

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

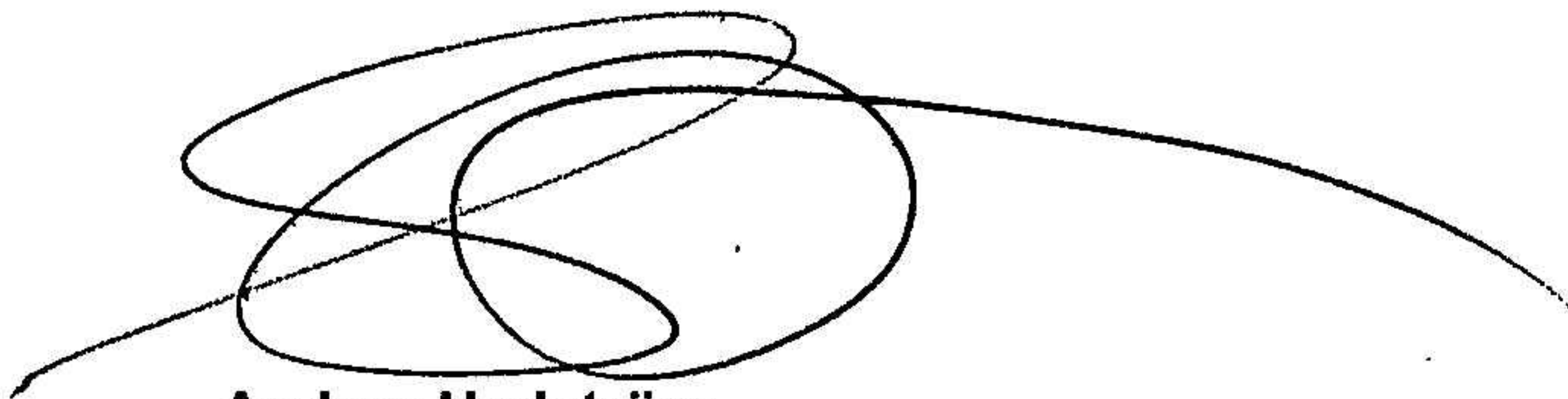
<u>Innehåll:</u>	<u>sida</u>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Underskrifter	15

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Norr Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2023-05-04. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till hur vinsten ska fördelas.

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

Luleå 2023-05-09



Anders Hedström

Styrelsen

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

får härmed avge

Årsredovisning

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2022

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

15

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bolagets bedriver fastighetsförvaltning av huvudsakligen bostäder.

HSB Norr fastigheter ägde vid årets slut 866 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.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

<i>Ekonomisk översikt</i>	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning tkr	80 829	79 320	77 514	78 595
Resultat efter finansiella poster tl	13 939	16 751	18 685	35 736
Årets resultat tkr*	1 543	109	-1 470	32 461
Balansomslutning tkr	695 933	695 479	716 675	696 134
Likviditet %	17,0 *	428,6	245,4	505,7
Soliditet %	8,3	8,1	7,8	8,3

Definitioner: se not 14

* se även Not 11

Året som gått

HSB Norr ägde vid årets slut 866 bostadslägenheter upplåtna med hyresrätt i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Umeå och Skellefteå.

Under året har en lokalfastighet förvärvats i Umeå. Fastigheten ska efter ombyggnation och anpassning nyttjas som verksamhetslokal för AO Teknisk förvaltning. Förvärvet har skett via paktetering i bolaget Formenfjorton i Umeå AB.

Några större investeringsprojekt i fastigheterna

- Helrenovering och standardhöjning av lägenheter på Svartholmen, Luleå
- Nya lägenhetsdörrar, målning och trapphusbelysning på Svartholmen, Luleå.
- Utbyte av värmesystem och styrning i fastigheterna Gråtruten, Gällivare.
- Ny styrutrustning och fjärrvärmecentral, kontorsfastighet, Kalix.

