

Årsredovisning

för

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

556865-6457

Räkenskapsåret

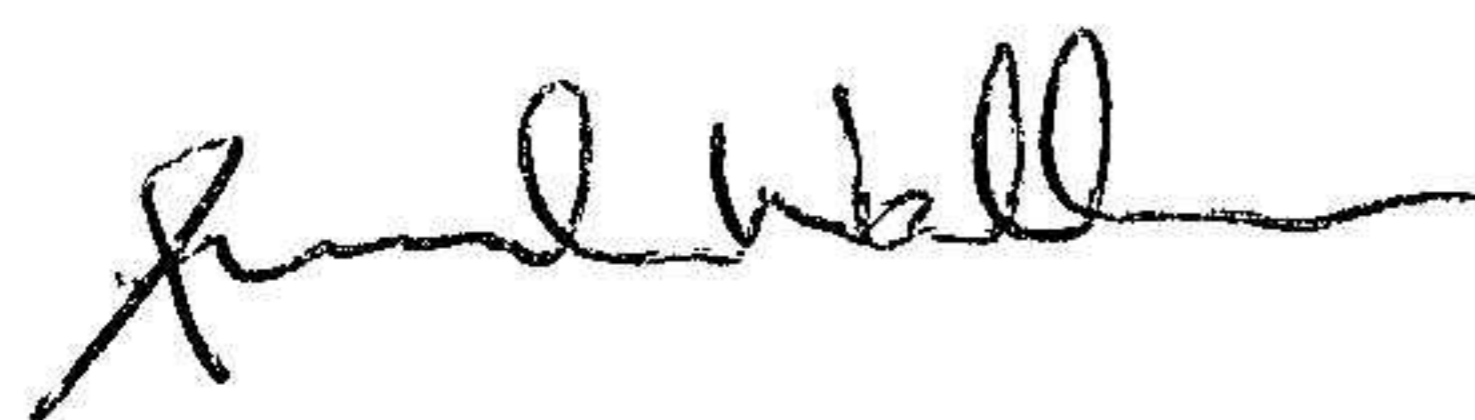
2023

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2024-04-23. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 20 maj 2024



Anders Wallner

Årsredovisning
för
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

556865-6457

Räkenskapsåret

2023



Styrelsen och verkställande direktören för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Förvaltningsberättelse

Verksamhet

Bolagets verksamhet omfattar ägande och förvaltning av hyresfastigheter i Gävleborgs-, Västernorrlands- och Jämtlands län samt förvaltning av Grävlingen Fastigheter HB och de fastigheter som ligger i moderbolaget HSB Södra Norrland ekonomisk förenings balansräkning. Förvaltningen har skett med egen personal. Moderföretaget utför delar av den administrativa och tekniska förvaltningen. Bolaget har i genomsnitt haft 8 anställda under året.

Under 2023 har den ekonomiska situationen i vår omvärld även påverkat bolaget då kostnadsinflationen inneburit ökade drift- och finanskostnader. Vi har under året även sett högre vakanser i jämförelse med tidigare år. För bostäder är vakansgraden 1,8 procent vid årsskiftet vilket ändå kan betraktas som lågt. Reparationskostnaderna fortsätter att vara höga och slutet av året präglades av stora snöfall vilket resulterat i höga kostnader för snöröjning. Merparten av kommande investeringar i fastigheterna har till syfte att minska reparationskostnaderna varför vi ändå ser rätt ljusst på framtiden.

Ägarförhållanden och koncernstruktur

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB ägs till 100 procent av HSB Södra Norrland ekonomisk förening.

Grävlingen Fastigheter HB ägs gemensamt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB.

Utförda Åtgärder 2023

Fönsterbyte på tre hus på Norrbågen
Asfaltering på Fabrikgatan/Stationsgatan
Stambyte på Njurundavägen/Mjösundsvägen (fortsätter 2024)
Målning förråd på Njurundavägen
Ombyggnad av ventilation Styrmansgatan
Fösterbyte forstättning i Johannedal
Fasadrenovering på Försöket Esplanaden (fortsätter 2024)

Planerade Åtgärder 2024

Stambyte på Njurundavägen/Mjösundsvägen
Fasadrenovering på Försöket Esplanaden
Fönsterbyte fortsättning Johannedal
Bygga om handdukstorkar på Nedre Åkargatan
Rengöra fasad Norrbågen
Byte av tre tak Norrbågen/Ulvsätersvägen
Fönsterbyte tre hus Norrbågen
Uppkoppling kallvatten Norrbågen
Byte garagetak på Mibovändan 4

Fasadrenovering Skeppar Karls gränd
Installation av temperaturgivare och pumpstopp Brunflovägen
Installation av temperaturgivare och pumpstopp och IMD Genvägen/Björkbackavägen
Uppkoppling kallvatten och pumpstopp Tullgatan/Köpmangatan

Hyror

Från den 1 januari höjdes hyrorna i Söderhamn med 4,8 (1,95) procent och i Östersund med 3,95 (1,4) procent. Från 1 februari höjdes hyrorna i Bollnäs med 4,2 (1,7) procent. Från den 1 april höjdes hyrorna i Härnösand med 3,98 (1,5) procent , i Sundsvall med 3,98 (1,24) procent och i Gävle med 5,5 (1,89) procent. Förhandlingar för år 2024 pågår men verkar på de flesta orter landa på runt 5 procent.

Fastighetsvärdering

En extern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter har genomförts löpande under de senaste tre åren. Värderingen har genomförts genom att 1/3 av fastigheterna årligen har värderats. Efter tre år har då samtliga fastigheter värderats och använts som underlag för att beräkna det totala marknadsvärdet. Värderingen går till på det sättet att HSB Södra Norrland skickar underlag till värderingsföretaget gällande fastigheternas hyresintäkter och aktuella driftkostnader för de senaste åren. Därefter arbetar värderingsföretaget med materialet och gör en okulär besiktning. Marknadsvärden beräknas fram genom den så kallade ortsprismetoden respektive avkastningsmetoden som är gängse metoder vid värdering av fastigheter. Slutligen vägs resultatet av dessa metoder ihop till en sammanfattande bedömning av marknadsvärdet. Värderingen visar att det finns ett betydande övervärde i fastighetsbeståndet, totalt 672 (660) Mkr högre än de bokförda värdena.

Fastigheter

Fastighetsbeteckning	Adress	Ort	Lgh
Älgen 14	Lasarettsgatan 1	Söderhamn	18
Katten 2-3	Trädgårdsgatan 10-22	Söderhamn	61
Syrenen 2	Köpmangatan 18, Humlegårdsgatan 1	Söderhamn	31
Skomakaren 8	Norralagatan 8	Söderhamn	18
Hinden 3	Genvägen 56 A-C, Björkbackavägen 10 A-C	Östersund	60
Gersen 6	Brunflovägen 50 A-D	Östersund	16
Härberget 1	Tullgatan 4, Köpmangatan 61	Östersund	20
Förklädet 3	Regementsgatan 36 A-B, Södra Gröng. 35 A Artillerigatan 8 C	Östersund	42
Ryssland 3	Villagatan 17, Fabriksgatan 2	Örnsköldsvik	11
Sätra 25:2	Norrbågen 21-29	Gävle	133
Sätra 25:1	Ulvsättersvägen 14-20	Gävle	106
Söder 68:9	Nedre Åkargatan 72 A-C, 74 A-D, 76 A-C	Gävle	171

Strömsbro 31:8	Fabriksgatan 39-41, Stationsgatan 1-3	Gävle	20
Varva 21:5	Idrottsallén 10-12, 18-26, 30-34 A-D	Gävle	100
Varva 17:17	Milbovändan 3, 5, 7 A-T	Gävle	54
Varva 2:134	Milbovändan 4 A-R	Gävle	16
Varva 2:135	Milbovändan 2 A-R	Gävle	16
Söder 66:11, 66:7	Södra Centralgatan 21, Muréngatan 22	Gävle	71
Brynäs 18:10	Styrmansgatan	Gävle	23
Prästbol 1:87	Njurundav 50,52 A-B, Mjösundsv 6 A-B		
	Mjösundsvägen 8 A-D	Sundsvall	74
Prästbol 1:22	Ängomsvägen 8 A-B	Sundsvall	7
Prästbol 1:108	Prästgatan 5-15	Sundsvall	6
Stångom 1:30/40	Turistvägen 2,3,5, Njurundavägen 36	Sundsvall	18
Å 3:6	Ängomsvägen 41 A-F	Sundsvall	26
Dingersjö 3:23	Njurundavägen 63	Sundsvall	8
Försöket 1	Esplanaden 2	Sundsvall	20
Sköle 30:1	Rännövägen 20-40	Sundsvall	50
Bällsta 2:52	Bällstavägen 13 A-K	Sundsvall	10
Sköle 1:33	Ljungan 1-13 A-M, 2,8,9,10 A-K, 6 A-L	Sundsvall	145
Sköle 1:107	Rännövägen 4-18	Sundsvall	54
Knölsta 2:162	Aprilv 1-215, Januariv 26-74, Februariv 2-78 Herrgårdsbacken 18-94, Ekebov 15-65	Sundsvall	286
Utkiken 11	Skeppar Karlsgränd 8 A-B	Härnösand	16
Seglaren 24	Bergsgatan 9	Härnösand	11
Folkskolan 7	Landgrensgatan 6-48	Härnösand	22
Muraren 2	Hovsgatan 26	Härnösand	8

SUMMA

1 748

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Hyresrätt i Södra Norrland har vakanser i hyresbeståndet som ökat det senaste året, men de är ändå låga. På vissa orter kan det ta längre tid att hyra ut lägenheter än tidigare. Vi bevakar utvecklingen av uthyrningen av lägenheter för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas. Det kan handla om till exempel marknadsföring. Hyresförhandlingarna för 2024 är pågående och landar på runt 5 procent.

Med en verksamhet som har stora övervärden i ett lånefinansierat fastighetsinnehav är det angeläget att de finansiella riskerna är under kontroll. I finanspolicyn fastställs regler för att minimera risker gällande räntebindning etcetera.

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	142 793	139 483	135 532	131 659	129 063
Resultat efter finansiella poster	-3 546	3 062	22 660	8 791	2 841
Balansomslutning	931 195	890 692	889 540	868 247	841 219
Antal Anställda	8	8	8	9	10
Soliditet, %	6	6	6	4	4
Avkastning på totalt kapital %	1	2	4	2	1
Avkastning på eget kapital %	-7	5	42	24	10

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	51 133 707		51 183 707
Årets resultat			-5 228 190	-5 228 190
Belopp vid årets utgång	50 000	51 133 707	-5 228 190	45 955 517

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	51 133 707
årets förlust	-5 228 190
	45 905 517
disponeras så att	
i ny räkning överföres	45 905 517
	45 905 517

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
	1		
Nettoomsättning	2	142 793 120	139 482 862
Övriga rörelseintäkter		2 161 459	2 751 880
		144 954 579	142 234 742
Rörelsens kostnader	3		
Fastighetskostnader	4	-104 849 325	-100 087 682
Övriga externa kostnader	5	-3 011 825	-2 451 407
Personalkostnader	6	-7 844 506	-7 500 190
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-20 746 946	-21 063 132
Övriga rörelsekostnader		0	-576 113
		-136 452 602	-131 678 524
Rörelseresultat		8 501 977	10 556 218
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	7	4 614 218	3 163 016
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	63 239	43 004
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-16 725 483	-10 699 994
		-12 048 026	-7 493 974
Resultat efter finansiella poster		-3 546 049	3 062 244
Bokslutsdispositioner	10	0	0
Resultat före skatt		-3 546 049	3 062 244
Skatt på årets resultat	11	-1 682 141	-928 640
Årets resultat		-5 228 190	2 133 604

Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	12	831 331 249	830 402 715
Inventarier, verktyg och installationer	13	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	26 528 634	1 191 370
		857 859 883	831 594 085

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	7	56 887 543	52 273 325
		56 887 543	52 273 325

Summa anläggningstillgångar

914 747 426 **883 867 410**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		541 660	347 936
Fordringar hos koncernföretag		10 296 702	0
Aktuella skattefordringar		0	32 240
Övriga fordringar		1 040 605	18 683
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	4 519 172	6 376 358
		16 398 139	6 775 217

Kassa och bank

		49 507	49 507
--	--	--------	--------

Summa omsättningstillgångar

16 447 646 **6 824 724**

SUMMA TILLGÅNGAR

931 195 072 **890 692 134**

2024052019197



Balansräkning

Not
1

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Aktiekapital

50 000

50 000

50 000

50 000

Fritt eget kapital

Balanserad vinst eller förlust

51 133 707

49 000 103

Årets resultat

-5 228 190

2 133 604

45 905 517

51 133 707

Summa eget kapital

45 955 517

51 183 707

Obeskattade reserver

16

6 600 000

6 600 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

17

25 788 642

26 028 746

Summa avsättningar

25 788 642

26 028 746

Långfristiga skulder

18

Skulder till kreditinstitut

19

529 281 658

584 393 549

Skulder till koncernföretag

137 278 367

87 278 367

Summa långfristiga skulder

666 560 025

671 671 916

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 433 068

5 433 068

Leverantörsskulder

13 009 110

9 998 018

Skulder till koncernföretag

145 536 577

103 250 226

Aktuella skatteskulder

1 736 634

0

Övriga skulder

246 147

246 173

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

20

20 329 352

16 280 280

Summa kortfristiga skulder

186 290 888

135 207 765

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

931 195 072

890 692 134

Kassaflödesanalys

Not
1

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	8 501 977	10 556 218
Justeringar för avskrivningar	20 746 946	21 063 132
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	0	-1 271 391

Erhållen ränta	63 239	43 004
Erlagd ränta	-15 157 801	-10 632 340
Betald skatt	-153 371	-2 071 988

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

14 000 990 17 686 635

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-193 724	-104 536
Förändring av kortfristiga fordringar	-9 461 438	-344 983
Förändring av leverantörsskulder	3 011 092	-228 905
Förändring av kortfristiga skulder	44 767 715	6 831 094
Kassaflöde från den löpande verksamheten	52 124 635	23 839 305

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-47 012 744	-21 099 510
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	0	3 800 000

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-47 012 744 -17 299 510

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-75 111 891	-6 539 795
Upplåning från koncernföretag	70 000 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-5 111 891	-6 539 795

Årets kassaflöde

0 0

Bolagets likvida medel redovisas på separat koncernkonto och årets förändringar i likvida medel ingår därmed i kassaflödesanalysen i raderna Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Likvida medel vid årets början

49 507 49 507

Likvida medel vid årets slut

49 507 49 507

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Uppställningen av resultaträkningen har i denna årsredovisning förfinats med fler underrubriker för att uppnå en mer lättläst resultaträkning. Under rubriken rörelsens kostnader har övriga externa kostnader brutits ut ur fastighetskostnader.

Inkomstskatter

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

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

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

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

Materiella anläggningstillgångar

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

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

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

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

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

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

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av.

Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Hyresbostäder

Stommar	120 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Hissar, ledningssystem	25 år
Övrigt	15-50 år

Inventarier 5 år

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuellt bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

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.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB investerat i.

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.

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.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet

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

Avkastning på totalt kapital

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

Avkastning på eget kapital

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

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyror	147 046 189	141 692 476
Övriga intäkter från hyresgäster	695 522	955 884
Vidarefakturerade kostnader	18 000	18 000
Hyresrabatter	-813 029	-751 980
Hyresbortfall	-4 153 561	-2 431 518
	142 793 121	139 482 862

Not 3 Transaktioner med närstående

Uppgifter om moderföretaget

Moderföretag i den koncern där HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB är dotterföretag och koncernredovisning upprättas är HSB Södra Norrland ekonomisk förening 785000-1384.

	2023	2022
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	25,00 %	24,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,11 %	0,20 %

Lånen från moderföretaget har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånet uppgick till 2 711 tkr (1 258) tkr. Lånen löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar plus 50 räntebaspunkter.

Avtal om avgångsvederlag

Med verkställande direktören 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

Not 4 Fastighetskostnader

	2023	2022
Reparationer	41 011 122	39 904 401
Fastighetsskötsel	24 517 985	21 395 880
El	6 429 677	6 215 776
Uppvärmning/fjärrkyla	14 195 960	13 518 154
Vatten	7 860 135	7 531 023
Renhållning	4 480 963	4 814 351
Underhåll	1 443 429	1 006 550
Övrig drift	599 924	869 464
Fastighetsskatt	2 610 090	2 667 456
Fastighetsförsäkring och självrisker	1 700 039	2 164 628
	104 849 324	100 087 683

Not 5 Arvode till revisorer

	2023	2022
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	190 150	167 125
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	3 600	10 850
	193 750	177 975

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	3	3
	8	8
Löner och andra ersättningar		
Löner och liknande ersättningar till styrelse och verkställande direktör	1 679 131	1 620 333
Övriga anställda	3 323 891	3 228 300
	5 003 022	4 848 633
Sociala kostnader		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	601 904	636 746
Pensionskostnader för övriga anställda	263 036	143 348
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 831 139	1 795 137
	2 696 079	2 575 231
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	7 699 101	7 423 864

Not 7 Andelar i koncernföretag

Grävlingen Fastigheter HB

Org nr	Säte	Kapitalandel %
969605-7299	Gävle	1

	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	52 273 324	49 110 308
Årets resultatandel i Grävlingen Fastigheter HB	4 614 218	3 163 016
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	56 887 542	52 273 324
Utgående redovisat värde	56 887 542	52 273 324

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023	2022
Ränteintäkter	63 239	43 004
	63 239	43 004

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader och liknande resultatposter	16 725 483	10 699 994
	16 725 483	10 699 994

Not 10 Bokslutsdispositioner

	2023	2022
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återföring av periodiseringsfond	0	0
	0	0
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	26 376	6 798

2024052019205

Not 11 Aktuell och uppskjuten skatt

	2023	2022
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 922 245	1 536 216
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-240 104	-607 576
Totalt redovisad skatt	1 682 141	928 640

Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		-3 546 049		3 062 244
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	-730 486	20,60	630 822
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		19 657		33 546
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-2 406		-26
Skatteeffekt överfört räntenetto		2 369 000		257 500
Skatteeffekt av periodiseringsfond		26 376		6 798
Redovisad effektiv skatt		1 682 141		928 640

Not 12 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 051 528 176	1 025 393 558
Försäljningar/utrangeringar	0	-5 047 510
Omklassificeringar	21 675 480	31 182 128
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 073 203 656	1 051 528 176
Ingående avskrivningar	-221 125 461	-202 581 229
Försäljningar/utrangeringar	0	2 518 900
Årets avskrivningar	-20 746 946	-21 063 132
Utgående ackumulerade avskrivningar	-241 872 407	-221 125 461
Utgående redovisat värde	831 331 249	830 402 715
Bokfört värde byggnader	722 619 234	721 180 685
Bokfört värde mark och markanläggningar	108 712 015	109 222 030
	831 331 249	830 402 715



Not 13 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 795 664	1 795 664
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 795 664	1 795 664
Ingående avskrivningar	-1 795 664	-1 795 664
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 795 664	-1 795 664
Utgående redovisat värde	0	0

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående nedlagda kostnader	1 191 370	11 273 988
Under året nedlagda kostnader	47 012 744	21 099 510
Omklassificeringar	-21 675 480	-31 182 128
Utgående nedlagda kostnader	26 528 634	1 191 370
	26 528 634	1 191 370

De investeringar som gjorts under 2023 redovisas i denna not som sedan omklassificeras efter genomförande till noten Byggnader och Mark.

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna intäkter	81 338	646 250
Förutbetalda kostnader	4 437 834	5 730 108
	4 519 172	6 376 358

Not 16 Obeskattade reserver

	2023-12-31	2022-12-31
Periodiseringsfond räkenskapsår 2018	2 500 000	2 500 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2019	2 200 000	2 200 000
Periodiseringsfond räkenskapsår 2020	1 900 000	1 900 000
	6 600 000	6 600 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	26 376	6 798

Not 17 Uppskjuten skatt

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

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

	2023-12-31	2022-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader avseende byggnader	25 204 495	25 449 397
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i koncernföretag	584 147	579 349
	25 788 642	26 028 746

Not 18 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skulder till kreditinstitut	529 281 658	584 393 549
Skulder till koncernföretag	137 278 367	87 278 367
	666 560 025	671 671 916

Av skulderna till kreditinstitut förfaller 507 549 386 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen. Av skulderna till koncernföretag förfaller 137 278 367 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Under året har en extra amortering av skuld till kreditinstitut på 50 mkr gjorts. Lån har istället erhållits från moderbolaget HSB Södra Norrland ek för.

Not 19 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	681 260 000	681 260 000
Säkerhet för skuld till kreditinstitut	681 260 000	681 260 000

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda hyror	11 234 150	10 930 105
Upplupna räntekostnader	2 811 018	1 243 336
Upplupna semesterlöner	687 699	716 479
Upplupna sociala avgifter	216 075	225 118
Övriga poster	5 380 410	3 165 243
	20 329 352	16 280 281

2024052019208

Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Anders Wallner
Verkställande direktör

Tina Mansson Söderlund
Ordförande

Lars Gunnar Björk
Vice ordförande

Kim Andersson Blomqvist

Christer Berglund

Kristoffer Bergkvist

Daniel Johansson

Björn Könberg

Malin Nordqvist

Anna-Karin Ragnarsson

Anne Sundberg

Arianne Sundman

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

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB, org.nr 556865-6457

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB för år 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Hyresrätt i Södra Norrland ABs finansiella ställning per den 31 december 2023 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 för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB.

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 Hyresrätt i Södra Norrland 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 och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen 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 ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av bolagets 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 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 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av årsredovisningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman 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 HSB Hyresrätt i Södra Norrland 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 och verkställande direktörens 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. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att bolagets 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 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 revisionssed 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.

En ytterligare beskrivning av vårt ansvar för revisionen av förvaltningen finns på Revisorsinspektionens webbplats: www.revisorsinspektionen.se/revisornsansvar. Denna beskrivning är en del av revisionsberättelsen.

Gävla den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557513780242

Dokument

Årsredovisning 2023 HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2024-03-26 11:54:46 CET (+0100) av Malin Nordqvist (MN)
Färdigställt 2024-03-26 16:06:23 CET (+0100)

Signerare

Malin Nordqvist (MN)
HSB Södra Norrland
malin.nordqvist@hsb.se
+46703569545



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN NORDQVIST"
Signerade 2024-03-26 12:41:13 CET (+0100)

Tina Mansson Söderlund (TMS)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
tinamansson@msn.com
+46736181755



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINA MANSSON SÖDERLUND"
Signerade 2024-03-26 11:59:29 CET (+0100)

Lars Gunnar Björk (LGB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
larsbjork56@gmail.com
+46705416866



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LARS GUNNAR BJÖRK"
Signerade 2024-03-26 11:59:14 CET (+0100)

Anna-Karin Ragnarsson (AR)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
annaragnar@outlook.com
+46702927333



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ANNA KARIN RAGNARSSON"
Signerade 2024-03-26 11:58:40 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513780242

2024052019212

Kristoffer Bergkvist (KB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
kristoffer.bergkvist@afry.com
+46704811481



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Kristoffer Bergkvist"
Signerade 2024-03-26 11:58:17 CET (+0100)

Arianne Sundman (AS1)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
arianne.sundman@sundsvall.se
+46706243211



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARIANNE SUNDMAN"
Signerade 2024-03-26 11:58:15 CET (+0100)

Anne Sundberg (AS2)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
anne.sundberg@hotmail.se
+46703868662



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE SUNDBERG"
Signerade 2024-03-26 11:57:51 CET (+0100)

Kim Andersson Blomqvist (KAB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
blacksage.ka@gmail.com
+46702034391



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim
Martina Andersson Blomqvist"
Signerade 2024-03-26 11:56:14 CET (+0100)

Björn Könberg (BK)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
bjorn.konberg@hsb.se
+46703755418



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Mikael Könberg"
Signerade 2024-03-26 11:55:39 CET (+0100)

Daniel Johansson (DJ)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
daniel.johansson@hsb.se
+46730650275



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL JOHANSSON"
Signerade 2024-03-26 11:57:17 CET (+0100)



Verifikat

Transaktion 09222115557513780242

2024052019213

Christer Berglund (CB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
christer.berglund@hsb.se
+46706471478



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER BERGLUND"
Signerade 2024-03-26 12:33:39 CET (+0100)*

Eric Johansson (EJ)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
johansson.eric@pwc.com
+46729809434



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC
JOHANSSON"
Signerade 2024-03-26 16:06:23 CET (+0100)*

Anders Wallner (AW)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
anders.wallner@hsb.se
+46706410467



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Erik Anders Wallner"
Signerade 2024-03-26 12:22:34 CET (+0100)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2024-03-26 15:05:48 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIC JOHANSSON

Datum

Eric Johansson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

2024052019214