vardag. Utbildningen har följts av ett Ethos-arbete inom varje avdelning för att hålla värdegrundsarbetet levande över tid. Under 2024 planeras ett ledarutvecklingsprogram tillsammans med företaget Hej Engagemang med syfte att skapa strukturer för ett gott ledarskap och högt medarbetarengagemang.

Sjukfrånvaron var något högre än förra året, 5,0 (4,8) procent, medan frånvaro till följd av vård av barn har minskat till 2 807 (3 053) timmar.

Under året har styrelsen rekryterat ny verkställande direktör efter Christer Berglund. Valet föll på tidigare vice verkställande direktör Anders Wallner som 1 januari 2024 blev ny verkställande direktör.

### Kunder

HSB Södra Norrland verkar inom tre län. Föreningen förvaltar fler än 450 bostadsrättsföreningar och ett stort antal kunder som äger hyresfastigheter och kommersiella fastigheter. Våra tre affärschefer har kundansvaret inom sina respektive geografiska områden. 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 hjälper till med att upphandla och genomföra större underhållsåtgärder på ett trygghetssätt, energirådgivaren stöttar kunden i energiomställningen och fastighetsekonomerna hanterar kundens ekonomi utifrån gällande avtal och regelverk.

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

Det är också viktigt att HSB Södra Norrlands kunder hålls uppdaterade kring nyheter som gäller fastighetsförvaltning, exempelvis nya lagar och regler, ny teknik, energieffektivisering och underhåll. Det gör vi genom både digitala och fysiska tematräffar på många av våra orter.

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

### **Medlem**

Under 2023 har HSB Södra Norrland fått en gemensam avdelning för medlem, marknad och kommunikation. Detta innebär att vi stärkt upp medlemsarbetet och minskat sårbarheten. Kraven på fastighetsägare ökar och med det blir efterfrågan och behovet av medlemsfördelar som en egen HSB-ledamot, juridisk rådgivning, stadgehantering, utbildning och styrelsestöd allt viktigare. Tillgång till samarbetsavtal med noggrant utvalda leverantörer är en annan uppskattad fördel som besparat både besvär och kostnader för många föreningar.

Under året har nästan 100 bostadsrättsföreningar övergått till digital hantering av styrelsearbetet med allt från kallelser, e-signering och digital arkivering av protokoll. Bospararna har fått tillgång till flera nya sparformer under året, vilket bidragit till att intresset för bosparandet fortsatt att växa. HSB är unik med ett rikstäckande bosparande som ger möjlighet till förtur till både nyproduktion och hyresrätter.

### **Digitalisering**

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

Flera av de digitala tjänster och system som vi jobbat med under en längre tid är nu under utrullning. Under 2023 har vi infört flera nya tjänster, framför allt ”Digitalt styrelsestöd” och stora uppdateringar i Överlåtelse och Köhantering. Stora och viktiga e-tjänster som Boka, Bunden Placering, Arvode och utlägg, Budget samt de sista delarna i Årsredovisning kan förhoppningsvis lanseras under 2024.

### **HSB i samhället**

Det ingår i HSBs uppdrag att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. En del i det arbetet är att påverka villkoren för boendet genom att ge HSBs syn på olika politiska förslag och driva frågor som är viktiga för våra medlemmar, bostadsmarknaden och den hållbara staden. I HSB Södra Norrland gör vi det bland annat genom att delta i Bomorrow, mötesplatsen för framtidens hållbara boende. Under 2023 deltog HSB Södra Norrland för fjärde året i rad och temat för konferensen var förebyggande trygghetsarbete i bostadsmiljöer. På plats fanns både representanter från kommun, näringsliv, föreningar och universitet. Inför konferensen sändes två webinarier med aktuella teman.

HSB Södra Norrland har även opinionsbildat i frågor som är aktuella för medlemmarna. Bland annat genom en debattartikel med förslag för ett ökat bostadsbyggande. Förslag som även har lyfts i samband med att vd och vice vd har besökt kommunledningarna i regionens största kommuner, Östersund, Örnsköldsvik, Sundsvall och Gävle. Syftet med dessa träffar har varit att just lyfta aktuella frågor och att öka vår beredskap för nyproduktion när ekonomin vänder.

I samband med att Nils Holgerssonrapporten släpptes så tog HSB Södra Norrland fram en debattartikel för att belysa problematiken med kraftigt höjda avgifter för el, fjärrvärme och avfall då det leder till ökade boendekostnader för redan hårt utsatta hushåll. Bostadsrättsföreningar i Hudiksvall har, i samverkan med HSB Södra Norrland, uppvaktat fjärrvärmebolag och Hudiksvalls kommun med anledning av höga fjärrvärmekostnader med en önskan om ett gemensamt möte för en fortsatt dialog.

Under året har HSB Södra Norrland tagit en större plats i befintliga nätverk. Att vara en aktiv bostadsaktör i samhällsbygget tillsammans med andra samhällsbyggare är vår målbild. Under året har dialog förts med landshövdingen i Jämtland för att diskutera hur HSB kan bidra till att få fart på bostadsbyggandet i Östersund. Ett annat exempel är klimatavtalet i Gävle där HSB Södra Norrland tillsammans med 45 andra organisationer undertecknade, Gävle klimatavtal, en lokal omställningsarena



där offentliga verksamheter, akademi, föreningar och näringsliv samverkar för att tillsammans skapa ett klimatneutralt och konkurrenskraftigt Gävle. Klimatavtalet ligger väl i linje med HSBs ambitiösa klimatmål och därför var det en självklarhet för oss att underteckna.

### **HSB 100 år**

2023 fyllde HSB 100 år. I 100 år har vi genom innovation och samhällsengagemang byggt bostäder för människor att längta hem till. Samhällsutmaningarna idag är självklart inte detsamma som för 100 år sedan men de är minst lika viktiga.

100 årsjubileet har vi firat med våra kunder, medlemmar och medarbetare. Vi har genomfört en jubileumsturné genom landet från april till juni. Sverigeturnén hade sammanlagt ca 43 000 besökare. HSB Södra Norrland hade tre stopp i Östersund, Gävle och Sundsvall. HSBs utställningstrailer visade där upp HSBs 100-åriga historia för både stora och små: Spännande innovationer från HSB Living Lab, fika, tävling med chans att vinna 100 000 kronor till en kontantinsats och andra fina priser samt en specialdesignad VR-upplevelse som visar hur HSBs kök såg ut 1923 med mera.

Under året firade vi även vårt gemensamma 100 års-jubileum tillsammans med alla medarbetare. På Södra Berget i Sundsvall hade vi en gemensam medarbetarkonferens där Gun-Britt Mårtensson, tidigare förbundsordförande och initiativtagare till ETHOS, berättar om HSB 100 år och Emma Eckenberg, psykolog, föreläste under rubriken - Det sitter i väggarna eller gör det?

HSB Södra Norrlands föreningar har genom sina styrelser under hösten bjudits in till träffar för att fira 100-årsjubileumet med förtäring och tillbakablick med vd, vice vd och chef för marknad, medlem och kommunikation.

### **Hyresfastigheter och egna fastigheter**

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

2023 blev som befarat ett tufft år för HSB Hyresrätt. Ökade drift- och finanskostnader på grund av inflation i kombination med stigande kostnader för reparationer har gjort att resultatet inte nått upp till den ambition vi haft. Som en konsekvens av att hushållens ekonomi försämrats så har vakanser på 1 genheter under året tyvärr ökat något men ligger fortfarande på en hanterbar nivå. Under året har det strategiska underhållsarbete i syfte att minska energiförbrukningen och kostnaderna för reparationer fortsatt, ett arbete som vi även fortsättningsvis kommer att satsa på.

Hur såväl räntor som hyror under året kommer att utvecklas blir avgörande för hur ekonomin i HSB Hyresrätt kommer att se ut de närmaste åren. Under 2023 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB omsatt 142,8 (139,5) Mkr och i Grävlingen Fastigheter HB 19,7 (18,7) Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB uppgår till - 3,5 (3,1) Mkr. Fastigheterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 2,9 (2,5) Mkr.

### **Nyproduktion**

Inte sedan byggkrisen i början på 1990-talet har produktionen av nya bostäder varit så låg i Sverige, där våra tre län inte är något undantag. Med såväl HSB brf Skonaren i Gävle som HSB brf Odjuret i Östersund pausade så har vi under 2023 inte haft någon nyproduktion i gång. Med en trend om att räntorna börjat stabilisera sig och till och med sjunka på sikt ser det inte lika nattsvart ut längre. Sannolikt kommer det att dröja ett bra tag innan vi åter får se en produktionsvolym som är på normala nivåer igen.

Konsekvensen av den inflation som drabbat oss de senaste åren har gjort det dyrare att bygga samtidigt som hushållens köpkraft minskat påtagligt. Oaktat detta så är vår övertygelse att i rätt läge och med rätt produkt så kommer vi, så snart marknaden stabiliserats, åter kunna sätta spaden i backen för ytterligare ett nytt HSB projekt. Till dess så jobbar vi hårt med att fylla på vår markportfölj för att trygga framtida projekt.

### **Hållbarhet**

Hållbarhet är ett av HSB:s kärnvärden och hållbarhet finns tydligt representerat i den värdegrund som genomsyrar HSB:s arbete. ETHOS som är HSB:s värdegrund, står för engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Även om hållbarhet har en egen bokstav i ETHOS så står alla de enskilda orden för just hållbarhet, på olika sätt. Hållbarhet är att hålla över tid. En hållbar utveckling är att tillgodose dagens behov i samhället, utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodose sina behov. Det är just detta som HSB verkar för. En hållbar framtid.

I den rikstäckande strategin för HSB, som är beslutad av förbundsstyrelsen, har man valt att fokusera på resurseffektivitet och klimat samt tillväxt av hållbara tjänster och produkter. HSB ska vara och är en viktig aktör för det hållbara samhället. En av HSB:s betydande miljöaspekter är resursanvändning för el och fjärrvärme. För att minska kundernas miljöpåverkan erbjuder HSB bland annat kvalificerad energirådgivning i syfte att energieffektivisera och minska kundernas resursförbrukning och miljöpåverkan. HSB använder miljömärkt el i egen regi och använder även till viss del fjärrvärme som kommer från hundra procent återvunnen energi. Varje år tar HSB nya steg i att energieffektivisera dess egna fastigheter. Årligen sätter man av en del av underhållsbudgeten till energieffektiviserande åtgärder i egna fastigheter och har under året satt upp ett nytt miljömål gällande förbättring av fastigheternas energiklassning. Första delmålet är att alla fastigheter ska nå energiklass D senast 2027. HSB har även tecknat nya energiavtal på samtliga fastigheter, vilket är ett steg i den långsiktiga hållbarhetsplanen.

HSB arbetar aktivt med att kvalitetssäkra dess leverantörer och säkerställa att även de arbetar hållbart och enligt HSB:s uppförandekod. HSB uppmuntrar och stöttar dess bostadsrättsföreningar inom det viktiga arbetet med social hållbarhet och aktiviteter som stärker sammanhållning och inkludering. Att våra kunder bedriver en verksamhet som är ekonomisk hållbar har också alltid varit viktigt för HSB som medlemsorganisation och vi arbetar aktivt med att vara ett stöd och erbjuda tjänster för att kunna ge våra kunder bra underlag för sina ekonomiska beslut.

2023 skrev HSB Södra Norrland på Gävle kommuns klimatavtal, där HSB tillsammans med kommunen och andra aktörer samverkar och utmanar varandra för att skapa en klimatneutral kommun.

### **Finansverksamhet**

I HSB Södra Norrlands finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning. HSB Södra Norrland tillhandahåller betaltjänster till våra kunder genom att vara ombud till HSB Finansstöd, som har betaltjänsttillstånd hos Finansinspektionen. Finansverksamheten bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning och HSB Södra Norrlands finanspolicy. Inlåningsmedel från kunderna förvaltas till största delen på konto i bank. Enligt inlåningsavtal med kunderna kan medlen nyttjas i HSB Södra Norrlands verksamhet, vilket också gjorts under året. Amortering har skett av delar av föreningens skulder till kreditinstitut och vi lämnar nu ränta på inlåningsmedel som kommer medlemmarna till del. En ny tjänst HSB Bunden placering är under uppstart och ska lanseras under 2024.

### **Inlåningsverksamhet**

Föreningen är registrerad hos Finansinspektionen (FI) för inlåningsverksamhet. Det åligger föreningen att upplysa kunderna om att inlånade medel inte omfattas av den statliga insättningsgarantin. Inlåningsföretag står inte under Fis tillsyn med FI kontrollerar lämpligheten hos ägare och ledning. Årligen rapporteras till FI uppgift om kapitalstruktur och omfattning på inlåningsverksamheten.

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

Mottagna inlåningsmedel är placerade av kunderna som avistamedel. Inlåningen nyttjas, i enlighet med inlåningsavtal med kunderna, i föreningens verksamhet. Detta företrädesvis genom kortfristiga räntebärande placeringar samt till en mindre del fastigheter. Enligt HSBs kod för föreningsstyrning ska inlånade avistamedel i sin helhet vara säkerställda med likvida medel, kortfristiga placeringar, kreditlöften, samt övervärden i fastigheter. Medlen ska vara tillgängliga för lyftning inom fem bankdagar.

### Moderbolagets räntenetto de senaste 5 åren

	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Ränteintäkter	27 314	4 760	4 064	1 146	1 385
Räntekostnader	- 769	-1 974	-1 092	-1 445	-1 522
<b>Räntenetto</b>	<b>26 545</b>	<b>2 786</b>	<b>2 972</b>	<b>- 299</b>	<b>- 137</b>

### Förväntad framtida utveckling

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

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

Vi har ambitionen att bygga nya bostadsrättsföreningar och skaffa fler hyresrätter där dessa efterfrågas. Det är viktigt att erbjuda hyresrätt som ett första steg i boendekarriären för allt fler medlemmar.

Från 1 januari 2024 blev tidigare vice verkställande direktör Anders Wallner ny verkställande direktör efter Christer Berglund.

### Riskhantering

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

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

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

## KONCERNENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

### Årsresultat

Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 20,4 (7,2) Mkr. Efter skatt blir resultatet 15,9 (5,7) Mkr.

### Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 418,6 (388,3) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen Fastigheter HB med 19,7 (18,7) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 142,8 (139,5) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 10,5 (19,8) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 0,0 (1,8) Mkr. En återföring av tidigare nedskrivning av immateriell tillgång har gjorts med 4,3 Mkr samtidigt som en utrangering har skett med samma belopp.

### Fastighetsvärdering

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

Det totala marknadsvärdet på koncernens fastigheter beräknas till 1 757,0 Mkr, vilket innebär ett övervärde på 808,3 (789,6) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

### Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 609,9 (593,9) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 103,6 (113,4) 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 32,6 (29,5) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 44,1 (41,9) procent. Den oberoende externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 64,8 (62,7) 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 3,4 (1,2) procent.

## MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

### Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Nettoomsättningen uppgår till 286,3 (258,7) Mkr, vilket är högre än tidigare år. Nya kunder och fler nytecknade avtal med befintliga kunder än tidigare år är positivt för intäktsutvecklingen. Merförsäljningen inom både teknisk och administrativ förvaltning har ökat.

Rörelsens totala kostnader uppgår till 291,8 (255,6) Mkr. Under året har en extra avsättning på 5,0 Mkr gjorts till Konsumentkooperationens pensionsstiftelse.



Medelantalet anställda är 250 (248) varav 90 (91) kvinnor. Kostnad för löner, sociala avgifter och pension uppgår till totalt 148,7 (133,5) Mkr. I belopp för 2023 ingår kostnader för extra avsättning till Konsumentkooperationens pensonsstiftelse vilket ökat personalkostnaderna med 6,2 Mkr inklusive löneskatt. I belopp för 2022 ingick återbetalning från Folksam Liv med 4,0 Mkr.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till -4,3 (4,5) Mkr.

### Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettot med 26,5 (2,8) Mkr och aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med 2,3 (-2,6) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 28,9 (0,2) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 24,6 (4,7) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 24,5 (3,0) Mkr.

### Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 564,9 (543,0) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 117,5 (121,2) procent. Soliditeten uppgår till 45,0 (41,7) procent.

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

Föreningen har ställt säkerheter till ett belopp på 5,7 (5,7) Mkr och ingått ansvarsförbindelser till ett belopp på 279,4 (391,0) Mkr.

### Koncernens ekonomiska utveckling i sammandrag (tkr)

Koncernen	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	418 576	388 261	384 508	375 093	373 481
Resultat efter finansnetto	20 436	7 178	39 525	22 526	13 561
Eget kapital	609 920	593 926	588 387	556 580	537 567
Balansomslutning	1 872 568	2 010 894	2 047 550	2 047 905	1 933 974
Medeltal anställda	258	256	258	257	248
Soliditet (%)	32,6	29,5	28,7	27,2	27,8
Soliditet enligt HSB-koden (%)	68,4	68,1	67,4	63,8	64,6
Kassalikviditet (%)	103,5	113,4	111,7	109,8	115,5
Avräkningslikviditet (%)	123,5	129,5	125,2	118,8	132,6
Avkastning på eget kap. (%)	3,4	1,2	6,9	4,1	2,5
Resultat efter finansnetto/anställd	79	28	149	88	55
Skuldsättningskvot	1,0	1,1	1,2	1,2	1,3
<b>Moderbolaget</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Nettoomsättning	286 333	258 700	256 838	251 185	251 922
Resultat efter finansiella poster	24 589	4 723	17 472	14 342	11 316
Balansomslutning	1 255 944	1 303 515	1 328 428	1 336 300	1 221 781
Eget kapital	550 951	526 358	523 532	508 304	501 859
Soliditet (%)	45,0	41,7	40,6	39,2	41,9
Kassalikviditet (%)	117,5	121,2	119,1	116,6	123,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### **Förslag till vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	472 713 392
årets vinst	24 479 642
	<b>497 193 034</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	497 193 034
	<b>497 193 034</b>

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

## Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	418 576	388 261
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-398 389	-361 214
<b>Bruttoresultat</b>		<b>20 187</b>	<b>27 046</b>
Övriga rörelseintäkter		3 420	4 207
Administrationskostnader	6	-13 129	-11 503
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 478</b>	<b>19 750</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i handelsbolag	7	1 214	-3 690
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	24 516	3 545
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-15 772	-12 427
		<b>9 958</b>	<b>-12 572</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>20 436</b>	<b>7 178</b>
Skatt på årets resultat	11, 12	-4 555	-1 434
<b>Årets resultat</b>		<b>15 881</b>	<b>5 745</b>

## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	0	10 658
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14	12 690	5 263
		<b>12 690</b>	<b>15 920</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	15	948 671	951 339
Inventarier, verktyg och installationer	16	649	1 010
Pågående nyanläggningar	17	27 109	1 191
		<b>976 429</b>	<b>953 540</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20, 21	24 914	30 488
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	23	2 899	2 499
		<b>228 627</b>	<b>233 802</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 217 746</b>	<b>1 203 261</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Varulager m m</b>			
Lager av bostadsrätter		562	562
		<b>562</b>	<b>562</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		26 793	16 956
Aktuella skattefordringar		2 033	2 453
Övriga fordringar		2 342	1 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	16 983	16 845
		<b>48 151</b>	<b>37 275</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Övriga kortfristiga placeringar	25	239 643	298 880
		<b>239 643</b>	<b>298 880</b>
Kassa och bank		366 466	470 915
		<b>366 466</b>	<b>470 915</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>654 822</b>	<b>807 633</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 872 568</b>	<b>2 010 894</b>



## Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Andelskapital		29 204	29 092
Annat eget kapital och årets resultat		580 716	564 835
		<b>609 920</b>	<b>593 926</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>609 920</b>	<b>593 926</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	28	3 603	3 106
Avsättningar för uppskjuten skatt		29 999	30 262
		<b>33 602</b>	<b>33 368</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	29, 30, 31, 32	596 225	671 670
		<b>596 225</b>	<b>671 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avräkningsskulder förvaltade företag		490 742	594 219
Skulder till kreditinstitut	29	5 766	5 766
Leverantörsskulder		33 268	23 225
Skulder till koncernföretag		0	107
Aktuella skatteskulder		1 868	95
Övriga skulder		14 642	13 216
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	86 533	75 303
		<b>632 821</b>	<b>711 930</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 872 568</b>	<b>2 010 894</b>

## Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	<b>Andels- kapital</b>	<b>Annat eget kapital och årets resultat</b>	<b>Summa eget kapital</b>
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>29 297</b>	<b>559 090</b>	<b>588 387</b>
Nettoförändring andelskapital	-206		-206
Årets resultat		5 745	5 745
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>29 092</b>	<b>564 835</b>	<b>593 926</b>
Nettoförändring andelskapital	113		113
Årets resultat		15 881	15 881
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>29 204</b>	<b>580 716</b>	<b>609 920</b>

## Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		10 478	19 751
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m	26	28 464	30 387
Erhållen ränta		12 990	3 542
Erlagd ränta		-14 202	-10 482
Betald skatt		-2 623	-5 235
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>35 107</b>	<b>37 964</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Förändring kundfordringar		-9 838	-3 313
Förändring av kortfristiga fordringar		-1 465	-292
Förändring leverantörsskulder		10 043	3 264
Förändring av kortfristiga skulder		11 016	7 205
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>44 863</b>	<b>44 827</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-48 280	-22 182
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		647	4 452
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-400	-4 000
Investeringar i intresseföretag		6 788	314
Förändring kortfristiga placeringar		70 741	602
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>29 495</b>	<b>-20 814</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av inlåning från förvaltade företag		-103 477	-43 708
Förändring av andelskapital		113	-205
Förändring av låneskuld		-75 445	-6 873
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-178 810</b>	<b>-50 787</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-104 451</b>	<b>-26 774</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		470 915	497 688
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>366 464</b>	<b>470 914</b>

## Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Nettoomsättning	2	286 333	258 701
Kostnader för utförda tjänster	3, 4, 5	-278 624	-244 120
<b>Bruttoresultat</b>		<b>7 709</b>	<b>14 581</b>
Övriga rörelseintäkter		1 150	1 450
Administrationsomkostnader	6	-13 129	-11 503
		<b>-11 979</b>	<b>-10 053</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-4 270</b>	<b>4 528</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i handelsbolag	7	2 314	-2 590
Ränteintäkter och liknande resultatposter	8	27 314	4 760
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-769	-1 974
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>28 859</b>	<b>195</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>24 589</b>	<b>4 723</b>
Bokslutsdispositioner	10	3 480	-1 494
<b>Resultat före skatt</b>		<b>28 069</b>	<b>3 229</b>
Skatt på årets resultat	11, 12	-3 590	-198
<b>Årets resultat</b>		<b>24 480</b>	<b>3 032</b>



## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not  
1

2023-12-31

2022-12-31

### TILLGÅNGAR

#### Anläggningstillgångar

##### *Immateriella anläggningstillgångar*

Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	13	0	10 658
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten	14	12 690	5 263
		<b>12 690</b>	<b>15 920</b>

##### *Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark	15	33 785	34 687
Inventarier, verktyg och installationer	16	649	1 010
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	0	0
		<b>34 434</b>	<b>35 697</b>

##### *Finansiella anläggningstillgångar*

Andelar i koncernföretag	18, 19, 20	46 796	45 696
Fordringar hos koncernföretag	28	137 278	67 278
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	20, 21	24 914	30 488
Andra långfristiga värdepappersinnehav	22	200 814	200 814
Andra långfristiga fordringar	23	2 899	2 499
Uppskjuten skattefordran	12	756	1 450
		<b>413 458</b>	<b>348 227</b>

#### Summa anläggningstillgångar

**460 582**

**399 843**

#### Omsättningstillgångar

##### *Varulager m m*

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

##### *Kortfristiga fordringar*

Hysesfordringar och kundfordringar		26 228	16 585
Fordringar hos koncernföretag		147 042	103 393
Aktuella skattefordringar		2 033	2 421
Övriga kortfristiga fordringar		1 185	966
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	12 254	9 998
		<b>188 742</b>	<b>133 363</b>

##### *Kortfristiga placeringar*

Kortfristiga placeringar	25	239 643	298 880
		<b>239 643</b>	<b>298 880</b>

##### *Kassa och bank*

366 416

470 866

#### Summa omsättningstillgångar

**795 362**

**903 671**

### SUMMA TILLGÅNGAR

**1 255 944**

**1 303 515**

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

## Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not	2023-12-31	2022-12-31
	1		
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Andelskapital		29 204	29 092
Reservfond		24 553	24 553
		<b>53 758</b>	<b>53 645</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserad vinst eller förlust		472 713	469 682
Årets resultat		24 480	3 032
		<b>497 193</b>	<b>472 713</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>550 951</b>	<b>526 358</b>
<b>Obeskattade reserver</b>	27	17 510	20 990
<b>Avsättningar</b>			
Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser	28	3 603	3 106
<b>Summa avsättningar</b>		<b>3 603</b>	<b>3 106</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	29, 30, 31, 32	6 943	7 277
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 943</b>	<b>7 277</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Avräkningsskulder		490 742	594 219
Skulder till kreditinstitut	29	333	333
Leverantörsskulder		19 098	12 442
Skulder till koncernföretag		76 619	68 882
Övriga kortfristiga skulder		14 389	12 956
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	75 756	56 951
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>676 937</b>	<b>745 784</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 255 944</b>	<b>1 303 515</b>

## Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Andels- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
<b>Ingående eget kapital 2022-01-01</b>	<b>29 297</b>	<b>24 553</b>	<b>469 682</b>	<b>523 532</b>
Nettoförändring andelskapital	-206			-206
Årets resultat			3 032	3 032
<b>Utgående eget kapital 2022-12-31</b>	<b>29 092</b>	<b>24 553</b>	<b>472 713</b>	<b>526 358</b>
Nettoförändring andelskapital	113			113
			24 480	24 480
<b>Utgående eget kapital 2023-12-31</b>	<b>29 204</b>	<b>24 553</b>	<b>497 193</b>	<b>550 951</b>

## Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat före finansiella poster		-4 270	4 528
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	5 023	7 938
Erhållna räntor		15 788	4 757
Erlagd ränta		-749	-151
Betald skatt		-2 507	-3 194
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>13 285</b>	<b>13 878</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-9 643	-3 206
Förändring av kortfristiga fordringar		-46 101	-5 376
Förändring av leverantörsskulder		6 656	3 423
Förändring av kortfristiga skulder		27 963	11 679
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-7 840</b>	<b>20 398</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-687	-178
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		647	652
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		6 788	-4 000
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		-400	0
Förändring av kortfristiga placeringar		70 740	602
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>77 088</b>	<b>-2 924</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring av låneskuld		-333	-333
Förändring av inlåning från förvaltade företag		-103 477	-43 708
Förändring av andelskapital		113	-205
Förändring av utlåning till koncernföretag		-70 000	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-173 697</b>	<b>-44 246</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-104 449</b>	<b>-26 772</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>470 866</b>	<b>497 638</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>366 417</b>	<b>470 866</b>



## Noter

Tkr

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Koncernredovisning

HSB Södra Norrland upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 18 och 19. I koncernen intas dotterföretag i vilka moderföretaget:

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

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

#### Intäktsredovisning

##### Varor

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

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

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

##### Tjänsteuppdrag

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

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

## **Inkomstskatter**

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

### ***Aktuell skatt***

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

### ***Uppskjuten skatt***

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

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

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

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

## **Anläggningstillgångar**

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

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

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Kontorsbyggnader	
Stommar	80 - 120 år
Fasader, yttertak, fönster	40 - 50 år
Övrigt	15 - 50 år
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
Immateriella tillgångar	5 år

### ***Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar***

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

### ***Komponentindelning***

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

### **Låneutgifter**

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

### **Leasingavtal**

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

### **Finansiella instrument**

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

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

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

### ***Kundfordringar/kortfristiga fordringar***

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

### ***Kortfristiga placeringar***

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

### ***Andra långfristiga värdepappersinnehav***

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

### ***Låneskulder och leverantörsskulder***

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

### **Ersättningar till anställda**

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

### ***Pensioner***

I HSB Södra Norrland förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. HSB Södra Norrland redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Koncernen har bl a förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsåtagande i Sverige utöver premiebaserade avtal har tryggats genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse, som är en pensionsstiftelse vars verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Enligt årsuppgift för år 2023 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 103,6 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 81,5 Mkr. Av mellanskillnaden på 22,1 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 9,8 Mkr och resterande del 12,3 Mkr utgör överskott. Under året har en extra avsättning gjorts på 5 Mkr.

### ***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 finanspolycyn ska vara så god att 80 procent av avräkningsskulden ska kunna återbetalas inom 5 bankdagar vid behov. Även om löptiden på kortfristiga placeringar är längre än 3 månader bedöms de kunna klassificeras som likvida medel i

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

### **Moderföretagets redovisnings- och värderingsprinciper**

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

### **Eget kapital**

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

### **Obeskattade reserver**

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

### **Bokslutsdispositioner**

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

### **Aktier och andelar i dotterföretag**

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

### **Intresseföretag**

Intresseföretag redovisas enligt anskaffningsvärdemetoden.

### **Leasingavtal**

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

### **Nyckeltalsdefinitioner**

#### **Soliditet**

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

#### **Soliditet enligt HSB-koden**

Eget kapital + övervärden i förhållande till balansomslutning + övervärden - likvida medel

#### **Kassalikviditet**

Omsättningstillgångar förutom varulager i förhållande till kortfristiga skulder.

#### **Avräkningslikviditet**

Likvida medel och kortfristiga placeringar i förhållande till avräkningsskulder.

Avkastning på eget kapital

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

Skuldsättningskvot

Räntebärande skulder i förhållande till justerat eget kapital.

### Uppskattningar och bedömningar

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

## Not 2 Nettoomsättning

### Koncernen

	2023	2022
<b>Nettoomsättningen per rörelsegren</b>		
Teknisk och administrativ förvaltning	241 240	215 828
Medlemsverksamhet	12 054	11 954
Egna Fastigheter	165 283	160 478
	<b>418 577</b>	<b>388 261</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
<b>Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren</b>		
Teknisk och administrativ förvaltning	271 335	244 203
Medlemsverksamhet	12 054	11 954
Egna Fastigheter	2 944	2 544
	<b>286 333</b>	<b>258 701</b>

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 11,1 (11,6) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

## Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar/utrangeringar

### Koncernen

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 28 574 (28 569) tkr.  
Nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar uppgår till 0 tkr (4 320) tkr.

En återföring har skett av fjolårets nedskrivning på 4 320 tkr, samtidigt som motsvarande belopp utrangerats.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för utförda tjänster 28 574 (32 889) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

## Moderbolaget

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 5 133 (4 271) tkr.  
Nedskrivningar av immateriella anläggningstillgångar uppgår till 0 tkr (4 320) tkr.

En återföring har skett av fjolårets nedskrivning på 4 320 tkr, samtidigt som motsvarande belopp utrangerats.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för utförda tjänster 5 133 (8 591) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

## Not 4 Leasingavtal

### Koncernen

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 993 (4 146) tkr.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inom ett år	4 344	3 767
Senare än ett år men inom fem år	7 045	6 354
	<b>11 389</b>	<b>10 121</b>

### Moderbolaget

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 4 993 (3 997) tkr.

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Inom ett år	4 293	3 638
Senare än ett år men inom fem år	6 951	6 257
	<b>11 244</b>	<b>9 895</b>

## Not 5 Anställda och personalkostnader

### Koncernen

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Medelantalet anställda</b>		
Kvinnor	95	96
Män	163	160
	<b>258</b>	<b>256</b>

### Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande

direktörer

Övriga anställda

4 448	4 250
106 709	99 483
<b>111 158</b>	<b>103 733</b>



### Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktörer	1 954	1 931
Pensionskostnader för övriga anställda	5 916	5 659
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	37 400	33 669
Återbetalning från Folksam Liv (2022)	0	-4 036
	<b>45 270</b>	<b>37 224</b>

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

**156 427**                      **140 957**

### Moderbolaget

**2023**                      **2022**

#### Medelantalet anställda

Kvinnor	90	91
Män	160	157
	<b>250</b>	<b>248</b>

#### Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	2 769	2 629
Övriga anställda	103 389	96 210
	<b>106 158</b>	<b>98 840</b>

#### Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	1 352	1 295
Pensionskostnader för övriga anställda	5 653	5 415
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	35 569	31 874
Återbetalning från Folksam Liv (2022)	0	-3 935
	<b>42 574</b>	<b>34 649</b>

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

**148 732**                      **133 488**

#### Könsfördelning bland ledande befattningshavare

Andel kvinnor i styrelsen	56 %	56 %
Andel män i styrelsen	44 %	44 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	31 %	20 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	69 %	80 %

### Not 6 Arvode till revisorer

#### Koncernen

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	582	573
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	4	0
Skatterådgivning	0	42
Övriga tjänster/utbildning	0	22
	<b>586</b>	<b>637</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
<b>Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB</b>		
Revisionsuppdrag	388	388
Skatterådgivning	0	42
Övriga tjänster/utbildning	0	22
	<b>388</b>	<b>452</b>
<b>Not 7 Resultat från andelar i handelsbolag</b>		
<b>Koncernen</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
HSB Produktion i Södra Norrland HB	1 214	-3 690
	<b>1 214</b>	<b>-3 690</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Grävlingen Fastigheter HB	1 100	1 100
HSB Produktion i Södra Norrland HB	1 214	-3 690
	<b>2 314</b>	<b>-2 590</b>
<b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
<b>Koncernen</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	13 013	3 545
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	11 503	0
	<b>24 516</b>	<b>3 545</b>
<b>Moderbolaget</b>		
	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Övriga ränteintäkter	12 948	3 502
Ränteintäkter från koncernföretag	2 863	1 258
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	11 503	0
	<b>27 314</b>	<b>4 760</b>

Av ränteintäkterna i moderbolaget avser 10,5 (26) procent koncernföretag.

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

### Koncernen

	2023	2022
Räntekostnader	15 772	10 624
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	1 803
	<b>15 772</b>	<b>12 427</b>

### Moderbolaget

	2023	2022
Räntekostnader	769	171
Resultat vid försäljning av kortfristiga placeringar	0	1 803
	<b>769</b>	<b>1 974</b>

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

## Not 10 Bokslutsdispositioner

### Moderbolaget

	2023	2022
Återföring från periodiseringsfond	0	1 451
Förändring av överavskrivningar	3 480	-2 945
	<b>3 480</b>	<b>-1 494</b>

## Not 11 Skatt på årets resultat

### Koncernen

	2023	2022
Aktuell skatt	4 818	3 184
Uppskjuten skatt	-263	-1 750
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>4 555</b>	<b>1 434</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		2023		2022
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		20 436		7 178
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	4 210	20,60	1 479
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		300		328
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-10		0
Omvärdering temporär skillnad		0		-391
Skatteeffekt av periodiseringsfond		55		34
Skattereduktion inventarieinköp		0		-14
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>4 555</b>		<b>1 434</b>

### Moderbolaget

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Aktuell skatt	2 895	1 648
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	694	-1 450
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>3 590</b>	<b>198</b>

### Avstämning av effektiv skatt

		<b>2023</b>		<b>2022</b>
	%	<b>Belopp</b>	%	<b>Belopp</b>
Redovisat resultat före skatt		28 069		3 229
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	5 782	20,60	665
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		156		169
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-7		0
Omvärdering temporär skillnad		0		-391
Skatteeffekt av periodiseringsfond		28		27
Skatteeffekt av övertaget räntenetto		-2 369		-258
Skattereduktion inventarieinköp		0		-14
<b>Redovisad effektiv skatt</b>		<b>3 590</b>		<b>198</b>

### Not 12 Uppskjuten skatt

#### Koncernen

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

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

	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	4 967	5 684
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	25 212	25 545
Uppskjuten skattefordran hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i immateriella anläggningstillgångar	0	-890
Uppskjuten skattefordran hänförlig till pensionsavsättning	-179	-77
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>29 999</b>	<b>30 262</b>

## Moderbolaget

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

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

	2023	2022
Uppskjuten skattefordran hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	577	484
Uppskjuten skattefordran hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i immateriella anläggningstillgångar	0	890
Uppskjuten skattefordran hänförlig till pensionsavsättning	179	77
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>756</b>	<b>1 450</b>

## Not 13 Förskott avseende immateriella tillgångar

### Koncernen och Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 658	14 986
Försäljningar/utrangeringar	-4 320	0
Omklassificeringar	-6 338	-4 329
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>10 658</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>10 658</b>

## Not 14 Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten

### Koncernen och Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	13 777	9 448
Omklassificeringar	6 338	4 329
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 115</b>	<b>13 777</b>
Ingående avskrivningar	-4 194	-1 944
Årets avskrivningar	-3 230	-2 250
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 425</b>	<b>-4 194</b>
Ingående nedskrivningar	-4 320	0
Återförda nedskrivningar	4 320	0
Årets nedskrivningar	0	-4 320
<b>Utgående ackumulerade nedskrivningar</b>	<b>0</b>	<b>-4 320</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 690</b>	<b>5 263</b>

## Not 15 Byggnader och mark

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 250 488	1 222 731
Försäljning	0	-2 635
Utrangeringar	0	-2 412
Omklassificeringar	22 150	32 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 272 638</b>	<b>1 250 488</b>
Ingående avskrivningar	-299 149	-276 576
Försäljning	0	683
Utrangeringar	0	1 836
Årets avskrivningar	-24 818	-25 092
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-323 967</b>	<b>-299 149</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>948 671</b>	<b>951 339</b>
<b>Uppgifter om förvaltningsfastigheter</b>		
Redovisat värde	905 766	906 925
Verkligt värde	1 732 500	1 714 100

I början av 2023 värderades 1/3 av beståndet genom en extern värdering. Samtliga fastigheter värderas inom en treårsperiod.

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

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 904	50 726
Utrangeringar	-151	0
Omklassificeringar	475	178
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 227</b>	<b>50 904</b>
Ingående avskrivningar	-16 216	-14 847
Utrangeringar	151	0
Årets avskrivningar	-1 377	-1 369
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-17 442</b>	<b>-16 216</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>33 785</b>	<b>34 687</b>
Bokfört värde byggnader & markanläggningar	28 610	29 512
Bokfört värde mark	5 175	5 175
	<b>33 785</b>	<b>34 687</b>

I början av 2023 värderades 1/3 av beståndet genom en extern värdering. Samtliga fastigheter värderas inom en treårsperiod.

## Not 16 Inventarier, verktyg och installationer

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	17 982	17 982
Inköp	212	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 247	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 947</b>	<b>17 982</b>
Ingående avskrivningar	-16 973	-16 321
Försäljningar/utrangeringar	3 207	0
Årets avskrivningar	-533	-651
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-14 298</b>	<b>-16 973</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>649</b>	<b>1 010</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 186	16 186
Inköp	212	0
Försäljningar/utrangeringar	-3 247	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>13 151</b>	<b>16 186</b>
Ingående avskrivningar	-15 177	-14 526
Försäljningar/utrangeringar	3 207	0
Årets avskrivningar	-533	-651
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 502</b>	<b>-15 177</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>649</b>	<b>1 010</b>

## Not 17 Pågående nyanläggningar

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 191	11 814
Under året nedlagda kostnader	48 068	22 182
Omklassificeringar	-22 150	-32 805
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>27 109</b>	<b>1 191</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>27 109</b>	<b>1 191</b>

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



### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	0
Under året nedlagda kostnader	475	178
Omklassificeringar	-475	-178
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

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

### Not 18 Andelar i koncernföretag

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	45 696	44 596
Resultatandel Grävlingen HB	1 100	1 100
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>46 796</b>	<b>45 696</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 796</b>	<b>45 696</b>

### Not 19 Andelar i koncernföretag

#### Koncernen

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

#### Moderbolaget

	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 231231	Bokfört värde 221231
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	100	100	1 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter HB	99	99		31 547	30 447
				<b>46 796</b>	<b>45 696</b>

### Not 20 Eventualförpliktelser

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnsköldsvik	0	83 210
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 911	1 992
KPs pensionsstiftelse	1 630	1 494
	<b>3 540</b>	<b>86 696</b>

## Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnsköldsvik	0	83 210
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 911	1 992
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	63 125	83 077
Generell borgen för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB:s skulder hos Swedbank	212 693	221 198
KPs pensionsstiftelse	1 630	1 494
	<b>279 358</b>	<b>390 971</b>

## Not 21 Andelar i intresseföretag

### Koncernen och Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	250
HSB Fastigheter i Y-Län HB	99%	99%	1	0
HSB Produktion i Södra Norrland HB	50%	50%	1	6 533
Solriket Holding AB	50%	50%	500	14 262
Södra Norrland Holding AB	50%	50%	500	3 844
Södra Norrland Holding 2 AB	50%	50%	250	25
				<b>24 914</b>

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	675	135
HSB Fastigheter i Y-Län HB	916589-5013	Sundsvall	0	0
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Stockholm	6 533	1 214
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	16 422	0
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	3 845	2
Södra Norrland Holding 2 AB	559328-3053	Gävle	20	1

Eget kapital avser koncernens andel i respektive bolag.

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 2 582 tkr.

## Not 22 Övriga andelar

### Koncernen och Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 814	200 814
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>200 814</b>	<b>200 814</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>200 814</b>	<b>200 814</b>

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

## Not 23 Långfristiga fordringar mm

### Koncernen och Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fordran försäkringskapital	2 899	2 499
	<b>2 899</b>	<b>2 499</b>

## Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	8 929	9 182
Upplupna intäkter	8 054	7 663
Upplupna ränteintäkter	0	0
	<b>16 983</b>	<b>16 845</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	4 071	2 869
Upplupna intäkter	8 154	7 124
Upplupna ränteintäkter	29	6
	<b>12 254</b>	<b>9 998</b>

## Not 25 Övriga kortfristiga placeringar

### Koncernen och Moderbolaget

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Placeringar via Söderberg & Partners	239 643	239 643	244 126
	<b>239 643</b>	<b>239 643</b>	<b>244 126</b>

## Not 26 Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm

### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	28 574	28 569
Nedskrivning immateriell anläggningstillgång	0	4 320
Återföring nedskrivning immateriell anläggningstillgång	-4 320	0
Utrangering immateriell anläggningstillgång	4 320	0
Övriga justeringar	-110	-2 502
	<b>28 464</b>	<b>30 388</b>

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Avskrivningar	5 133	4 271
Nedskrivning immateriell anläggningstillgång	0	4 320
Återföring nedskrivning immateriell anläggningstillgång	-4 320	0
Utrangering immateriell anläggningstillgång	4 320	0
Övriga justeringar	-111	-652
	<b>5 021</b>	<b>7 939</b>

## Not 27 Obeskattade reserver

### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	10 410	13 890
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2018	3 500	3 500
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2019	2 300	2 300
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2020	1 300	1 300
	<b>17 510</b>	<b>20 990</b>
Häri ingår uppskjuten skatteskuld med	3 607	4 324
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	28	9

## Not 28 Transaktioner med närstående

### Koncernen och Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Lån till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	93 655	43 655
Fordran på HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB enligt aktieöverlåtelseavtal	23 623	23 623
Lån till Grävlingen Fastigheter HB	20 000	0
	<b>137 278</b>	<b>67 278</b>

Lånen till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB och Grävlingen Fastigheter HB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånen uppgick till 2 863 (1 258) tkr. Lånen löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar + 50 räntebaspunkter.

### Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktörer

Avsättningar	2 428	2 400
Ansvarsförpliktelser	0	0
	<b>2 428</b>	<b>2 400</b>

### Förmåner till ledande befattningshavare

VD för föreningen ska gå i förtida pension vid 62 års ålder, med en garanti om pension motsvarande 75 procent av gällande lönenivå upp till 7,5 ibb och 70 procent på lön mellan 7,5 och 20 ibb och 40 procent på lön däröver fram till 65 års ålder. Bonus- och incitamentsprogram förekommer ej. Bil- och bostadsförmån uppgår till 283 tkr för VD och bil- och bostadsförmån uppgår till 132 tkr för vice VD.

### Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner. Med vice verkställande direktören tillika VD för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner.

### Övrigt

I separata noter finns upplysningar om

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

### Inköp och försäljning mellan koncernföretag

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag

	%	%
Inköp	0,06	0,12
Försäljning	11,10	11,60

### Not 29 Räntebärande skulder

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	596 225	671 670
	<b>596 225</b>	<b>671 670</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	5 766	5 766
	<b>5 766</b>	<b>5 766</b>

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Långfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	6 943	7 277
	<b>6 943</b>	<b>7 277</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>		
Skulder till kreditinstitut	333	333
	<b>333</b>	<b>333</b>

### Not 30 Förfallotider

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	573 359	643 463
	<b>573 359</b>	<b>643 463</b>

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 135	6 235
	<b>6 135</b>	<b>6 235</b>

### Not 31 Räntebindningstider

#### Koncernen

Ränte- bindningstid	Genomsnitts- ränta %	Andel av lån %	Summa låneskuld
2024	3,77	53	320 788
2025	1,25	27	162 200
2026	1,61	20	119 003
		<b>100</b>	<b>601 991</b>

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

### Not 32 Ställda säkerheter

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	789 416	789 416
	<b>789 416</b>	<b>789 416</b>

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	5 735	5 735
	<b>5 735</b>	<b>5 735</b>

### Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

#### Koncernen

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och ersättningar	14 516	13 386
Upplupna sociala avgifter	10 164	8 239
Upplupna räntekostnader	2 931	1 361
Övriga upplupna kostnader	13 906	6 164
Förskottsbetalda avgifter och hyror	12 998	12 578
Övriga förutbetalda intäkter	31 836	33 575
	<b>86 352</b>	<b>75 303</b>

#### Moderbolaget

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och ersättningar	13 828	12 670
Upplupna sociala avgifter	9 948	8 014
Upplupna räntekostnader	51	31
Övriga upplupna kostnader	8 419	2 476
Förskottsbetalda avgifter och hyror	325	185
Övriga förutbetalda intäkter	43 184	33 575
	<b>75 756</b>	<b>56 951</b>

Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Tina Mansson Söderlund  
Ordförande

Lars Gunnar Björk  
Vice ordförande

Kim Andersson Blomqvist

Kristoffer Bergkvist

Daniel Johansson

Björn Könberg

Anna Karin Ragnarsson

Anne Sundberg

Arianne Sundman

Anders Wallner  
Verkställande direktör

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson  
Auktoriserad revisor





# Revisionsberättelse

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

---

## Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södra Norrland ekonomisk förening för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

## Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen, har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Södra Norrland ekonomisk förening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.



## Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Gävle den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson  
Auktoriserad revisor

# 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

82732 Ljusdal

## SANDVIKEN

Besöksadress: Torggatan 33

811 39 Sandviken

## SOLLEFTEÅ

Besöksadress: Storgatan 102

881 40 Solleå

## SUNDSVALL

Besöksadress: Torggatan 14 852

32 Sundsvall

## SÖDERHAMN

Besöksadress: Humlegårdsgatan 8

826 31 Söderhamn

## ÅNGE

Besöksadress: Fridhemsvägen 11

841 32 Ånge

## ÖRNSKÖLDSEVIK

Besöksadress: Fabriksgatan 26 E

891 33 Örnsköldsvik

## ÖSTERSUND

Besöksadress: Stortorget 3 A

831 30 Östersund

# HUNDRA ÅR AV HEMLÄNGTAN



**HSB – där möjligheterna bor**

HSB Södra Norrland Ekonomisk förening  
Huvudkontor: Torggatan 14, Sundsvall  
[www.hsb.se/sodra-norrland](http://www.hsb.se/sodra-norrland)