

Årsredovisning

för

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

556865-6457

Räkenskapsåret

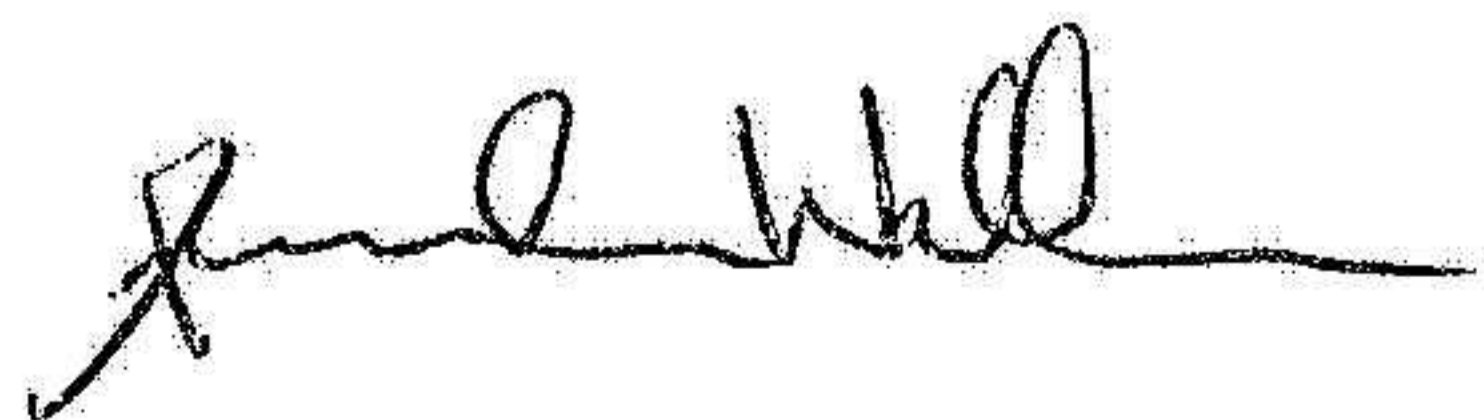
2022

Fastställelseintyg

Undertecknad verkställande direktör i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämma 2023-04-25. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

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

Sundsvall den 4 maj 2023



Anders Wallner

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022.

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 året har fastigheten Tuna Ängom 2:62 i Matfors avyttrats.

2022 har på många sätt varit ett prövningens år för HSB Hyresrätt. Ökade drift- och finanskostnader pga pågående inflation i kombination med stigande kostnader för reparationer har gjort att resultatet inte nått upp till den ambition vi haft. Lägg där till en stor brand på vårt bestånd i Johannedal och en trend som pekar på en något stigande vakansgrad så förstår man att det inte saknas utmaningar. Merparten av kommande investeringar har dock till syfte att minska reparationskostnaderna varför vi ändå ser rätt ljus på framtiden. Vad som blir det nya normala vad gäller såväl räntenivåer som nivåer i kommande hyresförhandlingar blir avgörande för hur Hyresrätts verksamhet framöver kommer att utvecklas.

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 2022

Hissbyte Norrbågen, Ulvsätersvägen, Genvägen/Björkbackavägen och Nedre Åkargatan
Fönsterbyte Ulvsätersvägen, Norrbågen, Skeppar Karlsgränd, Bergsgatan,
Genvägen/Björkbackavägen och Johannedal.
Asfaltering Rännövägen 20-40, Landgrensgatan och Johannedal
Byte av styrutrustning Nedre Åkargatan
Uppkoppling mot Scada Njurundavägen 50-52
Installation fjärrvärmepump Skeppar Karlsgränd, Bergsgatan
Omputsning fasad Brunflovägen
Marksten och smidesgrindar Muréngatan
Rumsgivare Nedre Åkargatan
Energiborrhål för värmepumpar Njurundavägen 36
Takbyte Johannedal

Planerade Åtgärder 2023

Stamrust Mjösundsvägen
Fönsterbyte Johannedal, Norrbågen och Köpmangatan
Asfaltering Stationsgatan
Fasadrenovering Skeppar Karlsgränd

Hyror

Från den 1 januari höjdes hyrorna i Söderhamn med 1,95% och i Bollnäs med 1,7 %. Från 1 februari höjdes hyrorna i Gävle med 1,89% och i Östersund med 1,4%. Från den 1 april höjdes hyrorna i Härnösand med 1,5% och från den 1 maj höjdes hyrorna i Sundsvall med 1,24%.

Fastighetsvärdering

En extern fastighetsvärdering av samtliga fastigheter har genomförts 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 visar att det finns ett betydande övervärde i fastighetsbeståndet, totalt 660 (651) 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	Milbovåndan 3, 5, 7 A-T	Gävle	54
Varva 2:134	Milbovåndan 4 A-R	Gävle	16
Varva 2:135	Milbovåndan 2 A-R	Gävle	16

2023051508648

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

Flerårsöversikt (Tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	139 483	135 532	131 659	129 063	121 048
Resultat efter finansiella poster	3 062	22 660	8 791	2 841	7 148
Balansomslutning	890 692	889 540	868 247	841 219	677 339
Antal Anställda	8	8	9	10	9
Soliditet, %	6	6	4	4	4
Avkastning på totalt kapital %	2	4	2	1	2
Avkastning på eget kapital, %	5	42	24	10	29

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	49 000 103	49 050 103
Årets resultat		2 133 604	2 133 604
Belopp vid årets utgång	50 000	51 133 707	51 183 707



Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	49 000 103
årets vinst	2 133 604
	51 133 707
disponeras så att	
i ny räkning överföres	51 133 707
	51 133 707

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

2023051508649



Resultaträkning

	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Nettoomsättning	2	139 482 862	135 438 164
Övriga rörelseintäkter		2 751 880	743 537
		142 234 742	136 181 701
Rörelsens kostnader	3		
Driftkostnader	4	-101 532 539	-96 691 449
Planerat underhåll	5, 6	-1 006 550	-909 633
Personalkostnader	7	-7 500 190	-7 686 461
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-21 063 132	-3 318 168
Övriga rörelsekostnader		-576 113	0
		-131 678 524	-108 605 711
Rörelseresultat		10 556 218	27 575 990
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	8	3 163 016	4 213 593
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	43 004	19 165
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-10 699 994	-9 148 649
		-7 493 974	-4 915 891
Resultat efter finansiella poster		3 062 244	22 660 099
Bokslutsdispositioner	11	0	3 900 000
Resultat före skatt		3 062 244	26 560 099
Skatt på årets resultat	12	-928 640	-5 530 787
Årets resultat		2 133 604	21 029 312

Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	13	830 402 715	822 812 329
Inventarier, verktyg och installationer	14	0	0
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	15	1 191 370	11 273 988
		831 594 085	834 086 317

Finansiella anläggningstillgångar

Andelar i koncernföretag	8	52 273 325	49 110 308
		52 273 325	49 110 308
Summa anläggningstillgångar		883 867 410	883 196 625

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		347 936	243 400
Aktuella skattefordringar		32 240	0
Övriga fordringar		18 683	184 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	6 376 358	5 865 681
		6 775 217	6 293 459

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar		6 824 724	6 342 966
------------------------------------	--	------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

890 692 134 889 539 591

2023051508651



Balansräkning

Not 2022-12-31 2021-12-31

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

49 000 103

27 970 791

Årets resultat

2 133 604

21 029 312

51 133 707

49 000 103

Summa eget kapital

51 183 707

49 050 103

Obeskattade reserver

17

6 600 000

6 600 000

Avsättningar

Uppskjuten skatteskuld

18

26 028 746

26 636 322

Summa avsättningar

26 028 746

26 636 322

Långfristiga skulder

19

Skulder till kreditinstitut

20

584 393 549

592 156 353

Skulder till koncernföretag

87 278 367

87 278 367

Summa långfristiga skulder

671 671 916

679 434 720

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

5 433 068

4 210 060

Leverantörsskulder

9 998 018

10 226 923

Skulder till koncernföretag

103 250 226

97 745 425

Aktuella skatteskulder

0

503 532

Övriga skulder

246 173

215 955

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

21

16 280 280

14 916 551

Summa kortfristiga skulder

135 207 765

127 818 446

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

890 692 134

889 539 591

2023051508652



Kassaflödesanalys

Not

2022-01-01
-2022-12-31

2021-01-01
-2021-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	10 556 218	27 575 990
Justeringar för avskrivningar	21 063 132	3 318 168
Övriga justeringar för poster som inte ingår i kassaflöde	-1 271 391	0

Erhållen ränta	43 004	19 165
Erlagd ränta	-10 632 340	-9 148 649
Betald skatt	-2 071 988	-2 013 735

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

17 686 635 19 750 939

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-104 536	-126 259
Förändring av kortfristiga fordringar	-344 983	311 422
Förändring av leverantörsskulder	-228 905	1 076 328
Förändring av kortfristiga skulder	6 831 094	5 147 191
Kassaflöde från den löpande verksamheten	23 839 305	26 159 621

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-21 099 510	-25 916 454
Försäljning av materiella anläggningstillgångar	3 800 000	0

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-17 299 510 -25 916 454

Finansieringsverksamheten

Investeringsbidrag	0	5 334 550
Amortering av lån	-6 539 795	-5 577 717
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-6 539 795	-243 167

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).

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 netto redovisas 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

	2022	2021
I nettoomsättningen ingår intäkter från		
Hyrer	141 692 476	138 352 133
Övriga intäkter från hyresgäster	955 884	695 567
Vidarefakturerade kostnader	18 000	18 000
Hyresrabatter	-751 980	-1 271 505
Hyresbortfall	-2 431 518	-2 356 032
	139 482 862	135 438 163

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.

	2022	2021
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag i koncernen	24,00 %	23,00 %
Andel av årets totala försäljningar som skett till andra företag i koncernen	0,20 %	0,23 %

Lånet från moderföretaget har affärsmässiga villkor. Räntekostnaden avseende lånet uppgick till 1 258 (957) tkr. Lånet löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar plus 220 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 Driftkostnader

	2022	2021
Reparationer	39 904 401	37 535 544
Fastighetsskötsel	20 504 181	19 707 125
El	6 215 776	5 787 406
Uppvärmning	13 518 154	13 542 230
Vatten	7 531 023	6 866 954
Renhållning	4 814 351	4 716 902
Övriga fastighetskostnader	3 089 170	2 686 269
Förvaltningskostnader	40 322	492 384
Övrig drift	1 083 078	1 128 237
Fastighetsskatt	2 667 456	2 250 014
Fastighetsförsäkring och självrisker	2 164 628	1 978 383
	101 532 540	96 691 448

Not 5 Arvode till revisorer

	2022	2021
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB		
Revisionsuppdrag	177 500	147 125
Revisionsverksamhet utöver revisionsuppdraget	7 250	5 625
	184 750	152 750

Not 6 Planerat underhåll

	2022	2021
Underhåll bostäder	36 800	893 551
Underhåll övrigt	969 750	16 082
	1 006 550	909 633

Not 7 Anställda och personalkostnader

	2022	2021
Medelantalet anställda		
Kvinnor	5	5
Män	3	3
	8	8

Löner och andra ersättningar

Löner och liknande ersättningar till styrelse och verkställande direktör	1 620 333	1 571 213
Övriga anställda	3 228 300	3 207 721
	4 848 633	4 778 934

Sociala kostnader

Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	636 746	715 307
Pensionskostnader för övriga anställda	143 347	251 905
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	1 814 240	1 781 410
	2 594 333	2 748 622

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

	7 442 966	7 527 556
--	------------------	------------------

Not 8 Andelar i koncernföretag

Grävlingen Fastigheter HB

Org nr	Säte	Kapitalandel %
969605-7299	Gävle	1

	2022	2021
Ingående anskaffningsvärden	49 110 308	44 896 715
Årets resultatandel i Grävlingen Fastigheter HB	3 163 016	4 213 593
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	52 273 324	49 110 308
Utgående redovisat värde	52 273 324	49 110 308

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022	2021
Ränteintäkter	43 004	19 165
	43 004	19 165

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022	2021
Räntekostnader och liknande resultatposter	10 699 994	9 148 649
	10 699 994	9 148 649

Not 11 Bokslutsdispositioner

	2022	2021
Avsättning till periodiseringsfond	0	0
Återföring av periodiseringsfond	0	3 900 000
	0	3 900 000
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	6 798	10 815

Not 12 Aktuell och uppskjuten skatt

	2022	2021
Skatt på årets resultat		
Aktuell skatt	1 536 216	2 384 818
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-607 576	3 145 969
Totalt redovisad skatt	928 640	5 530 787

Avstämning av effektiv skatt

	2022		2021	
	%	Belopp	%	Belopp
Redovisat resultat före skatt		3 062 244		26 560 099
Skatt beräknad enligt gällande skattesats	20,60	630 822	20,60	5 471 380
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		33 546		389
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter		-26		0
Skatteeffekt överfört räntenetto		257 500		0
Skatteeffekt av periodiseringsfond		6 798		59 019
Redovisad effektiv skatt		928 640		5 530 788

Not 13 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	1 025 393 558	1 000 503 151
Försäljningar/utrangeringar	-5 047 510	0
Omklassificeringar	31 182 128	24 890 407
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 051 528 176	1 025 393 558
Ingående avskrivningar	-202 581 229	-182 949 346
Försäljningar/utrangeringar	2 518 900	0
Årets avskrivningar	-21 063 132	-19 631 883
Utgående ackumulerade avskrivningar	-221 125 461	-202 581 229
Ingående nedskrivningar	0	-16 313 715
Återförda nedskrivningar	0	16 313 715
Utgående ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	830 402 715	822 812 329
Bokfört värde byggnader	721 180 684	714 134 030
Bokfört värde mark och markanläggningar	109 222 030	108 678 299
	830 402 714	822 812 329

Not 14 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
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 15 Pågående nyanläggningar

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående nedlagda kostnader	11 273 988	10 247 941
Under året nedlagda kostnader	21 099 510	25 916 454
Omklassificeringar	-31 182 128	-24 890 407
Utgående nedlagda kostnader	1 191 370	11 273 988
	1 191 370	11 273 988

De investeringar som gjorts under 2022 redovisas i denna not som sedan omklassificeras efter genomförande till noten Byggnader och Mark.

Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna intäkter	646 250	114 542
Förutbetalda kostnader	5 730 108	5 751 139
	6 376 358	5 865 681

Not 17 Obeskattade reserver

	2022-12-31	2021-12-31
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	6 798	10 815

Not 18 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:

	2022-12-31	2021-12-31
Uppskjuten skatt hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader avseende byggnader	25 449 397	26 066 440
Uppskjuten skatt hänförlig till temporära skillnader i koncernföretag	579 349	569 882
	26 028 746	26 636 322

Not 19 Långfristiga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Skulder till kreditinstitut	584 393 549	592 156 353
Skulder till koncernföretag	43 655 017	43 655 017
	628 048 566	635 811 370

Av skulderna förfaller 600 883 226 kr till betalning senare än fem år efter balansdagen.

Not 20 Ställda säkerheter

För egna avsättningar och skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	681 260 000	682 610 000
Säkerhet för skuld till kreditinstitut	681 260 000	682 610 000

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda hyror	10 930 105	10 304 972
Upplupna räntekostnader	1 243 336	1 175 682
Upplupna semesterlöner	716 479	777 277
Upplupna sociala avgifter	225 118	244 220
Övriga poster	3 165 242	2 414 400
	16 280 280	14 916 551

2023051508662

Sundsvall den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

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 signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Eric Johansson
Auktoriserad revisor



Verifikat

Transaktion 09222115557489937060

Dokument

HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB Årsredovisning 2022
Huvuddokument
18 sidor
Startades 2023-03-29 14:39:09 CEST (+0200) av Malin
Nordqvist (MN)
Färdigställt 2023-03-29 17:04:37 CEST (+0200)

Signerande parter

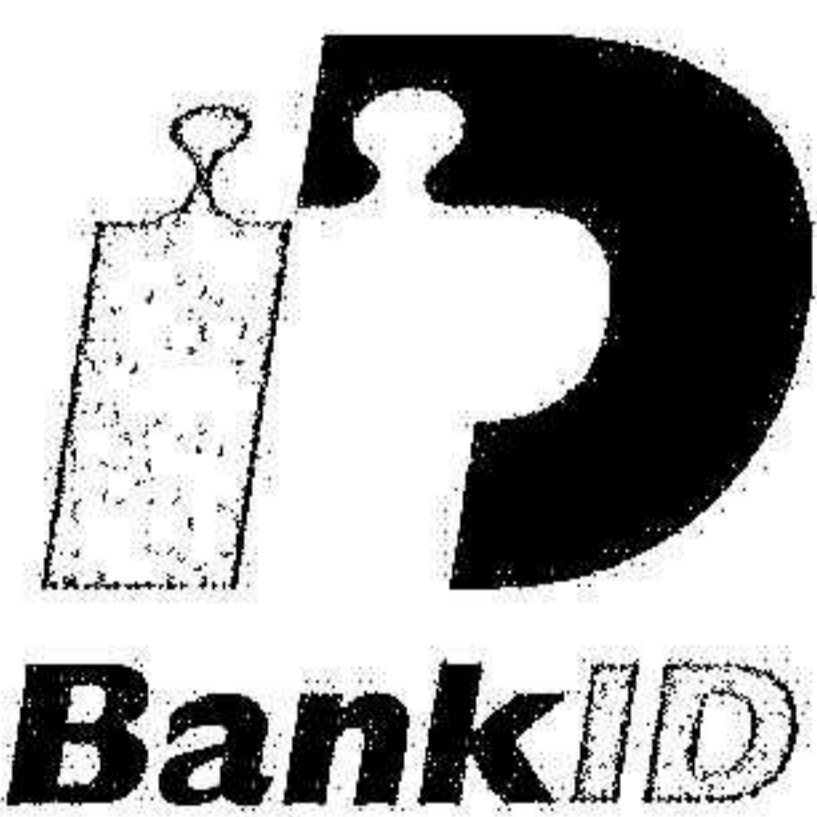
Malin Nordqvist (MN)
HSB Södra Norrland
malin.nordqvist@hsb.se
+46703569545
Signerade 2023-03-29 14:39:11 CEST (+0200)

Tina Mansson Söderlund (TMS)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 6406091642
tinamansson@msn.com
+46736181755



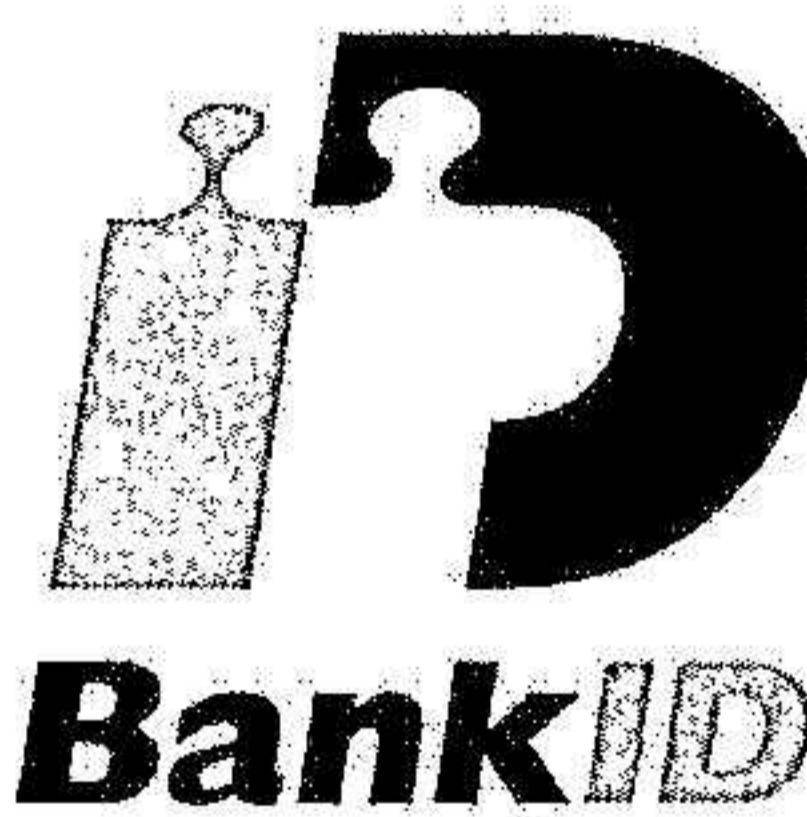
Namnet som returnerades från svenskt BankID var "TINA
MANSSON SÖDERLUND"
Signerade 2023-03-29 15:01:08 CEST (+0200)

Lars Gunnar Björk (LGB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 195605118255
larsabjork@hotmail.com
+46705416866



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LARS GUNNAR BJÖRK"
Signerade 2023-03-29 14:40:09 CEST (+0200)

Anna-Karin Ragnarsson (AR)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 7006177526
annakr@telia.com
+46703768760



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNA KARIN RAGNARSSON"
Signerade 2023-03-29 14:39:51 CEST (+0200)

Kristoffer Bergkvist (KB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 198403297552
kristoffer.bergkvist@afry.com
+46704811481

Arianne Sundman (AS1)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 196903048004
arianne.sundman@sundsvall.se
+46706243211



Verifikat

Transaktion 09222115557489937060

2023051508667

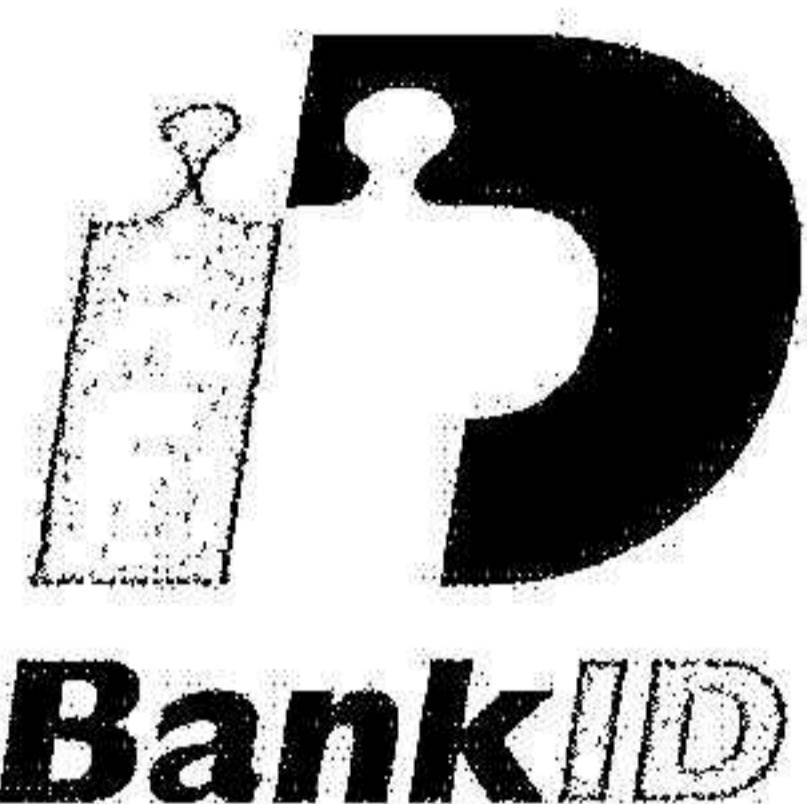


Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Johan Kristoffer Bergkvist"
Signerade 2023-03-29 14:41:22 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ARIANNE SUNDMAN"
Signerade 2023-03-29 14:40:08 CEST (+0200)

Anne Sundberg (AS2)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 195401157549
anne.sundberg@hotmail.se
+46703868662



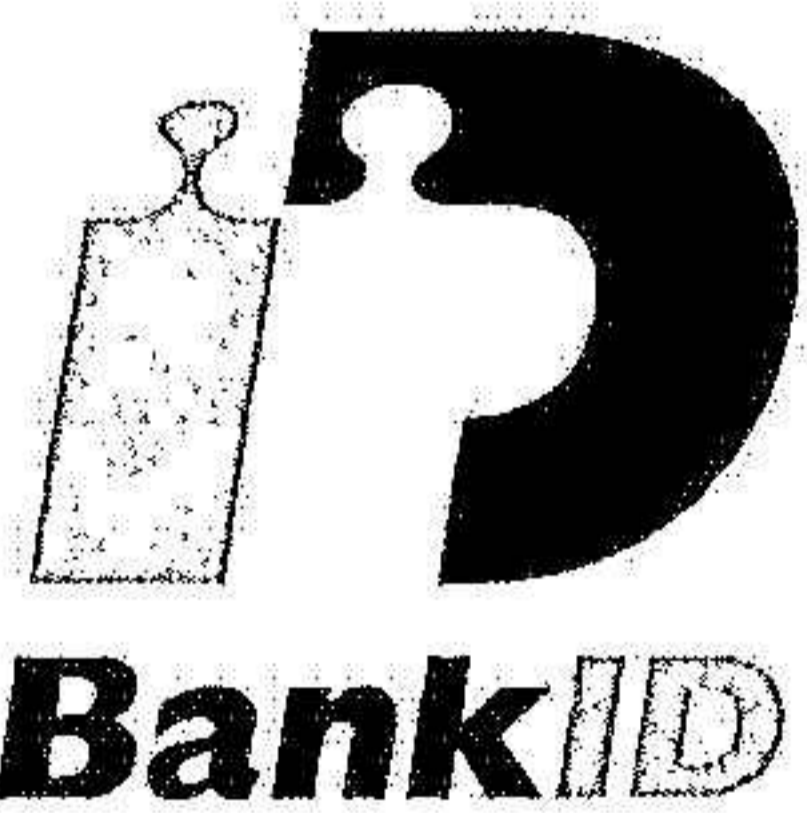
Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANNE SUNDBERG"
Signerade 2023-03-29 15:22:34 CEST (+0200)

Kim Andersson Blomqvist (KAB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 198502227963
blacksage.ka@gmail.com
+46702034391



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Kim
Martina Andersson Blomqvist"
Signerade 2023-03-29 14:39:54 CEST (+0200)

Björn Könberg (BK)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 7211117838
bjorn.konberg@hsb.se
+46703755418



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Björn Mikael Könberg"
Signerade 2023-03-29 14:41:58 CEST (+0200)

Daniel Johansson (DJ)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 197908147874
daniel.johansson@hsb.se
+46730650275



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DANIEL JOHANSSON"
Signerade 2023-03-29 14:40:35 CEST (+0200)

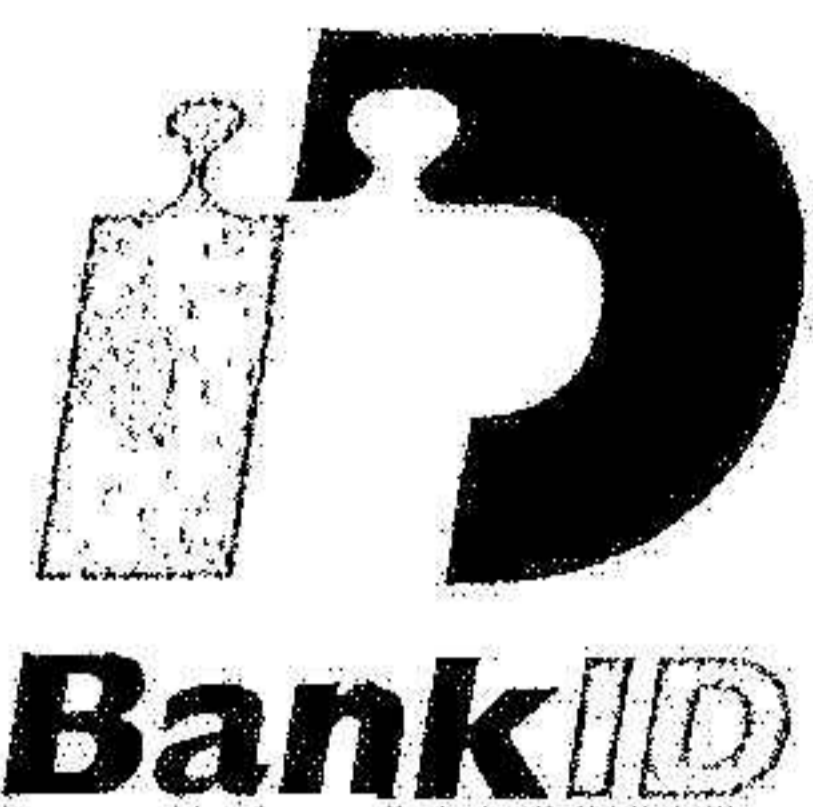
Christer Berglund (CB)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 196210317878
christer.berglund@hsb.se
+46706471478

Eric Johansson (EJ)
Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB
Personnummer 198907017118
johansson.eric@pwc.com
+46729809434



Verifikat

Transaktion 09222115557489937060



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CHRISTER BERGLUND"
Signerade 2023-03-29 14:52:01 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ERIC
JOHANSSON"
Signerade 2023-03-29 17:04:37 CEST (+0200)

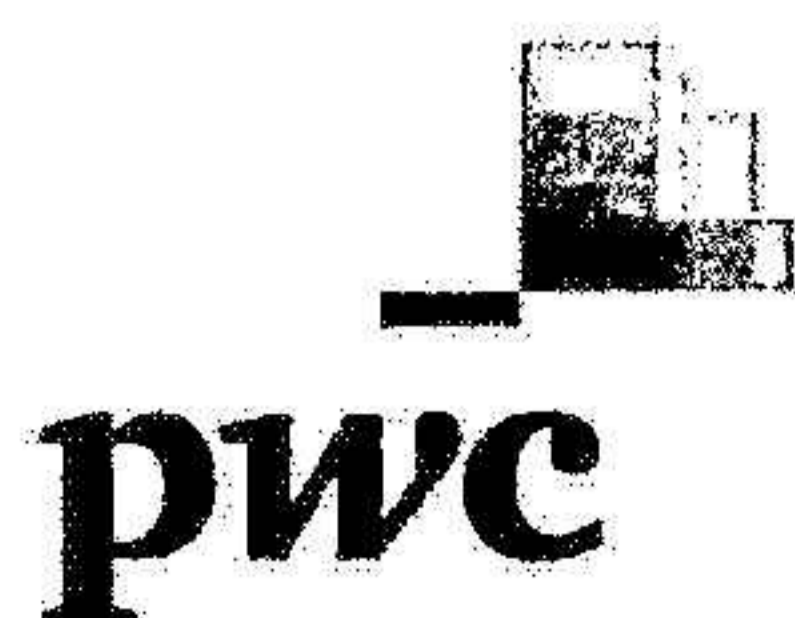
Anders Wallner (AW)
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB
Personnummer 196701047539
anders.wallner@hsb.se
+46706410467



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Nils
Erik Anders Wallner"
Signerade 2023-03-29 15:10:46 CEST (+0200)

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>





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 2022.

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 AB:s 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 för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed 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 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 och verkställande direktörens ansvar

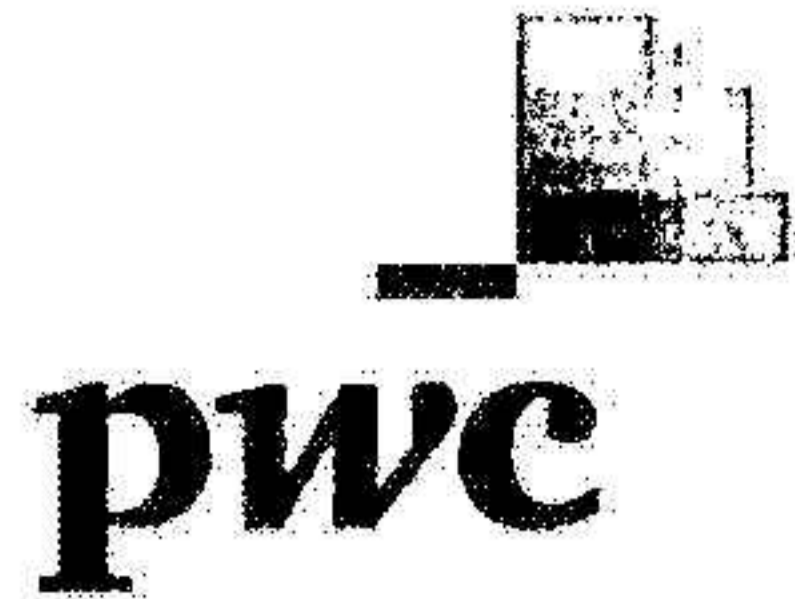
Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning 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 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.

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 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 och verkställande direktören 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 Hyresrätt i Södra Norrland 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 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
- 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.

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

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-03-29 15:04:13 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ERIC JOHANSSON

Datum

Eric Johansson
Auktortiserad revisor

Leveranskanal: E-post

2023051508665