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Eget kapital

2022-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res. inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 000	15	55 072	56 087
Årets resultat			1 543	1 543
Vid årets utgång	1 000	15	56 615	57 630

Förslag till disposition av företagets vinst

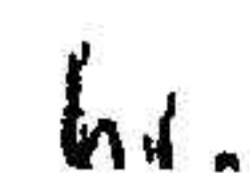
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, X kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		<u>56 615</u>
	Summa	<u>56 615</u>

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



2023051017600



HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Resultaträkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022</i>	<i>2021</i>
	1,2		
Nettoomsättning		80 829	79 320
Övriga rörelseintäkter		1 084	922
		81 913	80 242
Rörelsens kostnader			
Övriga externa kostnader		-45 470	-42 375
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 585	-10 991
Övriga rörelsekostnader		—	—
Rörelseresultat		24 858	26 876
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		—	—
Ränteintäkter och liknande resultatposter		50	67
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	-10 969	-10 192
Resultat efter finansiella poster		13 939	16 751
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, lämnade		-10 000	-15 000
Bokslutsdispositioner, övriga		—	—
Resultat före skatt		3 939	1 751
Skatt på årets resultat	4	-2 396	-1 642
Årets resultat		1 543	109

W

ML

2023051017601

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5, 6	621 480	622 157
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 119	1 241
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	11 411	6 329
		<u>634 010</u>	<u>629 727</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	9	1 062	1 398
		<u>1 062</u>	<u>1 398</u>
Summa anläggningstillgångar		635 072	631 125
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		207	47
Fordringar hos moderföretag		59 471	63 740
Aktuell skattefordran		744	-
Övriga fordringar		35	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		404	556
		<u>60 861</u>	<u>64 354</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		-	-
		<u>-</u>	<u>-</u>
Summa omsättningstillgångar		60 861	64 354
SUMMA TILLGÅNGAR		695 933	695 479

10

2023051017602

Arde

Balansräkning

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		55 072	54 964
Årets resultat		1 543	109
		<u>56 615</u>	<u>55 072</u>
		57 630	56 087
<i>Avsättningar</i>			
Uppskjuten skatteskuld	10	13 679	11 283
		<u>13 679</u>	<u>11 283</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	–	345 500
Skulder till moderföretag		260 000	260 000
Övriga skulder		7 594	7 594
		<u>267 594</u>	<u>613 094</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		345 500	2 500
Leverantörsskulder		3 411	3 850
Skulder till moderföretag		–	12
Aktuell skatteskuld		–	1 015
Övriga skulder		554	533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		7 565	7 105
		<u>357 030</u>	<u>15 015</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		695 933	695 479

2023051017603

Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	2022	2021
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	13 939	16 751
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	11 585	11 057
	<u>25 524</u>	<u>27 808</u>
Betald inkomstskatt	—	—
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	25 524	27 808
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	3 493	22 674
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-985	-20 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>28 032</u>	<u>30 035</u>
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 868	-12 865
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	—	—
Förvärv av finansiella tillgångar	-28	-34
Avyttring av finansiella tillgångar	364	364
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-15 532</u>	<u>-12 535</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-2 500	-2 500
Lämnade koncernbidrag	-10 000	-15 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-12 500</u>	<u>-17 500</u>
Årets kassaflöde	—	—
Likvida medel vid årets början	—	—
Likvida medel vid årets slut	—	—

2023051017604

U

Kilz

Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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 utträngs. 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.

Finansiella tillgångar och skulder

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

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

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 innehåser 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.

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.

Hyresintäkter 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.

Not 2 Personal
Bolaget har inga anställda.

Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader, koncernföretag	-5 200	-5 200
Räntekostnader, övriga	-5 769	-4 992
	<u>-10 969</u>	<u>-10 192</u>

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 4 Skatt på årets resultat

	2022	2021
Aktuell skattekostnad	-	-
Uppskjuten skatt	-2 396	-1 642
	<u>-2 396</u>	<u>-1 642</u>

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		3 939		1 751
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	-811	20,6%	-381
Ej avdragsgilla kostnader	-11,2%	440	9,3%	-162
Ej skattepliktiga intäkter	0,0%	0	0,0%	-
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	51,1%	-2 011	63,9%	-1 119
Effekt av ändrade skattesatser/och skatteregler	0,0%	-	0,0%	-
Övrigt	0,3%	-13	0,0%	-
Redovisad effektiv skatt	<u>60,8%</u>	<u>-2 396</u>	<u>93,8%</u>	<u>-1 642</u>

Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	726 936	710 648
Nyanskaffningar	7 472	7 026
Avyttringar och utrangeringar	-414	-103
Omklassificeringar	3 060	9 364
Vid årets slut	<u>737 054</u>	<u>726 935</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-99 411	-88 918
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	293	87
Årets avskrivning	-11 088	-10 579
Vid årets slut	<u>-110 206</u>	<u>-99 410</u>
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 368	-5 368
Årets nedskrivningar	-	-
Vid årets slut	<u>-5 368</u>	<u>-5 368</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>621 480</u>	<u>622 157</u>
Varav mark	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	<u>81 065</u>	<u>81 065</u>
Redovisat värde vid årets slut	<u>81 065</u>	<u>81 065</u>

Not 6 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 293 000	1 092 600
Vid årets slut	1 190 500	1 293 000

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 2021-12-31.

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 333	2 898
Nyanskaffningar	254	384
Avyttringar och utrangeringar	—	—
Omklassificeringar	—	51
Vid årets slut	<u>3 587</u>	<u>3 333</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-2 092	-1 697
Aterförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	—
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-376	-395
Vid årets slut	<u>-2 468</u>	<u>-2 092</u>
Redovisat värde vid årets slut	1 119	1 241

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början	6 329	10 357
Omklassificeringar	-3 237	-9 483
Investeringar	8 319	5 455
Redovisat värde vid årets slut	<u>11 411</u>	<u>6 329</u>

Not 9 Andra långfristiga fordringar

		2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	1 398	1 728
Tillkommande fordringar	28	34
Reglerade fordringar	-365	-364
Redovisat värde vid årets slut	<u>1 062</u>	<u>1 398</u>

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 10 Uppskjuten skatt

	Redovisat värde	2022-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	621 192	554 791	66 401
	<u>621 192</u>	<u>554 791</u>	<u>66 401</u>

	Uppskjuten skattefordran	2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	13 678	-13 678
Uppskjuten skattefordran/skuld	—	13 678	-13 678

	Redovisat värde	2021-12-31 Skattemässigt värde	Temporär skillnad
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	621 842	567 073	54 769
	<u>621 842</u>	<u>567 073</u>	<u>54 769</u>

	Uppskjuten skattefordran	2021-12-31 Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	11 283	-11 283
Skattemässigt underskottsavdrag	—	—	—
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	—	11 283	-11 283

Not 11 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut		
Skulder som förfaller senare än fem år	—	335 500
Amortering (2-5 år)	—	10 000
Amortering (0-1 år)	345 500	
Andra skulder som förfaller senare än fem år		
Skulder till moderföretag	260 000	260 000
Övriga skulder	7 594	7 594
	<u>613 094</u>	<u>613 094</u>

Under 2023 planeras att lösa skulder till kreditinstitut för att istället finansiera verksamheten med lån i koncern

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2022-12-31	2021-12-31
Ställda säkerheter		
För egna skulder och avsättningar	Inga	Inga
Fastighetsinteckningar	480 496	480 496
Summa ställda säkerheter	<u>480 496</u>	<u>480 496</u>

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 13 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 20,05 % (19,73) % av inköpen och 0% (0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföretagets totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,18% (2,65) % av inköpen och 2% (2,06) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

Not 14 Nyckeltalsdefinitioner

Likviditet Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

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

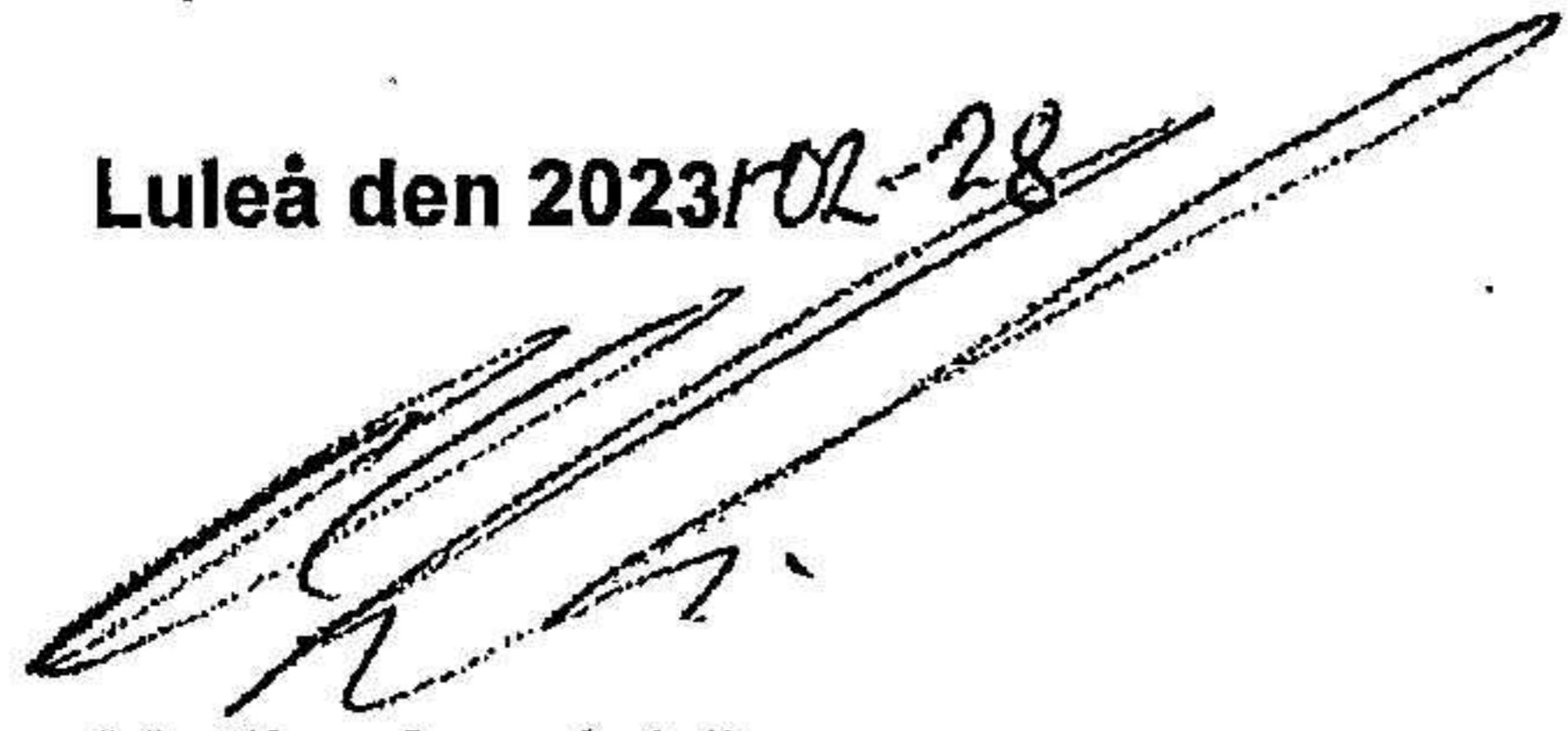
2023051017611

L
AK

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

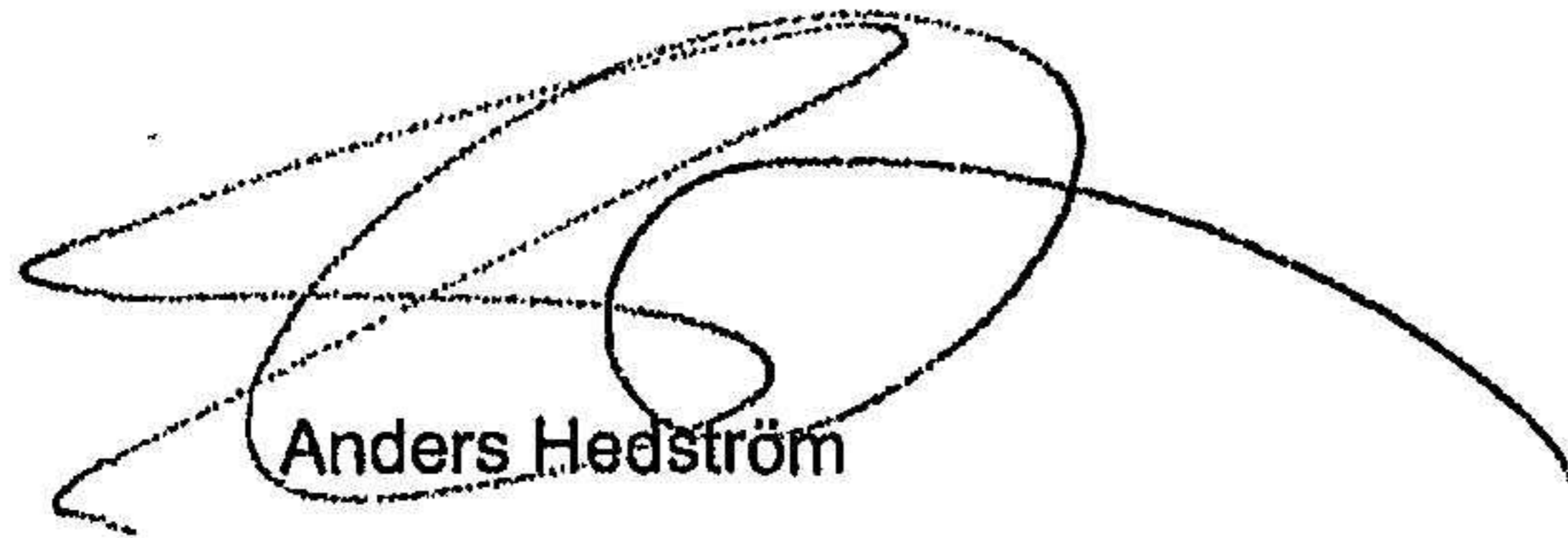
Luleå den 2023-02-28



Mattias Lundström
Ordförande

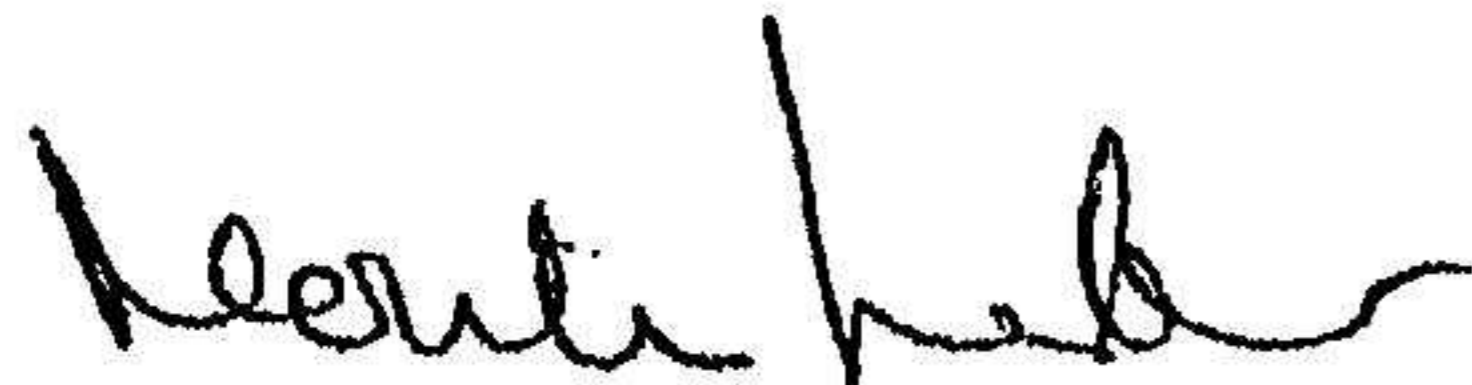


Helena Backman



Anders Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023-03-14
KPMG AB



Monika Lindgren
Auktoriserad revisor

2023051017612

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 2022.

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 2022 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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. 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 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 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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.

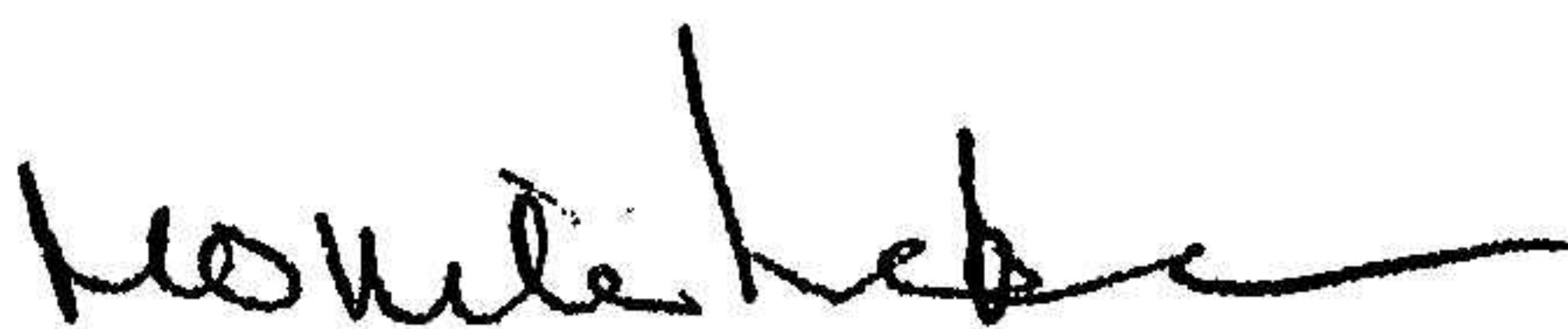
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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

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 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 14 mars 2023

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor