



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING
HSB SÖDRA NORRLAND **2020**

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening avger följande årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

Föreningen 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, HSB Södra Norrland Holding AB i likvidation, 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 39 296. Av dessa är 3 946 aktiva bosparande medlemmar och 321 bostadsrättsföreningar är medlemmar.

VERKSAMHETSIDÉ

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

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

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

VERKSAMHETEN

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

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

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

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

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

På grund av coronapandemin har kund- och medlemsaktiviteter inte kunnat genomföras som planerat. Förvaltningskonferensen ställdes in, årsstämman hölls digitalt med poströstning, våra utbildningar har erbjudits som e-kurser och webinarier. Vi deltog i fyra fastighetsmässor, men intresset var lågt. Vi erbjöd en digital tematräff och en digital ägarträff under hösten.

Syftet med dessa träffar är att fånga upp medlemmarnas synpunkter och behov för att utvecklas och kunna erbjuda ännu bättre tjänster.

HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

Föreningsstämma

Det blev en annorlunda stämma detta år. Inte långt före utsatt stämmodatum, den 3 juni, beslutades det om en tillfällig lag som öppnade för bland annat poströstning. Rekommendationerna från Folkhälsomyndigheten tillät endast mindre folksamlingar. Styrelsen valde att följa rekommendationerna och beslutade att föreningsstämman skulle hållas via poströstning. Responsen från de röstberättigade var oväntat stor, 110 poströster lämnades in. Resultatet av poströstningen redovisades digitalt via Teams. Det fanns möjlighet att följa stämman live via en länk på hsb.se eller se den i efterhand. 110 personer valde att följa stämman live. De motioner som lämnats in bedömdes i samråd med motionärerna inte som akuta och sköts därför till nästkommande stämma. På plats fanns endast nödvändiga funktionärer som ordförande, rösträknare, justerare och talare.

Medarbetare

HSB Södra Norrland är ett tjänsteföretag där medarbetarna är den främsta tillgången. Arbetsituationen under det gångna året har på grund av covid-19 påverkats för de allra flesta medarbetarna. Kontoren har periodvis varit stängda för besök. De tjänstemän som har haft möjlighet har jobbat hemifrån sedan mitten av mars medan fastighetspersonalen har fått vara mer försiktiga i sina kontakter med kunder och boende. Det har också inneburit en ökad digitalisering då allt fler fysiska möten ersatts med digitala. Dessutom har vi utvecklat en ny kanal för information till medarbetare i form av film, detta som komplement till intranätet.

Utbildningen "Stolta Medarbetare 2.0" med fokus på att stärka fastighetsanställda i deras viktiga roll i organisationen, som var planerad under hösten, har fått skjutas fram på grund av smittoläget. Sjukfrånvaron för året är något lägre än i fjol 5,4 (5,5) procent. Endast mars och november sticker ut med högre frånvaro än 2019.

Det har startats upp friskvårdsgrupper i de tre länen vars syfte är att driva och samordna aktiviteter på lokal nivå för att stärka medarbetarnas hälsa och välmående.

En medarbetarundersökning genomfördes under året, totalbetyget 3,8 (3,9) är något lägre än tidigare år. Tre områden som får bra betyg är samarbete, stöttande kollegor och trygg anställning. Ledningsgruppen har identifierat tre områden med störst potential som alla avdelningar ska jobba vidare med och det är arbetstempo, teamkänsla och rimliga mål.

Glädjande i dessa tider är att vi under året har expanderat och nyanställt inom flera olika områden.

Positivt är också att vi i sommar kunde erbjuda sommarjobb till ett 60-tal ungdomar under 20 år och ett

50-tal personer äldre än 20 har haft säsongsanställning eller annan typ av visstidsanställning. Roligt att vi kan erbjuda en första erfarenhet på arbetsmarknaden för så många.

Kunder

HSB Södra Norrland verkar inom tre län och har kontor på tolv orter. Föreningen förvaltar fler än 450 bostadsrättsföreningar och ett stort antal andra fastigheter. Våra tre affärschefer har kundansvaret inom sitt geografiska område. I den lokala organisationen finns också arbetsledare, reparatörer och fastighetspersonal som arbetar för att ta hand om våra kunders fastigheter på bästa sätt. Föreningens förvaltare arbetar kundnära för att förverkliga kundens ambitioner om fastigheterna, byggkonsulter ansvarar för att större underhållsåtgärder utförs på rätt sätt och fastighetsekonomerna hanterar kundens ekonomi utifrån gällande regelverk.

Kundnöjdhet är kopplat till förmågan att skapa mervärde för kunden. HSB Södra Norrland arbetar för detta på flera sätt. Ett exempel är att med gemensamma upphandlingar skapa bra villkor när det till exempel gäller försäkring, elleverans, bredband och ramavtalade leverantörer.

Det är viktigt att HSB Södra Norrlands medarbetare och kunder hålls uppdaterade kring nyheter som gäller fastighetsförvaltning, exempelvis inom nya regelverk och ny teknik. Därför anordnas utbildningar och temakvällar. Samtidigt utvecklar vi vårt samarbete med aktörer inom och utanför HSB för att skapa en bredare kompetens och öka vår digitala utvecklingstakt. Detta för att öka kundnyttan och möta kundernas krav i en mer digital värld.

Vi tror på närhet till våra kunder. En tillgänglighet där behovet hos våra olika kundgrupper styr vår organisations uppbyggnad är därför viktig. Telefon och digitala möten passar för de flesta boende och för många möten, medan den fysiska närvaron är viktig för att kunna möta kunden på plats på fastigheten och skapa en samsyn mellan kunden och HSB som förvaltare av fastigheterna.

Medlem

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

Under året har vi bytt bank för bosparandet. Vi kan med glädje konstatera att nästan alla bosparare har valt att genomföra bankbytet och flytta sitt sparande till Danske Bank. 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. Det kan handla om allt ifrån ökad grad av automatisering i fakturahanteringen, utvecklad nyckeltalsuppföljning eller bättre digital hantering och transparens kring felanmälningar och beställningar. På alla dessa punkter har vi tagit viktiga steg framåt under 2020.

Med nytänkande och ny teknik kan vi bättre stötta våra kunder i deras vardag, till exempel genom utvecklat stöd för styrelsearbetet i Mitt HSB. Flera av de tjänster som vi hoppades kunna lansera i Mitt HSB under 2020 har försenats på grund av pandemin. Vi har istället valt att lägga mer fokus på att slå ihop och standardisera våra grundsystem samt utveckla och kvalitetssäkra de nya tjänsterna. Nu står vi bättre rustade att börja rulla ut nya tjänster. En viktig pusselbit i det arbetet är en förbättrad dokumenthantering i Mitt HSB.

HSB i samhället

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

Inom HSB Södra Norrland finns sedan några år ett styrelsebeslut att vi ska driva opinionsbildande aktiviteter. Under 2020 påverkades våra planerade aktiviteter inom detta område negativt på grund av pandemin. Exempelvis blev vår stora satsning på konferensen Bomorrow om framtidens boende inställd (den blir digital 2021). Vi har trots pandemin deltagit i fastighetsägarnätverket i Sundsvall inför Årets Stadskärna, haft publicerade debattartiklar om politiska boendefrågor i lokal media och visat i externa kampanjer att kunder är positiva till samarbeten med HSB.

Hyresfastigheter och egna fastigheter

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 2 008 lägenheter. Verksamheten leds av VD i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med stöd av en styrgrupp som förvaltar hyresfastigheterna. Rätt förutsättningar finns för att lyckas med att driva och utveckla våra hyresfastigheter för att uppnå en förbättrad tydlighet, starkare ekonomi och nöjdare hyresgäster.

I december färdigställdes vårt första ungdomsboende på Södra Skeppsbron i Gävle. Projektet ingår i konceptet "Bygga mer för fler" och de 23 lägenheterna vänder sig till unga vuxna i åldersspannet 18 - 29 år. Ungdomsboendet beviljades med statligt investeringsstöd och faller projektet väl ut kan det med fördel upprepas på andra orter i vårt verksamhetsområde.

Under 2020 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB omsatt 132,4 Mkr och i Grävlingen HB 18,0 Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB uppgår till 8,8 Mkr. Fastigheterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 2,3 Mkr.

Nyproduktion

Trots inledande pandemi så säljstartades i mars brf Bryssel i Örnsköldsvik. Med sina 30 lägenheter på absolut bästa läge i centrum är det vårt första projekt sedan början på 1990-talet. Inflyttning är planerad till mitten på 2022 och hittills har 26 lägenheter sålts. I juni färdigställdes brf Muraren i Härnösand med 21 lägenheter där allt var slutsålt till inflyttningen. Kundnöjdheten i samband med inflyttningen låg en bra bit över branschsnittet, vilket vi är stolta över. Under 2021 är ambitionen att återuppliva brf Skonaren i Gävle som legat i träda sedan 2018. Är förutsättningarna de rätta kan en tänkt säljstart för de 90 lägenheterna komma att ske under kommande höst.

Vår strävan om att förvärva attraktiva byggrätter resulterade i slutet av februari i att vi tecknade ett avtal om att köpa en byggrätt för cirka 100 lägenheter på Håstaholmen i Hudiksvall. En ny detaljplan håller som bäst på att tas fram och i bästa fall har vi en första produktionsstart 2023. Såväl i Sundsvall som i Östersund finns öppningar för markförvärv som möjliggör en produktion under en kommande femårsperiod.

Hållbarhet

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

I juni 2020 tog HSB fram en guide för hållbarhetsarbete i föreningar, som är tänkt att hjälpa föreningarna i deras hållbarhetsresa. HSB Södra Norrland har införlivat den nya hållbarhetsstrategin i sin verksamhetsuppföljning. Man har identifierat de områden i verksamheten som har störst miljöpåverkan, de betydande miljöaspekterna. I HSBs verksamhet har resursanvändning för el och fjärrvärme samt fossila bränslen identifierats som de mest betydande. En betydande miljöaspekt där HSB Södra Norrland kan bidra till minskad miljöpåverkan är kundernas resursanvändning av el och fjärrvärme. Genom att HSB Södra Norrland erbjuder kvalificerad energirådgivning kan resursförbrukningen minskas om kunderna använder sig av tjänsten. HSB Södra Norrland arbetar med energieffektivisering i egna fastigheter och använder naturligtvis miljömärkt el och har börjat använda fjärrvärme som kommer från 100 procent återvunnen energi.

Finansverksamhet

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

Under året har de finansiella marknaderna varit oberäkneliga. Under mars månad skedde stora ras på världens börser, som sedan hämtats igen.

Moderbolagets räntenetto de senaste 5 åren

	<u>2020</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Ränteintäkter	1 146	1 385	1 801	2 328	1 518
Räntekostnader	-1 445	-1 522	-2 919	- 676	-1 329
Räntenetto	- 299	- 137	-1 118	1 652	189

Förväntad framtida utveckling

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

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

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

Riskhantering

Coronapandemin har påverkat samhället och de allmänna marknadsförutsättningarna vad gäller osäkerhet och risk, därmed även HSB Södra Norrland. Vi kan inte längre träffa kunder, medlemmar eller kollegor i fysiska möten, utan vi har tagit kliv in i digitala möten, utbildningar och andra kundträffar. Ekonomiskt har vi märkt av pandemin på det sätt att det under året varit en osäkerhet kring de merjobb vi gör åt våra bostadsrättsföreningar eller medlemmar. Det var som värst i början av andra kvartalet, men har sedan stabiliserat sig till mer normala nivåer. Vi bedömer att det finns god beredskap för att hantera de utmaningar som även framöver kan komma att uppstå på grund av pandemin.

HSB Södra Norrland har pågående tvister där bedömningen är att sannolikheten är god för ett positivt utfall för föreningen.

Vakanserna i fastighetsbeståndet har varit försumbara. Vi bevakar utvecklingen av uthyrningen av lägenheter för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas. Med en verksamhet som har stora värden i ett lånefinansierat fastighetsinnehav är det angeläget att de finansiella riskerna är under kontroll.

I finanspolicyn fastställs regler för att minimera risker i placeringar, finansiering och räntebindningar etcetera.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

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

Successiv vinstavräkning

Under 2019 gjordes en utredning som syftat till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB Ekonomisk Förening ska konsolidera bostadsrättsföreningar i samband med bostadsutveckling.

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

KONCERNENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Årsresultat

Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 22,5 (13,6) Mkr. Efter skatt blir resultatet 18,2 (10,4) Mkr.

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 375,1 (373,5) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen HB med 18,0 (17,6) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 131,7 (129,1) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 30,3 (23,0) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 0,0 (1,0) Mkr.

Fastighetsvärdering

En oberoende fastighetsvärdering av samtliga fastigheter har genomförts löpande under de senaste tre åren. Värderingen har genomförts genom att 1/3 av fastigheterna årligen har värderats. Efter tre år har då samtliga fastigheter värderats och använts som underlag för att beräkna det totala marknadsvärdet. Det totala marknadsvärdet på koncernens fastigheter beräknas till 1 627,9 Mkr, vilket innebär ett övervärde på 699,2 (664) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 556,6 (537,6) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 109,8 (115,5) procent. Med hänsyn till verksamhetens art där intäkterna från hyresfastigheterna levereras i förskott är kassalikviditeten på en nivå som väl motsvarar finanspolicyns krav.

Ekonomisk utveckling 5 år

Den synliga soliditeten uppgår till 27,2 (27,8) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 39,9 (39,0) procent. Den externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 60,0 (58,9) 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 4,1 (2,5) procent.

MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Nettoomsättning, kostnader, bruttoreultat

Nettoomsättningen uppgår till 251,2 (251,9) Mkr, vilket är i nivå med tidigare år. Nya kunder och fler nytecknade avtal med befintliga kunder än tidigare år är positivt för intäktsutvecklingen. Samtidigt har merförsäljningen varit något lägre än beräknat och ingen indexhöjning av avtal har skett.

Rörelsens totala kostnader uppgår till 244,1 (248,8) Mkr.

Medelantalet anställda är 248 (238) varav 90 kvinnor. Personalkostnaderna uppgår till totalt 130,2 (125,7) Mkr.

Rörelseresultat

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

Finansiella poster, årsresultat och skatt

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

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 14,3 (11,3) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 5,8 (4,9) Mkr.

Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 524,3 (511,9) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 119,6 (123,9) procent. Soliditeten uppgår till 39,2 (41,9) 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 134,5 (86,5) Mkr.

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

Koncernen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	375 093	373 481	350 903	324 055	337 609
Resultat efter finansnetto	22 526	13 561	23 013	160 071	37 645
Eget kapital	556 580	537 567	526 485	505 807	346 211
Balansomslutning	2 047 905	1 933 974	1 833 894	1 756 978	1 542 277
Medeltal anställda	257	248	236	240	220
Soliditet (%)	27,2	27,8	28,7	28,8	22,4
Kassalikviditet (%)	109,8	115,5	101,8	112,0	114,9
Avräkningslikviditet	118,8	132,6	123,9	123,8	136,4
Avkastning på eget kap. (%)	4,1	2,5	4,5	37,6	11,2
Resultat efter finansnetto/anställd	88	55	98	667	171
Skuldsättningskvot	1,2	1,3	1,2	1,2	1,7
Moderbolaget	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	251 185	251 922	232 496	216 340	229 708
Resultat efter finansiella poster	14 342	11 316	19 911	172 819	59 862
Balansomslutning	1 336 300	1 221 781	1 185 086	1 158 220	968 632
Eget kapital	508 304	501 859	496 354	483 255	311 822
Soliditet (%)	39,2	41,9	42,6	42,3	32,8
Kassalikviditet (%)	119,6	123,9	126,5	124,9	117,1

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	448 821 959
årets vinst	5 849 016
	454 670 975
disponeras så att	
i ny räkning överföres	454 670 975

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

Koncernens Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	375 093	373 481
Kostnader sålda varor	3, 4, 5	-337 761	-346 817
Bruttoresultat		37 332	26 665
Övriga rörelseintäkter		3 934	7 515
Administrationskostnader	6	-10 982	-11 197
Rörelseresultat		30 284	22 984
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	3 463	0
Resultat från andelar i handelsbolag	8	-206	463
Resultat från övriga andelar	9	-5	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	150	462
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-11 160	-10 348
		-7 758	-9 423
Resultat efter finansiella poster		22 526	13 561
Skatt på årets resultat	13, 14	-4 290	-3 207
Årets resultat		18 236	10 354

Koncernens Balansräkning

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	24 268	12 217
		24 268	12 217
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	16	928 743	911 164
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 144	2 603
Pågående nyanläggningar	18	10 248	9 601
		941 135	923 368
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	28 385	15 241
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	200 814	200 822
Andra långfristiga fordringar	24	3 063	3 001
		232 262	219 064
Summa anläggningstillgångar		1 197 665	1 154 649
Omsättningstillgångar			
Varulager m m			
Råvaror och förnödenheter		109	133
Färdiga varor och handelsvaror		562	562
		671	694
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		48 282	24 693
Aktuella skattefordringar		3 248	2 554
Övriga fordringar		1 853	2 205
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	18 583	11 484
		71 966	40 936
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	26	298 775	199 638
		298 775	199 638
Kassa och bank		478 828	538 056
		478 828	538 056
Summa omsättningstillgångar		850 240	779 324
SUMMA TILLGÅNGAR		2 047 905	1 933 973

**Koncernens
Balansräkning**

Tkr

	Not	2020-12-31	2019-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Andelskapital		29 080	28 484
Annat eget kapital och årets resultat		527 500	509 083
		556 580	537 567
Summa eget kapital		556 580	537 567
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		2 663	2 501
Avsättningar för uppskjuten skatt		29 863	28 624
		32 526	31 126
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29, 30, 31, 32, 33	684 482	690 645
		684 482	690 645
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	29	5 738	5 151
Leverantörsskulder		34 840	33 750
Avräkningsskulder förvaltade företag		654 465	556 397
Skulder till intresseföretag		74	3 547
Övriga skulder		9 305	9 545
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	34	69 895	66 246
		774 317	674 636
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 047 905	1 933 973

Koncernens rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Andels- kapital	Annat eget kapital och årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	27 860	498 625	526 485
Nettoförändringar andelskapital	624		624
Justering eget kapital		-11	-11
Årets resultat		10 354	10 354
Utgående eget kapital 2019-12-31	28 484	508 967	537 451
Nettoförändring andelskapital	596		596
Årets resultat		18 236	18 236
Summa totalresultat	596	18 236	18 833
Utgående eget kapital 2020-12-31	29 080	527 203	556 283

Koncernens Kassaflödesanalys

Tkr

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		30 284	22 984
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m		22 721	22 686
Erhållen ränta		150	462
Erlagd ränta		-11 180	-10 348
Betald skatt		-3 743	-2 959
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		38 232	32 825
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager och pågående arbeten		23	72
Förändring kundfordringar		-23 589	-1 140
Förändring av kortfristiga fordringar		-6 847	-914
Förändring leverantörsskulder		1 090	16 305
Förändring av kortfristiga skulder		3 397	-2 761
Kassaflöde från den löpande verksamheten		12 306	44 387
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-41 131	-41 698
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-12 217	-12 217
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		841	1 127
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		168	146
Investeringar i intresseföretag		-13 350	-3 600
Förändring kortfristiga placeringar		-98 934	-199 638
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-164 623	-255 880
Finansieringsverksamheten			
Förändring av inlåning från förvaltade företag		98 068	7 745
Förändring av andelskapital		596	624
Förändring av låneskuld		-5 575	61 392
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		93 089	69 761
Årets kassaflöde		-59 228	-141 732
Likvida medel vid årets början		538 056	679 788
Likvida medel vid årets slut		478 828	538 056

Moderbolagets Resultaträkning

Tkr

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	251 183	251 923
Kostnader sålda varor	3, 4, 5	-233 070	-237 621
Bruttoresultat		18 113	14 302
Övriga rörelseintäkter		3 158	6 785
Administrationsomkostnader	6	-10 982	-11 197
		-7 824	-4 412
Rörelseresultat		10 289	9 890
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i intresseföretag	7	3 463	0
Resultat från andelar i handelsbolag	8	894	1 563
Resultat från övriga andelar	9	-5	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 146	1 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 445	-1 522
Summa resultat från finansiella poster		4 053	1 426
Resultat efter finansiella poster		14 342	11 316
Bokslutsdispositioner	12	-7 605	-4 931
Resultat före skatt		6 737	6 385
Skatt på årets resultat	13, 14	-888	-1 503
Årets resultat		5 849	4 882

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

	Not 1	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Förskott avseende immateriella anläggningstillgångar	15	24 268	12 217
		24 268	12 217
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	16	37 409	38 639
Inventarier, verktyg och installationer	17	2 144	2 603
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	18	0	0
		39 553	41 242
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	19, 20, 21	43 546	42 446
Fordringar hos koncernföretag	28	43 655	43 655
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	21, 22	28 385	15 241
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23	200 814	200 822
Andra långfristiga fordringar	24	3 063	3 001
		319 463	305 165
Summa anläggningstillgångar		383 284	358 624
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager m m</i>			
Varulager		109	133
Lager av bostadsrätter		562	562
		671	695
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar och kundfordringar		48 159	24 380
Fordringar hos koncernföretag		115 142	91 000
Aktuella skattefordringar		3 426	2 766
Övriga kortfristiga fordringar		1 084	614
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25	6 982	6 059
		174 793	124 819
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Kortfristiga placeringar	26	298 775	199 638
		298 775	199 638
<i>Kassa och bank</i>			
		478 778	538 007
Summa omsättningstillgångar		953 017	863 159
SUMMA TILLGÅNGAR		1 336 301	1 221 783

Moderbolagets Balansräkning

Tkr

Not
1

2020-12-31

2019-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Andelskapital

29 080

28 484

Reservfond

24 553

24 309

53 633

52 793

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

448 822

444 184

Årets resultat

5 849

4 882

454 671

449 066

Summa eget kapital

508 304

501 859

Obeskattade reserver

27

20 436

12 831

Avsättningar

Avsatt för pensioner och liknande förpliktelser

28

2 663

2 501

Summa avsättningar

2 663

2 501

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

29, 30, 31,
32, 33

7 943

8 277

Summa långfristiga skulder

7 943

8 277

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

29

333

333

Leverantörsskulder

25 050

24 848

Avräkningsskulder förvaltade företag

654 465

556 398

Skulder till koncernföretag

56 329

52 852

Skulder till intresseföretag och gemensamt styrda företag

74

3 547

Övriga kortfristiga skulder

8 448

7 851

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

34

52 256

50 486

Summa kortfristiga skulder

796 955

696 315

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

1 336 301

1 221 783

Moderbolagets rapport över förändringar i eget kapital

Tkr

	Andels- kapital	Reservfond	Övrigt fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2019-01-01	27 860	23 526	444 967	496 354
Nettoförändring andelskapital	624			624
Förändring reservfond		783	-783	0
Årets resultat			4 882	4 882
Utgående eget kapital 2019-12-31	28 484	24 309	449 066	501 859
Nettoförändring andelskapital	596			596
Förändring reservfond		244	-244	0
Årets resultat			5 849	5 849
Utgående eget kapital 2020-12-31	29 080	24 553	454 671	508 304

Moderbolagets Kassaflödesanalys

Tkr

	Not 1	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat före finansiella poster		10 289	9 889
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 609	1 073
Erhållna räntor		1 146	1 385
Erhållna utdelningar		0	1
Erlagd ränta		-1 242	-1 522
Betald skatt		-1 548	-1 503
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		10 254	9 323
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av varulager och pågående arbete		23	72
Förändring av kundfordringar		-23 779	-3 187
Förändring av kortfristiga fordringar		-26 038	42 798
Förändring av leverantörsskulder		202	16 473
Förändring av kortfristiga skulder		8 433	1 950
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-30 905	67 429
Investeringsverksamheten			
Investeringar i immateriella anläggningstillgångar		-12 217	-12 217
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-563	-3 003
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		841	1 127
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		-13 350	-3 600
Förändring av kortfristiga placeringar		-98 934	-199 638
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar		168	146
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-124 055	-217 185
Finansieringsverksamheten			
Förändring av låneskuld		-333	-333
Förändring av inlåning från förvaldade företag		98 068	7 745
Erhållna (lämnade) koncernbidrag		-2 600	0
Förändring av andelskapital		596	624
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		95 731	8 036
Årets kassaflöde		-59 229	-141 720
Likvida medel vid årets början		538 007	679 728
Likvida medel vid årets slut		478 778	538 008

Noter

Tkr

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 19 och 20. I koncernen intas dotterföretag i vilka moderföretaget:

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

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

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

Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

Intäktsredovisning

Varor

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

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

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

Pågående tjänsteuppdrag

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

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

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

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

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

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

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

Uppskjutna skattefordringar nettoredo visas mot uppskjutna skatteskulder endast om de kan betalas med ett nettobelopp. Uppskjuten skatt beräknas utifrån gällande skattesats på balansdagen. Effekter av förändringar i gällande skattesatser resultatförs i den period förändringen 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

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, uträngeras 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 förpliktelseerna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar/kortfristiga fordringar

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

Kortfristiga placeringar

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

Andra långfristiga värdepappersinnehav

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

Låneskulder och leverantörsskulder

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

Derivatinstrument

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

Säkringsredovisningens upphörande: Säkringsredovisningen avbryts om

- * säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
- * säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

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

Varulager

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

Ersättningar till anställda

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

Pensioner

I HSB Södra Norrland förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts. HSB Södra Norrland redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Koncernen har bl a förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsåtagande i Sverige utöver premiebaserade avtal har tryggats genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse, som är en pensionsstiftelse vars verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Inbetalade medel till stiftelsen förvaltas enligt tre risknivåer och HSB Södra Norrland har valt risknivån "mellan". Enligt årsuppgift för år 2020 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 107,2 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 75,6 Mkr. Av mellanskillnaden på 31,2 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 9,1 Mkr och resterande del 22,1 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).

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

	2020	2019
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Teknisk och administrativ förvaltning	212 701	213 021
Medlemsverksamhet	10 476	10 617
Egna Fastigheter	151 916	149 843
	375 093	373 481

Moderbolaget

	2020	2019
Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren		
Teknisk och administrativ förvaltning	238 388	238 100
Medlemsverksamhet	10 476	10 617
Egna Fastigheter	2 319	3 205
	251 183	251 922

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 10,7 (10,3) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

Not 3 Avskrivningar och nedskrivningar

Koncernen

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 23 531 (23 658) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för sålda varor 23 531 (23 658) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Moderbolaget

Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar uppgår till 2 419 (2 045) tkr.

Fördelning på rader i resultaträkningen:

Kostnad för sålda varor 2 419 (2 045) kr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Not 4 Leasingavtal Koncernen

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 403 (3 794) tkr.

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

	2020	2019
Inom ett år	2 084	2 300
Senare än ett år men inom fem år	6 063	3 413
Senare än fem år	0	0
	8 147	5 713

Moderbolaget

Årets kostnader avseende leasingavtal, uppgår till 3 219 (3 622) tkr.

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

	2020	2019
Inom ett år	1 964	2 194
Senare än ett år men inom fem år	5 945	3 174
Senare än fem år	0	0
	7 909	5 368

Not 5 Anställda och personalkostnader Koncernen

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	95	93
Män	162	155
	257	248

Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör

Övriga anställda

3 924	3 375
95 197	92 383
99 121	95 758

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör

Pensionskostnader för övriga anställda

Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal

1 525	1 401
5 242	4 670
31 367	31 665
38 134	37 735

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

137 254	133 493
----------------	----------------

Moderbolaget

	2020	2019
Medelantalet anställda		
Kvinnor	90	88
Män	158	150
	248	238
Löner och andra ersättningar		
Löner och liknande ersättning till styrelse och verkställande direktör	2 414	2 073
Övriga anställda	91 956	88 442
	94 370	90 515
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	969	969
Pensionskostnader för övriga anställda	5 003	4 404
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	29 821	29 789
	35 792	35 163
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	130 162	125 678
Könsfördelning bland ledande befattningshavare		
Andel kvinnor i styrelsen	44 %	33 %
Andel män i styrelsen	56 %	67 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	20 %	17 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	80 %	83 %

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.

	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	572	550
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	6	61
	577	611
BoRevision AB		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	8
	0	8
Moderbolaget		
	2020	2019
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	386	400
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	6	42
	391	442
BoRevision AB		
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	0	8
	0	8

**Not 7 Resultat från andelar i intresseföretag
Koncernen**

	2020	2019
Utdelning Södra Norrland Holding AB	3 463	0
	3 463	0

Moderbolaget

	2020	2019
Utdelning Södra Norrland Holding AB	3 463	0
	3 463	0

**Not 8 Resultat från andelar i handelsbolag
Koncernen**

	2020	2019
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-206	463
	-206	463

Moderbolaget

	2020	2019
Grävlingen Fastigheter HB	1 100	1 100
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-206	463
	894	1 563

**Not 9 Resultat från övriga andelar
Koncernen**

	2020	2019
Erhållna utdelningar	15	0
Resultat vid avyttringar	-20	0
	-5	0

Moderbolaget

	2020	2019
Erhållna utdelningar	15	0
Resultat vid avyttringar	-20	0
	-5	0

**Not 10 Ränteintäkter och liknande resultatposter
Koncernen**

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	150	462
	150	462

Moderbolaget

	2020	2019
Övriga ränteintäkter	123	426
Ränteintäkter från koncernföretag	1 023	958
	1 146	1 385

Av ränteintäkterna i moderbolaget avser 89 (69) procent koncernföretag.

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter Koncernen

	2020	2019
Räntekostnader	-11 160	-10 348
	-11 160	-10 348

Moderbolaget

	2020	2019
Räntekostnader	-1 445	-1 522
	-1 445	-1 522

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

Not 12 Bokslutsdispositioner Moderbolaget

	2020	2019
Avsättning till periodiseringsfond	-1 300	-2 300
Återföring från periodiseringsfond	1 000	0
Lämnade koncernbidrag	0	-2 600
Förändring av överavskrivningar	-7 305	-31
	-7 605	-4 931

Not 13 Skatt på årets resultat Koncernen

	2020	2019
Aktuell skatt	-2 926	-2 960
Uppskjuten skatt	-1 420	-248
Justering avseende tidigare år	56	0
Totalt redovisad skatt	-4 290	-3 207

Avstämning av effektiv skatt

		2020		2019
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		22 526		13 550
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-4 821	21,40	-2 900
Skatt hänförlig till tidigare år		-12		1
Ej avdragsgilla kostnader		-171		-184
Ej skattepliktiga intäkter		741		1
Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		-96		-81
Skatteeffekt av andel i handelsbolag		-5		-1
Skatteeffekt skillnader i använd skattesats		-11		-18
Skatteeffekt från tidigare år		0		2
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-38		-20
Uppräknat belopp återföring periodiseringsfond		0		-8
Förändring av skattesats		67		0
Övrigt		56		0
Redovisad effektiv skatt		-4 290		-3 207

Moderbolaget

	2020	2019
Aktuell skatt	-851	-1 504
Justering avseende tidigare år	-37	1
Totalt redovisad skatt	-888	-1 503

Avstämning av effektiv skatt

	%	2020	%	2019
		Belopp		Belopp
Redovisat resultat före skatt		6 737		6 385
Skatt enligt gällande skattesats	21,40	-1 442	21,40	-1 366
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-38		-46
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		741		1
Justering avseende skatter för föregående år		8		0
Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar		-96		-81
Skatteeffekt av andel i handelsbolag		-5		-1
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-20		-11
Övrigt		-37		1
Redovisad effektiv skatt		-888		-1 503

Not 14 Uppskjuten skatt

Koncernen

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

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

	2020	2019
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	6 373	4 841
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	23 490	23 784
Belopp vid årets utgång	29 863	28 624

Not 15 Immateriella anläggningstillgångar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 217	0
Inköp	12 217	12 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 434	12 217
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-166	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166	0
Utgående redovisat värde	24 268	12 217

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	12 217	0
Inköp	12 217	12 217
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 434	12 217
Ingående avskrivningar	0	0
Årets avskrivningar	-166	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-166	0
Utgående redovisat värde	24 268	12 217

Not 16 Byggnader och mark Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 158 058	997 633
Årets anskaffning	1 811	27 855
Försäljning	0	-155
Utrangeringar	-108	-674
Omklassificeringar	38 243	133 400
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 198 004	1 158 058
Ingående avskrivningar	-230 630	-206 915
Försäljning	77	0
Utrangeringar	0	290
Årets avskrivningar	-22 394	-22 495
Omklassificeringar	0	-1 460
Utgående ackumulerade avskrivningar	-252 947	-230 580
Ingående nedskrivningar	-16 314	-16 314
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-16 314	-16 314
Utgående redovisat värde	928 744	911 165

Akkumulerade anskaffningsvärden har reducerats med statligt investeringsstöd om 19 518 (14 183 tkr).

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	50 756	48 720
Årets anskaffning	133	0
Försäljning	0	-155
Utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	0	2 192
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	50 890	50 756
Ingående avskrivningar	-12 117	-10 850
Årets avskrivningar	-1 364	-1 267
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 481	-12 117
Utgående redovisat värde	37 409	38 639

Bokfört värde byggnader & markanläggningar	32 070	33 300
Bokfört värde mark	5 339	5 339
	37 409	38 639

Not 17 Inventarier, verktyg och installationer Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 404	20 686
Inköp	430	989
Försäljningar/utrangeringar	-1 241	-3 390
Omklassificeringar	0	119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	17 593	18 404
Ingående avskrivningar	-15 801	-18 326
Försäljningar/utrangeringar	1 241	3 378
Årets avskrivningar	-889	-853
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 450	-15 801
Utgående redovisat värde	2 144	2 603

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	16 608	18 890
Inköp	430	960
Försäljningar/utrangeringar	-1 241	-3 361
Omklassificeringar	0	119
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	15 798	16 608
Ingående avskrivningar	-14 006	-16 530
Försäljningar/utrangeringar	1 241	3 357
Årets avskrivningar	-889	-833
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 654	-14 006
Utgående redovisat värde	2 144	2 603

Not 18 Pågående nyanläggningar Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	9 601	123 068
Under året nedlagda kostnader	40 568	32 776
Investeringsstöd	0	-14 184
Omklassificeringar	-39 921	-132 059
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	10 248	9 601
Utgående redovisat värde	10 248	9 601

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående nedlagda kostnader	0	296
Under året nedlagda kostnader	0	2 014
Under året genomförda omfördelningar	0	-2 310
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	0
Utgående redovisat värde	0	0

Not 19 Andelar i koncernföretag

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	42 446	41 346
Resultatandel Grävlingen HB	1 100	1 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	43 546	42 446
Utgående redovisat värde	43 546	42 446

Not 20 Andelar i koncernföretag

Koncernen

	Org.nr	Säte	Kapital- andel %
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	556865-6457	Sundsvall	100
Grävlingen Fastigheter HB	969605-7299	Gävle	99
HSB Södra Norrland Holding AB i likvidation	559010-6224	Sundsvall	100

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel %	Rösträtts- andel %	Antal aktier	Bokfört värde 201231	Bokfört värde 191231
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	100	100	1 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter HB	99	99		28 247	27 147
HSB Södra Norrland Holding AB i likvidation	100	100	500	50	50
				43 546	42 446

Not 21 Eventualförpliktelser

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Muraren i Härnösand	47 740	1 000
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnköldsvik	1 500	0
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 840	1 746
KPs pensionsstiftelse	1 520	1 592
	52 600	4 338

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Muraren i Härnösand	47 740	1 000
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Bryssel i Örnsköldsvik	1 500	0
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 840	1 746
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	81 900	82 112
KPs pensionsstiftelse	1 520	1 592
	134 499	86 450

Not 22 Andelar i intresseföretag

Koncernen

Moderbolaget

Namn	Kapital- andel	Rösträtts- andel	Antal andelar	Bokfört värde
HSB Produktion i Södra Norrland HB	50%	50%	1	8 585
Solriket Holding AB	50%	50%	500	13 550
Fakturatjänst i Sverige AB	25%	25%	2 500	250
Södra Norrland Holding AB	99%	99%	500	6 000
HSB Fastigheter i Y-Län HB	99%	99%		0
				28 385

	Org.nr	Säte	Eget kapital	Resultat
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Sundsvall	8 585	-206
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	15 710	3 443
Fakturatjänst i Sverige AB	556443-1004	Falun	208	44
Södra Norrland Holding AB	916589-5013	Sundsvall	8 792	3 442
HSB Fastigheter i Y-Län HB	916589-5013	Sundsvall	0	0

Eget kapital avser koncernens andel i respektive bolag.

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 5 261 tkr.

Not 23 Övriga andelar

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 822	200 869
Försäljning aktier i Gunnebo	-8	0
Återbetalda andelar Folkets Hus	0	0
Försäljningar/utrangeringar lgh 2205-7026 & 2307-7007	0	-7
Deposition HSB GIT	0	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 814	200 822
Utgående redovisat värde	200 814	200 822

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	200 822	200 869
Försäljning aktier i Gunnebo	-8	0
Återbetalda andelar Folkets Hus	0	0
Försäljningar/utrangeringar lgh 2205-7026 & 2307-7007	0	-7
Deposition HSB GIT	0	-40
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	200 814	200 822
Utgående redovisat värde	200 814	200 822

Not 24 Långfristiga fordringar mm Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Reversfordringar	400	500
Fordran försäkringskapital	2 664	2 501
	3 064	3 001

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Reversfordringar	400	500
Fordran försäkringskapital	2 664	2 501
	3 064	3 001

Not 25 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	8 243	6 739
Upplupna intäkter	10 340	4 745
	18 583	11 484

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	2 032	2 017
Upplupna intäkter	4 950	4 042
	6 982	6 059

Not 26 Övriga kortfristiga placeringar Koncernen

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Placeringar via Söderberg & Partners	298 775	298 775	300 239
	298 775	298 775	300 239

Moderbolaget

Namn	Anskaffn. värde	Bokfört värde	Marknads- värde
Placeringar via Söderberg & Partners	298 775	298 775	300 239
	298 775	298 775	300 239

Not 27 Obeskattade reserver

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade överavskrivningar	7 885	580
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2015	0	1 000
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2016	4 000	4 000
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2017	1 451	1 451
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2018	3 500	3 500
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2019	2 300	2 300
Periodiseringsfond avsatt räkenskapsår 2020	1 300	0
	20 436	12 831
Häri ingår uppskjuten skatteskuld med	4 373	2 746
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	13	11

Not 28 Transaktioner med närstående

Koncernen

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Lån till andra närstående än ledande befattningshavare		
Lån till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	43 655	43 655
	43 655	43 655

Lånet till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånet uppgick till 1 023 (956) tkr. Lånet löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar + 220 räntebaspunkter.

Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktörer

Avsättningar	1 699	1 401
Ansvarsförpliktelser	0	0
	1 699	1 401

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 263 tkr för VD och bil- och bostadsförmån uppgår till 112 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	0,10	0,10
Försäljning	10,50	10,30

Not 29 Räntebärande skulder

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	684 482	690 645
	684 482	690 645
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	5 738	5 151
	5 738	5 151

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Långfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	7 943	8 277
	7 943	8 277
Kortfristiga skulder		
Skulder till kreditinstitut	333	333
	333	333

Not 30 Förfallotider

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	656 694	664 890
	656 694	664 890

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	6 610	6 943
	6 610	6 943

Not 31 Räntebindningstider

Koncernen

Ränte- bindningstid	Genomsnitts- ränta %	Andel av lån %	Summa låneskuld
2021	1,61	45	308 300
2022	1,72	19	129 945
2023	1,65	3	20 000
2024	1,41	15	103 763
2025	1,28	18	128 212
		100	690 220

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

Ränteswapar

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

Not 32 Ställda säkerheter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	790 766	790 766
	790 766	790 766

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	5 735	5 735
	5 735	5 735

Not 33 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Koncernen

Moderbolaget

Det sammanlagda marknadsvärdet på utestående ränteswapar om de skulle stängas per 2020-12-31 uppgår till 1 150 tkr.

Not 34 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Koncernen

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och ersättningar	13 216	11 915
Upplupna sociala avgifter	7 932	7 322
Upplupna räntekostnader	1 666	1 506
Övriga upplupna kostnader	5 994	5 721
Förskottsbetalda avgifter och hyror	11 691	11 171
Övriga förutbetalda intäkter	29 394	28 612
	69 893	66 246

Moderbolaget

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och ersättningar	12 418	11 195
Upplupna sociala avgifter	7 681	7 096
Upplupna räntekostnader	194	195
Övriga upplupna kostnader	2 424	3 249
Förskottsbetalda avgifter och hyror	141	138
Övriga förutbetalda intäkter	29 394	28 612
	52 253	50 484

HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening
Org.nr 785000-1384

Sundsvall den 17 mars 2021



Tina Mansson Söderlund
Ordförande



Lars Gunnar Björk
Vice ordförande



Kristoffer Bergkvist



Daniel Johansson



Sven-Gunnar Johansson



Maritha Jonasson



Björn Könberg



Anna Karin Ragnarsson



Arianne Sundman



Christer Berglund
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 mars 2021

ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB



Lilly Englund
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 2020.

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 2020 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 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 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 2020 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 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 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 26 mars 2021

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

A handwritten signature in blue ink that reads 'Lilly Englund'.

Lilly Englund
Auktoriserad revisor

KONTAKT

VÄXEL, KUNDSERVICE OCH FELANMÄLAN

010-303 23 00

info.sodranorrland@hsb.se

BOLLNÄS

Besöksadress: Polacksgatan 17

821 33 Bollnäs

BOSVEDJAN

Besöksadress: Bågevägen 59 E

856 52 Sundsvall

GÄVLE

Besöksadress: Östra Hantverkargatan 64

803 10 Gävle

HUDIKSVALL

Besöksadress: Fiskebyvägen 4 B

824 51 Hudiksvall

HÄRNÖSAND

Besöksadress: Sälstensgränd 5

871 33 Härnösand

LJUSDAL

Besöksadress: Bryggargatan 4 A

827 32 Ljusdal

SANDVIKEN

Besöksadress: Torggatan 33

811 39 Sandviken

SOLLEFTEÅ

Besöksadress: Storgatan 102

881 40 Sollefteå

SUNDSVALL

Besöksadress: Torggatan 14 852

32 Sundsvall

SÖDERHAMN

Besöksadress: Humlegårdsgatan 8

826 31 Söderhamn

ÅNGE

Besöksadress: Fridhemsvägen 11

841 32 Ånge

ÖRNSKÖLDSVIK

Besöksadress: Nygatan 6 A

891 33 Örnsköldsvik

ÖSTERSUND

Besöksadress: Stortorget 3 A

831 30 Östersund

