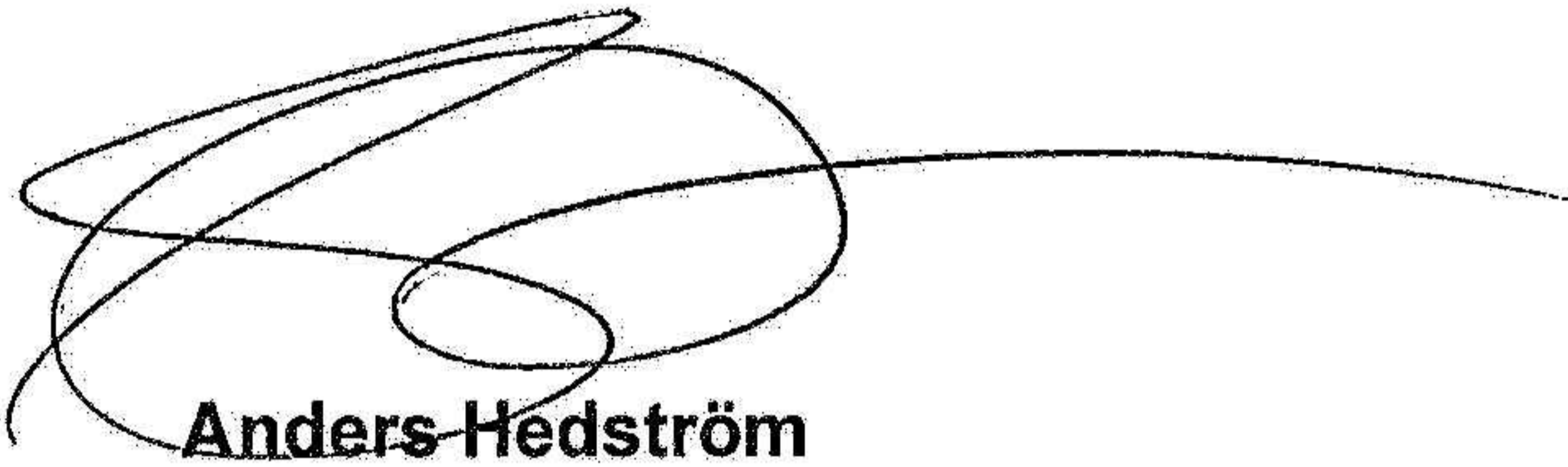


## Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Norr Fastigheter AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 2024-02-28. 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 2024-05-06



Anders Hedström

Styrelsen

**HSB Norr Fastigheter AB**

Org nr 556621-5934

får härmed avge

**Årsredovisning**

för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2023

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

FD  
P14

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>	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning tkr	84 333	80 829	79 320	77 514
Resultat efter finansiella poster tl	-1 061	13 939	16 751	18 685
Årets resultat tkr*	-4 645	1 543	109	-1 470
Balansomslutning tkr	648 289	695 933	695 479	716 675
Likviditet %	34,5 *	17,0	428,6	245,4
Soliditet %	8,2	8,3	8,1	7,8

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 samtlig extern finansiering avslutats och bolaget är därmed obelånat hos kreditinstitut. Finansiering sker genom lån från moderföreningen.

Under 2023 har HSB Norr Fastigheter förvärvat bolaget Kvarnängen mark AB innehållande fastigheten Enen 1 i Boden. Avsikten är att uppföra bostäder på fastigheten.

### Några större investeringsprojekt i fastighetsbeståndet

- Utbyte av värmesystem och styrning i fastigheten Gråtruten, Gällivare.
- Helrenovering och standardhöjning av lägenheter på Svartholmen, Luleå
- Ökad energieffektivitet och brandsäkerhet genom tilläggsisolering av vind och ombyggnad ventilation och rökluckor, Svartholmen, Luleå.
- Omfattande upprustning av utemiljön på området Krukan i Umeå med hjälp av bidrag från Boverket.
- Besiktning av skyddsrum med påföljande åtgärder i samtliga fastigheter för att säkerställa funktionalitet.
- Spillvattenrenovering fastigheten Balder i Umeå.

te)

Arde

**Eget kapital**

2023-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Aktiekapital	Reservfond	Bal.res. Inkl årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	1 000	15	56 615	57 630
Årets resultat			-4 645	-4 645
Vid årets utgång	1 000	15	51 969	52 984

**Förslag till disposition av företagets vinst**

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 51 968 546 kr, disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning		51 969
	Summa	<u>51 969</u>

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

2024050710342

*Handwritten initials/signature*

## Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	2023	2022
	1,2		
Nettoomsättning		84 333	80 829
Övriga rörelseintäkter		422	1 084
		<u>84 755</u>	<u>81 913</u>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Övriga externa kostnader		-53 023	-45 470
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-11 868	-11 585
Övriga rörelsekostnader		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>19 864</u>	<u>24 858</u>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter		78	50
Räntekostnader och liknande resultatposter	3	<u>-21 003</u>	<u>-10 969</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-1 061</u>	<u>13 939</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, lämnade		-	-10 000
Bokslutsdispositioner, övriga		<u>-</u>	<u>-</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-1 061</u>	<u>3 939</u>
Skatt på årets resultat	4	<u>-3 584</u>	<u>-2 396</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-4 645</u>	<u>1 543</u>

20240710043

W  
MBP

**Balansräkning**

<i>Belopp i tkr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	626 653	621 480
Inventarier, verktyg och installationer	7	1 133	1 119
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	14 377	11 411
		<u>642 163</u>	<u>634 010</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	9	89	–
Andra långfristiga fordringar	10	718	1 062
		<u>807</u>	<u>1 062</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>642 970</b>	<b>635 072</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		162	207
Fordringar hos moderföretag		4 646	59 471
Aktuell skattefordran		–	744
Övriga fordringar		76	35
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		435	404
		<u>5 319</u>	<u>60 861</u>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		–	–
		<u>–</u>	<u>–</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 319</b>	<b>60 861</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>648 289</b>	<b>695 933</b>

## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<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		56 614	55 072
Årets resultat		-4 645	1 543
		<u>51 969</u>	<u>56 615</u>
		52 984	57 630
<b>Avsättningar</b>			
Uppskjuten skatteskuld	11	<u>17 280</u>	<u>13 679</u>
		17 280	13 679
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	12	—	—
Skulder till moderföretag		555 000	260 000
Övriga skulder		<u>7 594</u>	<u>7 594</u>
		562 594	267 594
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		—	345 500
Förskott från kunder		7	—
Leverantörsskulder		4 655	3 411
Skulder till moderföretag		—	—
Aktuell skatteskuld		99	—
Övriga skulder		465	554
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		<u>10 205</u>	<u>7 565</u>
		15 431	357 030
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>648 289</u>	<u>695 933</u>

2024050710345

RJ  
MJA

**Kassaflödesanalys**

Belopp i tkr	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-1 061	13 939
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	14 11 867	11 585
	10 806	25 524
Betald inkomstskatt	17	-
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	10 823	25 524
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	55 542	3 493
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	3 901	-985
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	70 266	28 032
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-20 021	-15 868
Förvärv av finansiella tillgångar	-110	-28
Avyttring av finansiella tillgångar	365	364
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-19 766	-15 532
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	295 000	-
Amortering av lån	-345 500	-2 500
Lämnade koncernbidrag	-	-10 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	-50 500	-12 500
<b>Årets kassaflöde</b>	-	-
<b>Likvida medel vid årets början</b>	-	-
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	-	-

## Noter

Belopp i tkr om inget annat anges

### Not 1 Redovisningsprinciper

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

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

### Materiella anläggningstillgångar

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

#### Tillkommande utgifter

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

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

#### Avskrivningar

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

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

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

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

### Nedskrivningar - materiella anläggningstillgångar

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

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

### Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 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 avfalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

#### *Värdering av finansiella tillgångar*

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

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

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

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

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

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

#### *Värdering av finansiella skulder*

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

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

#### **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

se  
Ade

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

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

#### Intäkter

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

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

#### Räkna, royalty och utdelning

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

Räkna redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden.

#### Koncernbidrag och aktieägartillskott

Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

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

#### Not 2 Personal

Bolaget har inga anställda.

#### Not 3 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023	2022
Räntekostnader, koncernföretag	-17 203	-5 200
Räntekostnader, övriga	-3 801	-5 769
	<u>-21 003</u>	<u>-10 969</u>

*[Handwritten signature]*

## HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

## Not 4 Skatt på årets resultat

	2023	2022
Aktuell skattekostnad	17	—
Uppskjuten skatt	-3 601	-2 396
	<u>-3 584</u>	<u>-2 396</u>

## Avstämning av effektiv skatt

	2023		2022	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		-1 061		3 939
Skatt enligt gällande skattesats	20,6%	219	20,6%	-811
Ej avdragsgilla kostnader	-406,4%	-4 312	-11,2%	440
Ej skattepliktiga intäkter	0,1%	1	0,0%	0
Ökning av underskottsavdrag utan motsvarande aktivering av uppskjuten skatt	46,3%	491	51,1%	-2 011
Skatt hänförlig till tidigare år	1,6%	17	0,0%	—
Övrigt	0,0%	—	0,3%	-13
Redovisad effektiv skatt	<u>-337,8%</u>	<u>-3 584</u>	<u>60,8%</u>	<u>-2 396</u>

## Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	737 054	726 936
Nyanskaffningar	10 488	7 472
Avyttringar och utrangeringar	-393	-414
Omklassificeringar	6 174	3 060
Vid årets slut	<u>753 323</u>	<u>737 054</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-110 206	-99 411
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	330	293
Årets avskrivning	-11 426	-11 088
Vid årets slut	<u>-121 302</u>	<u>-110 206</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>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<u>626 653</u>	<u>621 480</u>
<b>Varav mark</b>	<u>2023-12-31</u>	<u>2022-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden	81 065	81 065
Redovisat värde vid årets slut	<u>81 065</u>	<u>81 065</u>

## Not 6 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	1 190 500	1 293 000
Vid årets slut	1 273 900	1 190 500

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

Handwritten initials/signature.

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

Not 7	Inventarier, verktyg och installationer	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	3 587	3 333
	Nyanskaffningar	393	254
	Avyttringar och utrangeringar	—	—
	Omklassificeringar	—	—
	Vid årets slut	3 980	3 587
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>			
	Vid årets början	-2 468	-2 092
	Aterförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	—	—
	Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-379	-376
	Vid årets slut	-2 847	-2 468
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 133</b>	<b>1 119</b>

Not 8	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	Vid årets början	11 411	6 329
	Omklassificeringar	-6 174	-3 237
	Investeringar	9 140	8 319
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14 377</b>	<b>11 411</b>

Not 9	Andelar i koncernföretag	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	—	—
	Förvärv	89	—
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>89</b>	<b>—</b>

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel (%)	2023-12-31	2022-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Kvarnågen Mark AB, 559422-9147, Boden	500	100	89	—
			89	—

Not 10	Andra långfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>			
	Vid årets början	1 061	1 398
	Tillkommande fordringar	21	28
	Reglerade fordringar	-365	-365
	<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>718</b>	<b>1 062</b>


**Not 11 Uppskjuten skatt**

	<i>Redovisat värde</i>	<i>2023-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader hänförliga till uppskjuten skatteskuld</i>			
Byggnader och mark	626 391	542 508	83 883
	<u>626 391</u>	<u>542 508</u>	<u>83 883</u>
		<i>2023-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	17 280	-17 280
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld</i>	<u>—</u>	<u>17 280</u>	<u>-17 280</u>
		<i>2022-12-31 Skattemässigt värde</i>	<i>Temporär skillnad</i>
<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>
		<i>2022-12-31 Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	—	13 678	-13 678
<i>Skattemässigt underskottsavdrag</i>	—	—	—
<i>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</i>	<u>—</u>	<u>13 678</u>	<u>-13 678</u>

**Not 12 Långfristiga skulder**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Skulder till kreditinstitut</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år	—	—
Amortering (2-5 år)	—	—
Amortering (0-1 år)	—	345 500
<b>Andra skulder som förfaller senare än fem år</b>		
Skulder till moderföretag	555 000	260 000
Övriga skulder	7 594	7 594
	<u>562 594</u>	<u>613 094</u>

**Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>Ställda säkerheter</b>	Inga	Inga
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	—	480 496
Summa ställda säkerheter	<u>—</u>	<u>480 496</u>

*W*  
*HW*

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

**Not 14**            **Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**  
**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2023	2022
Avskrivningar	11 805	11 464
Utrangering	30	121
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	—	—
	11 835	11 585

**Not 15**            **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 21,60 % (20,05) % 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 3,65% (3,18) % av inköpen och 2,48% (2) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som företaget tillhör.

**Not 16**            **Nyckeltalsdefinitioner**

Likviditet

Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

Soliditet:

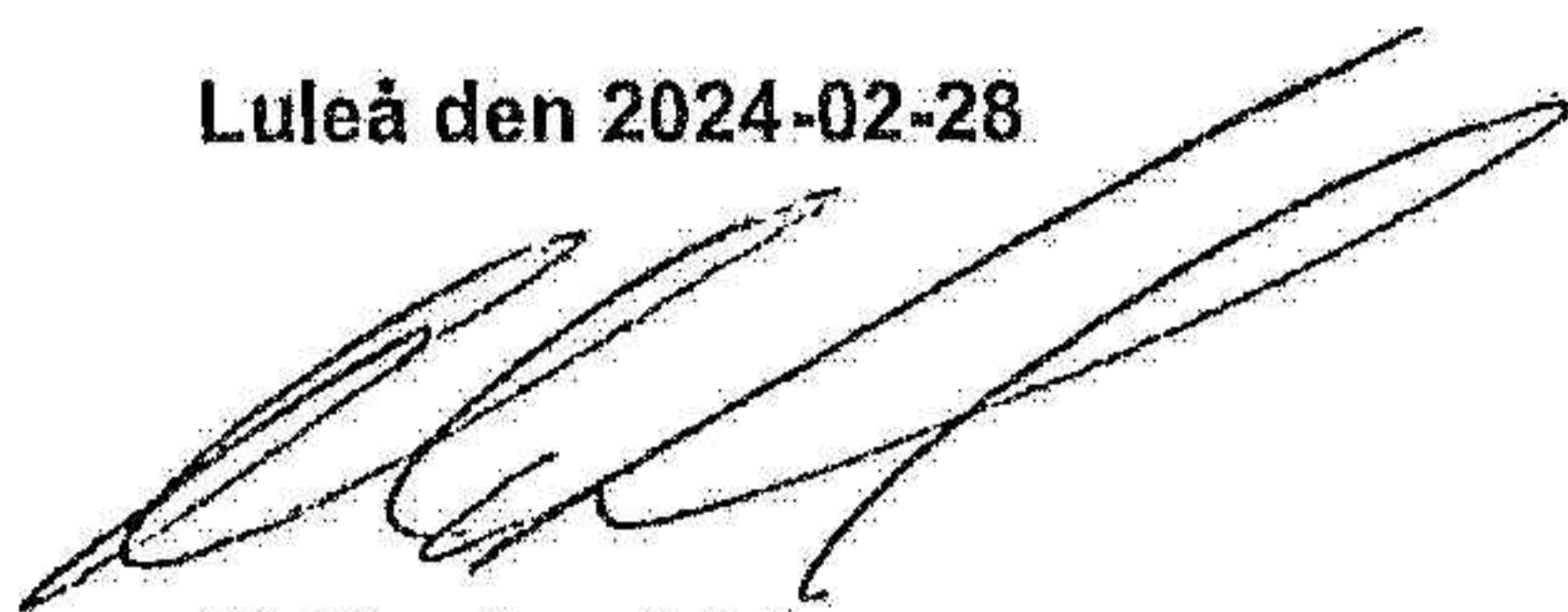
(Totalt eget kapital + 79,4 % av obeskattade reserver) / Totala tillgångar

AK  
AKP

HSB Norr Fastigheter AB

Org nr 556621-5934

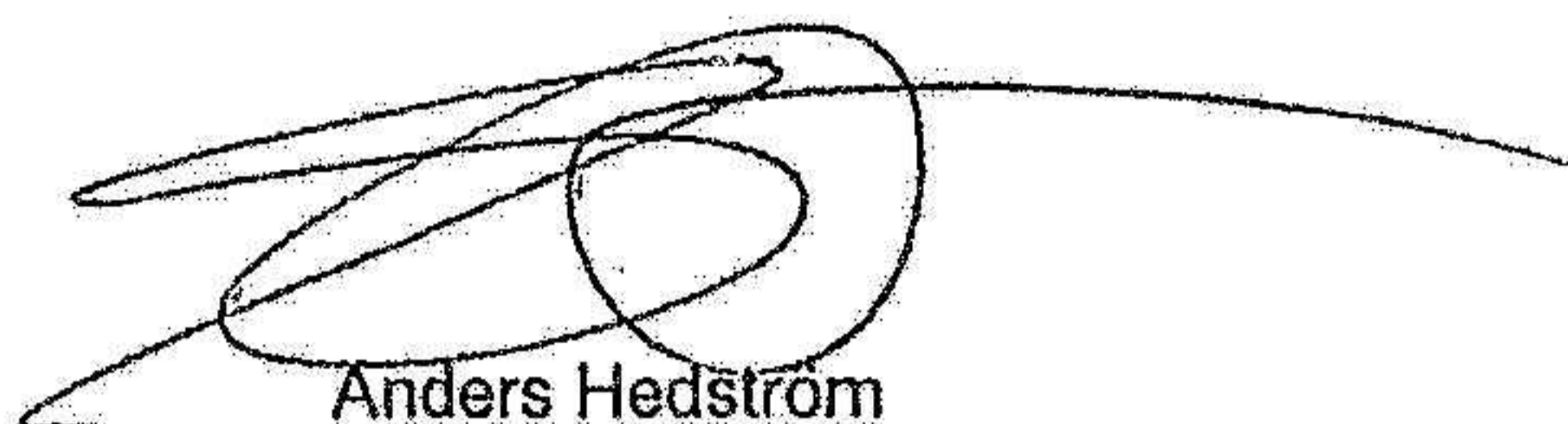
Luleå den 2024-02-28



Mattias Lundström  
Ordförande

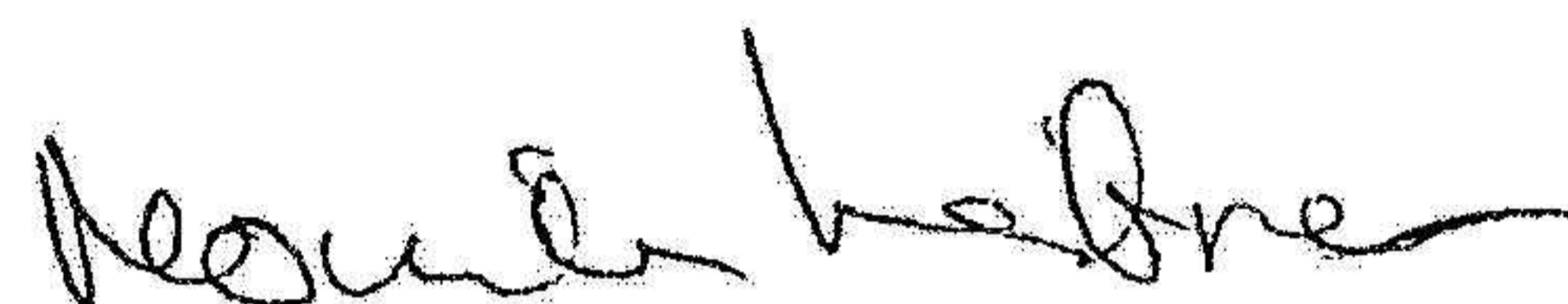


Helena Backman



Anders Hedström

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-03-11  
KPMG AB



Monika Lindgren  
Auktoriserad revisor

2024050710354

# 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 2023.

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 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.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till HSB Norr Fastigheter AB enligt god revisionssed 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 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.

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, förfälskning, 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 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 ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

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

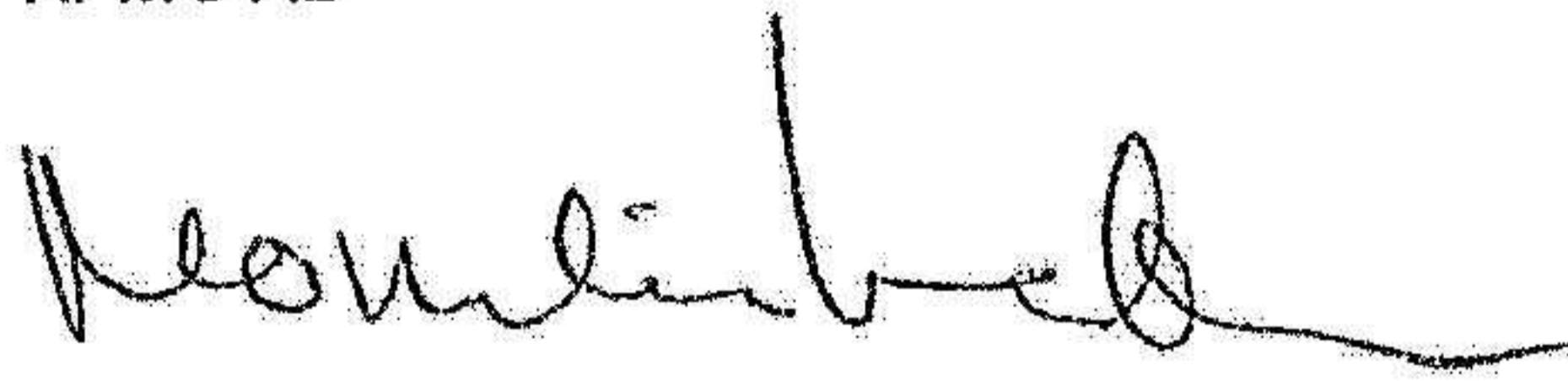
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda

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 revisionsd 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 11 mars 2024

KPMG AB



Monika Lindgren

Auktoriserad revisor