

2025050606641

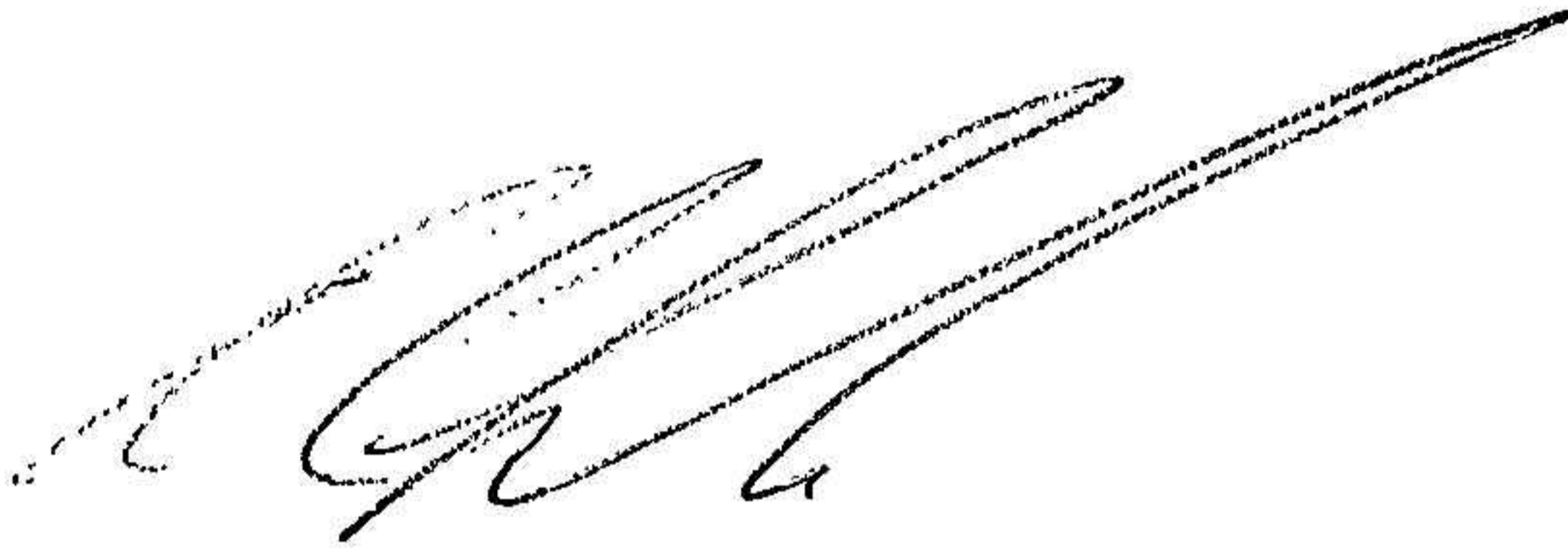
Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Norr Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2025-03-04.

Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska disponeras.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Luleå 2025-04-28

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Mattias Lundström', written in a cursive style.

Mattias Lundström

Styrelsen

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

har härmed upprättat

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2024

<u>Innehåll</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	15

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolaget bedriver fastighetsförvaltning av huvudsakligen bostäder och ägde vid årets slut 1 076 st bostäder upplåtna med hyresrätt i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Umeå och Skellefteå.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till HSB Norr ekonomisk förening org nr 797000-0845 och äger sedan 2023 bolaget Kvarnängen mark AB (559422-9147). Under 2024 har HSB Norr fastigheter AB förvärvat de två dotterbolagen HSB Norr Kronan 1 (559098-5841) samt HSB Norr Kronan 2 AB (559244-8921). Samtliga dotterbolag är helägda.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning tkr	89 180	8 433	80 829	79 320
Resultat efter finansiella poster tkr	3 826	-1 061	13 939	16 751
Årets resultat tkr*	-2 460	-4 645	1 543	109
Balansomslutning tkr	803 558	648 289	695 933	695 479
Likviditet %	25,9	34,5	17,0	428,6
Soliditet %	6,3	8,2	8,3	8,1

Definitioner: se not 17

Året som gått

HSB Norr Fastigheter ägde vid årets slut totalt 1076 (866) bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt belägna i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Umeå och Skellefteå.

Under året har två intilliggande fastigheter i Kronandalen, Luleå förvärvats. Fastigheterna innefattar totalt 210 hyreslägenheter. Förvärvet skedde genom köp av två bolag.

Några större investeringsprojekt i fastigheterna

- Installation av laddboxar med motorvärmare och enhetsmätning, 47 platser, Rönnen Luleå
- Helrenovering och standardhöjning av lägenheter på Svartholmen, Luleå
- Ombyggnad och anpassning av lokal för nytt HSB-kontor, Mimer Skellefteå
- Hissbyte, Svartholmen Luleå samt uppgradering av hissar, Lyktgubben Umeå

Eget kapital

2024-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 000	15	51 969	52 984
Årets resultat			-2 460	-2 460
Vid årets utgång	1 000	15	49 509	50 524

Förslag till disposition av företagets vinst

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 48 508 393 kr, överförs i ny räkning.

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024</i>	<i>2023</i>
	1,2		
Nettoomsättning		89 180	84 333
Övriga rörelseintäkter		1 675	422
		90 855	84 755
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-51 681	-53 023
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-12 460	-11 868
Rörelseresultat		26 714	19 864
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 738	78
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-24 626	-21 003
Resultat efter finansiella poster		3 826	-1 061
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-220	-
Resultat före skatt		3 606	-1 061
Skatt på årets resultat	4	-6 066	-3 584
Årets resultat		-2 460	-4 645

2025050606629

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	646 702	626 653
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 275	1 133
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	2 845	14 377
		<u>650 822</u>	<u>642 163</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	9	51 579	89
Fordringar hos koncernföretag	10	95 126	–
Andra långfristiga fordringar	11	368	718
		<u>147 073</u>	<u>807</u>
Summa anläggningstillgångar		797 895	642 970
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		259	162
Fordringar hos moderföretag		–	4 646
Fordringar hos koncernföretag		4 402	–
Övriga fordringar		394	76
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		608	435
		<u>5 663</u>	<u>5 319</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		–	–
		<u>–</u>	<u>–</u>
Summa omsättningstillgångar		5 663	5 319
SUMMA TILLGÅNGAR		803 558	648 289

2025050606630



Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Aktiekapital		1 000	1 000
Reservfond		15	15
		<u>1 015</u>	<u>1 015</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		51 969	56 614
Årets resultat		-2 460	-4 645
		<u>49 509</u>	<u>51 969</u>
		50 524	52 984
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	12	<u>23 345</u>	<u>17 280</u>
		23 345	17 280
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	99 250	-
Skulder till moderföretag		601 000	555 000
Övriga skulder		7 594	7 594
		<u>707 844</u>	<u>562 594</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		500	-
Förskott från kunder		7	7
Leverantörsskulder		4 366	4 655
Skulder till moderföretag		11 679	-
Aktuell skatteskuld		39	99
Övriga skulder		177	465
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		5 077	10 205
		<u>21 845</u>	<u>15 431</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>803 558</u>	<u>648 289</u>

2025050606631

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	3 826	-1 061
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	15 12 459	11 867
	<u>16 285</u>	<u>10 806</u>
Betald inkomstskatt	-	17
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>16 285</u>	<u>10 823</u>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-344	55 542
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	6 414	3 901
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>22 355</u>	<u>70 266</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-21 619	-20 021
Förvärv av finansiella tillgångar	-146 630	-110
Avyttring av finansiella tillgångar	364	365
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-167 885</u>	<u>-19 766</u>
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	146 000	295 000
Amortering av lån	-250	-345 500
Lämnade koncernbidrag	-220	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>145 530</u>	<u>-50 500</u>
Årets kassaflöde	-	-
Likvida medel vid årets början	-	-
Likvida medel vid årets slut	-	-

2025050606632



Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Grund, stomme och stomkomplettering	120 år
- Yttre skal, tak, fasad och fönster	50 år
- Invändiga byggnationer och installationer	40 år
- Lokalanpassningar	10 år

Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens återvinningsvärde.

Återvinningsvärdet är det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nyttjandevärde. Vid beräkning av nyttjandevärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utrangeras. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar.

Räntebärande finansiella tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden.

Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses företagets finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder värderas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån korrigerar lånets anskaffningsvärde och periodiseras enligt effektivräntemetoden.

Derivatinstrument med negativt värde och för vilka säkringsredovisning inte tillämpats (se nedan) redovisas som finansiella skulder och värderas till det belopp som för företaget är mest förmånligt om förpliktelsen regleras eller överlåts på balansdagen.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med företagets mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och företagets mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Skatt

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

2025050606634

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är:

- En möjlig förpliktelse som till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom företagets kontroll, inträffar eller uteblir, eller
- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Eventualförpliktelser är en sammanfattande beteckning för sådana garantier, ekonomiska åtaganden och eventuella förpliktelser som inte tas upp i balansräkningen.

Intäkter

Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att betalda förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter. Räkna och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Räkna, royalty och utdelning

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla företaget samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Räkna redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

Koncernredovisning

Företaget är ett helägt dotterföretag till HSB Norr ekonomisk förening, orgnr 797000-0845, med säte i Luleå. Moderföretaget upprättar koncernredovisning för hela koncernen.

Not 2 Personal

Bolaget har inga anställda.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024	2023
Räntekostnader, koncernföretag	-22 847	-17 203
Räntekostnader, övriga	-1 780	-3 801
	-24 626	-21 003

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 4 Skatt på årets resultat

	2024	2023
Aktuell skattekostnad	-	17
Uppskjuten skatt	-6 066	-3 601
	<u>-6 066</u>	<u>-3 584</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2024		2023	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		3 606		-1 061
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-743	20,6%	219
Ej avdragsgilla kostnader	114,6%	-4 133	-406,4%	-4 312
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	-	0,1%	1
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	33,4%	-1 206	0,0%	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	0,0%	-	46,3%	491
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	1,6%	17
Övrigt	-0,4%	16	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>168,2%</u>	<u>-6 066</u>	<u>-337,8%</u>	<u>-3 584</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	753 323	737 054
Nyanskaffningar	18 598	10 488
Avyttringar och utrangeringar	-177	-393
Omklassificeringar	13 513	6 174
Vid årets slut	<u>785 257</u>	<u>753 323</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-121 302	-110 206
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	100	330
Årets avskrivning	-11 985	-11 426
Vid årets slut	<u>-133 187</u>	<u>-121 302</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 368	-5 368
Vid årets slut	<u>-5 368</u>	<u>-5 368</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>646 702</u>	<u>626 653</u>
Varav mark	<u>2024-12-31</u>	<u>2023-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	81 065	81 065
Redovisat värde vid årets slut	<u>81 065</u>	<u>81 065</u>

Not 6 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 273 900	1 190 500
Vid årets slut	1 262 942	1 273 900

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Extern värdering görs varannat år och är senast gjord 2023-12-31.

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 980	3 587
Nyanskaffningar	540	393
Vid årets slut	<u>4 520</u>	<u>3 980</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 847	-2 468
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-398	-379
Vid årets slut	<u>-3 245</u>	<u>-2 847</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 275	1 133

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	14 377	11 411
Omklassificeringar	-14 013	-6 174
Investeringar	2 481	9 140
Redovisat värde vid årets slut	2 845	14 377

Not 9 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	89	-
Förvärv	51 490	89
Redovisat värde vid årets slut	51 579	89

Spec av företagets innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % (j)	2024-12-31	2023-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Kvarnägen Mark AB, 559422-9147, Boden	500	100	89	89
HSB Norr Fastigheter Kronan 1 AB, 559098-5841, Luleå	500	100	43 834	-
HSB Norr Fastigheter Kronan 2 AB, 559244-8921, Luleå	50 000	100	7 656	-
			<u>51 579</u>	<u>89</u>
			51 579	

Not 10 Fordringar hos koncernföretag

	2024-12-31	2023-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	-	-
Tillkommande fordringar	95 126	-
Vid årets slut	<u>95 126</u>	<u>-</u>
Redovisat värde vid årets slut	95 126	-

2025050606637

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 11	Andra långfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	718	1 061
	Tillkommande fordringar	14	21
	Reglerade fordringar	-365	-365
	Redovisat värde vid årets slut	<u>368</u>	<u>718</u>

Not 12	Uppskjuten skatt	2024-12-31		Temporär skillnad
		Redovisat värde	Skattemässigt värde	
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>				
	Byggnader och mark	<u>646 466</u>	<u>533 138</u>	<u>113 328</u>
		646 466	533 138	113 328
		2024-12-31		Netto
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Byggnader och mark	-	<u>23 345</u>	<u>-23 345</u>
	<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	-	23 345	-23 345
		2023-12-31		Temporär skillnad
		Redovisat värde	Skattemässigt värde	
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>				
	Byggnader och mark	<u>626 391</u>	<u>542 508</u>	<u>83 883</u>
		626 391	542 508	83 883
		2023-12-31		Netto
		Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>				
	Byggnader och mark	-	<u>17 280</u>	<u>-17 280</u>
	<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	-	17 280	-17 280

Not 13	Långfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
Skulder till kreditinstitut			
	Skulder som förfaller senare än fem år	97 250	-
	Amortering (2-5 år)	2 000	-
	Amortering (0-1 år)	500	-
Andra skulder som förfaller senare än fem år			
	Skulder till moderföretag	601 000	555 000
	Övriga skulder	<u>7 594</u>	<u>7 594</u>
		708 344	562 594

2025050606638

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 14	Ställda säkerheter och eventalförpliktelser	2024-12-31	2023-12-31
	Ställda säkerheter		Inga
	<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
	Fastighetsinteckningar	102 089	—
	Summa ställda säkerheter	102 089	—
	Eventalförpliktelser		
	Borgensåtaganden	179 100	—
	Summa eventalförpliktelser	179 100	—

Not 15	Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen		
	Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m	2024	2023
	Avskrivningar	12 383	11 805
	Utrangering	77	30
	Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1	—
		12 459	11 835

Not 16 Koncernuppgifter

Företaget är helägt dotterföretag till HSB Norr ekonomisk förening, org nr 79700-0845 säte i Luleå.

Inköp och försäljning inom koncernen

Av företagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 23,70 % (21,60) % av inköpen och 0,64% (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,62% (3,65) % av inköpen och 3,23% (2,48) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 17 Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

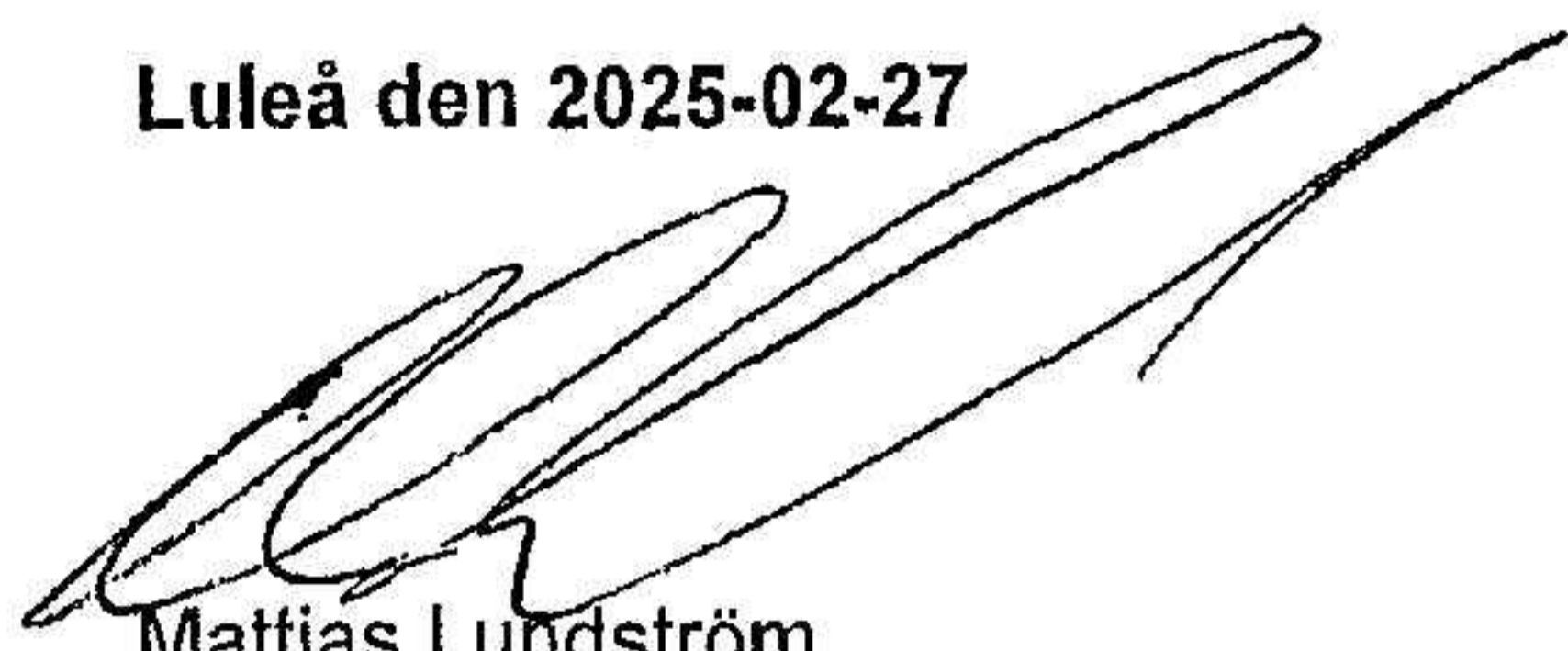
Soliditet:

(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

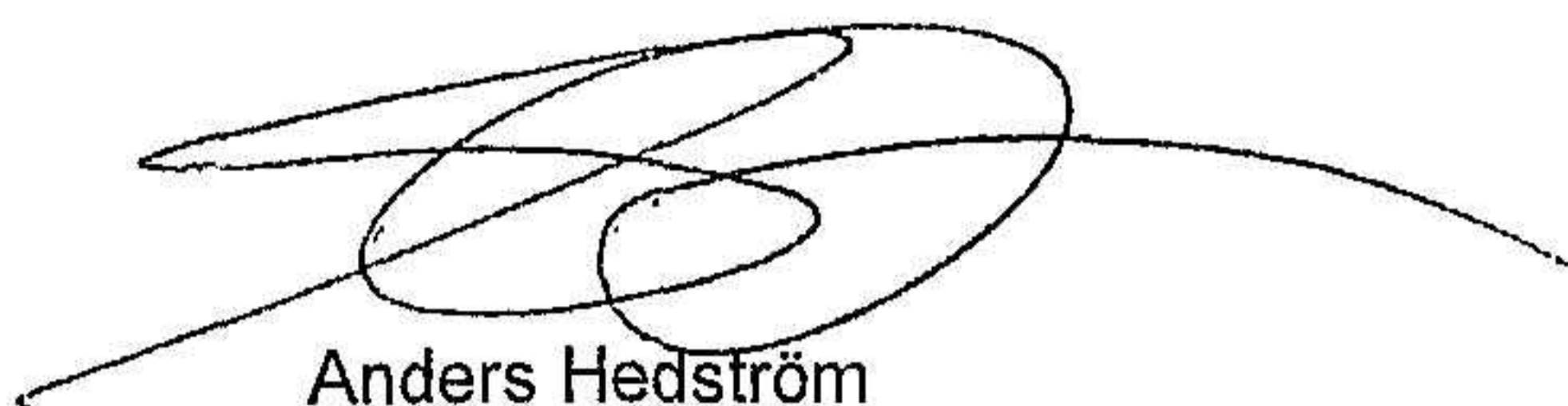
Luleå den 2025-02-27



Mattias Lundström
Ordförande



Helena Backman



Anders Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-03-03
KPMG AB



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

2025050606640

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Norr Fastigheter AB, org. nr 556621-5934

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Norr Fastigheter AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Norr Fastigheter ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 HSB Norr Fastigheter AB 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 ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den 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 ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den

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 avser att likvidera bolaget, 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 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 revisions sed 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.

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, 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. Risken 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 bolagets 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Norr Fastigheter AB för år 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Norr Fastigheter AB enligt god revisors sed 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 ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras 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 i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

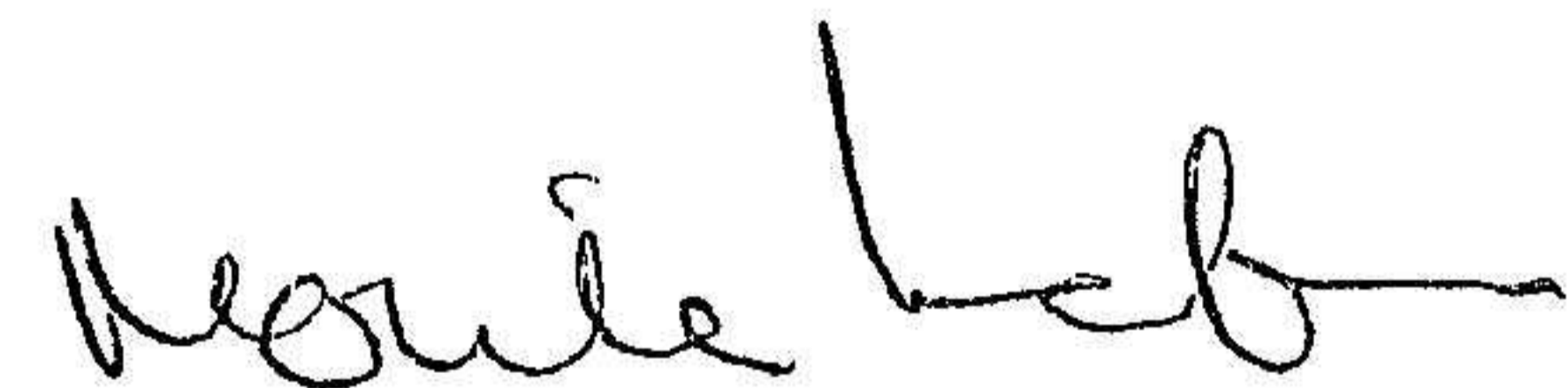
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets 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 bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Luleå den 3 mars 2025

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor