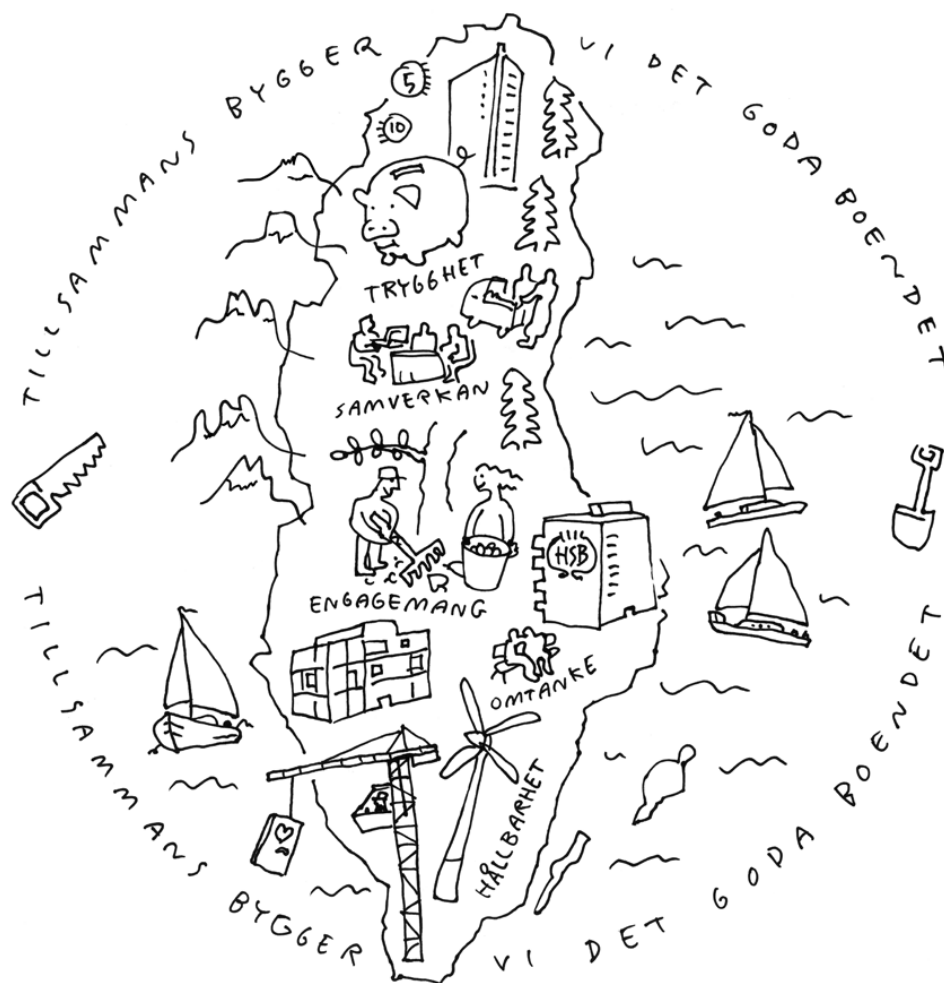


ÅRSREDOVISNING
2015
HSB UMEÅ



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLL

Vd-ord	3	Föreningsstyrningsrapport	20
HSB Umeå i stort och smått.....	4	Förvaltningsberättelse	23
Förvaltning.....	6	Resultaträkning	26
Energi och entreprenad.....	9	Balansräkning	27
Nyproduktion	10	Kassaflödesanalys.....	29
Egna fastigheter.....	12	Redovisnings- och värderingsprinciper	30
Medlemskapet	14	Underskrifter.....	41
Medarbetare	16	Revisionsberättelse	42
Året i siffror	18	Koncernöversikt.....	43
Styrelse.....	19		

EN GOD UTVECKLING

2015 har inneburit ännu ett framgångsrikt år för HSB Umeå. Årets resultat visar på en fortsatt god lönsamhet. Soliditeten har stärkts, likviditeten och kassaflödet har ökat i koncernen. Vi kan konstatera att det framför allt är produktionen av nya bostäder som bidragit till det fina resultatet.

Att planera och bygga nya bostäder till våra medlemmar är en mycket viktig del av verksamheten. Vårt mål är att bygga minst en (1) bostadsrättsförening per år med i snitt 90 lägenheter. Två viktiga förutsättningar måste uppfyllas om vi ska kunna uppfylla denna målsättning. För tillfället ger köpet av marken på Stadsliden oss möjlighet att bygga cirka 650 lägenheter men byggbar mark är ett framtida problem och fler byggrätter måste skapas. HSB jobbar aktivt med markförsörjningen men det ligger ett stort ansvar på Umeå kommun att erbjuda ny mark till bostadsbyggarna. Ett annat problem är den oacceptabelt långa handläggningstiden för bygglov. Här måste kommunen se över plan- och bygglovsprocessen om man vill öka bostadsbyggandet i Kommunen.

HÅLLBARHET

Hållbarhet är något som ligger oss varmt och hjärta och genomsyrar hela vår verksamhet. Såväl ekonomisk- som social- och ekologisk hållbarhet. Det syns framför allt i våra nyproducerade bostäder men också i hur vi utvecklar nya tjänster som bidrar till ett hållbart samhälle. Ett exempel är de energitjänster och samordnade upphandlingar som hjälper medlemmar och kunder att spara på både på både miljö och kostnader. I dagsläget har ett antal energioptimeringsavtal tecknats och efterfrågan på samordnade upphandlingar fortsätter att öka.

IT-SATSNINGAR

Stora IT-satsningar kommer att genomföras under de kommande åren för att effektivisera verksamheten och erbjuda kunden ökad kundnytta genom nya webbaserade applikationer. Under året har vi påbörjat ett byte av hyres- och avgiftssystem, något som belastat organisationen hårt.



En fördel med gemensamma IT-stöd inom hela HSB blir att det möjliggör likartade arbetsprocesser. Resultatet blir en mindre sårbar organisation, ökad effektivitet inom organisationen och förhoppningsvis även en bättre lönsamhet inom affärsområde förvaltning.

FÖRDJUPAD SAMVERKAN - FUSION

HSB Umeå är en liten regionförening med små personella och finansiella resurser. Den ökade digitaliseringen av verksamheten och de krav som ställs på utveckling av nya tjänster för att kunna möta kundernas krav innebär stora utmaningar för organisationen och en hög arbetsbelastning för personalen. Vi ser det därför som strategiskt viktigt att fördjupa vår samverkan, med i första hand HSB Norr, för att klara framtida utmaningar, utveckla vårt tjänstutbud och erbjuda hög tillgänglighet för våra medlemmar och kunder. En framtida fusion skulle ge oss stora strategiska fördelar och en starkare ekonomisk bas att stå på. En större organisation gör oss kostnadseffektiva genom att vi kan dela på gemensamma funktioner och utveckla specialistkompetenser gemensamt.

Slutligen vill jag tacka alla medlemmar, bostadsrättsstyrelser och övriga kunder för visat förtroende under året. Jag vill också tacka all personal för en fantastisk insats och för att vi tillsammans fortsätter att utveckla HSB Umeå till en ledande aktör inom bostadsbyggande och fastighetsförvaltning inom Umeå- och Vännäs kommun.

Björn Dahlberg
Verkställande direktör, HSB Umeå

HSB UMEÅ I STORT OCH SMÅTT

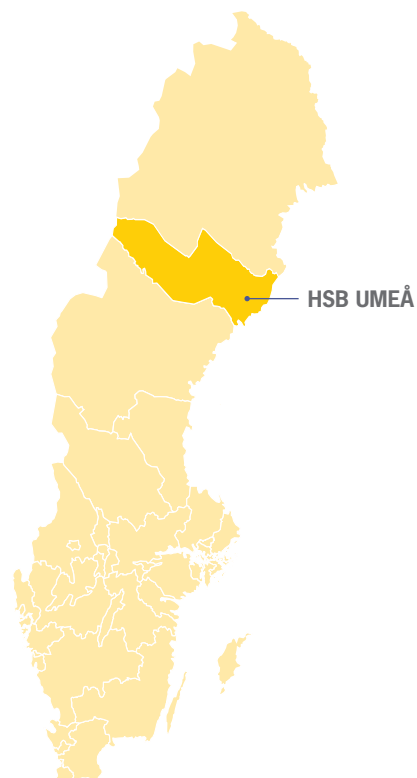
HSB är Sveriges största bostadskooperation med drygt 550 000 medlemmar. Sedan 1923 har vi verkat för att skapa det goda boendet för våra medlemmar som äger oss till 100 procent enligt principen en medlem en röst. HSB Umeå är en av 30 självständiga ekonomiska regionföreningar i landet som tillsammans bildar federationen HSB.

HSB Umeå bildades 1933. Vårt verksamhetsområde omfattar Södra Västerbotten där vi bedriver verksamhet i Umeå och Vännäs kommuner.

Vi är ett modernt, framgångsrikt företag med lång erfarenhet av bostadsbyggande och förvaltning av fastigheter.

- Vi bygger och säljer bostäder.
- Vi äger fastigheter där medlemmar har förtur till lediga lägenheter.
- Vi tillhandahåller kvalificerade förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare.
- Vi erbjuder ett medlemskap med attraktiva fördelar.

Läs mer om oss på www.hsb.se



VISION

HSB Umeå ska vara den självklara samarbetspartnern för våra medlemmar och andra kunder som ser det som angeläget att skapa och vårda Det Goda Boendet.

KÄRNVÄRDEN

Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan – ETHOS.

UPPDRAG

Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa Det Goda Boendet.

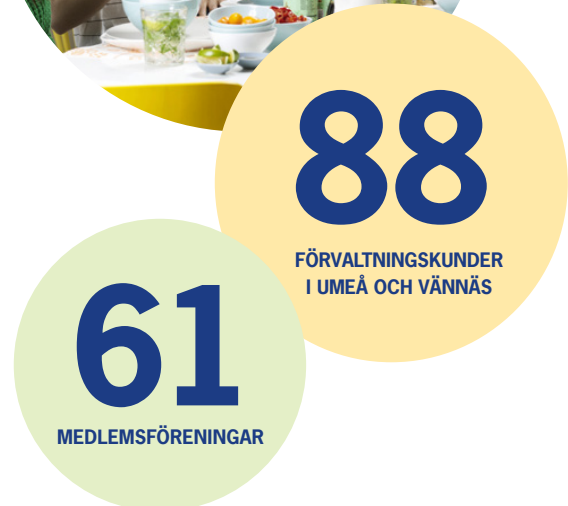
HSB VILAR PÅ KOOPERATIVA PRINCIPER

HSB är ett av tusentals företag och organisationer över hela världen som bygger sin verksamhet på en gemensam ideologisk plattform, de så kallade sju gemensamma kooperativa principerna. I kooperativ har varje medlem en röst och därmed möjlighet att påverka verksamheten. Inom HSB är de sju kooperativa principerna riktlinjer för hur vi ska omsätta våra värderingar i handling:

1. Frivilligt och öppet medlemskap
2. Demokratisk medlemskontroll
3. Medlemmarnas ekonomiska deltagande
4. Självständighet och oberoende
5. Utbildning, praktik och information
6. Samarbete mellan kooperativa föreningar
7. Samhällshänsyn

I SIFFROR

- 47 anställda
- 9 159 medlemmar
- 61 brf-medlemmar med totalt:
4 606 bostadsrätter och 76 hyresrätter
- 1 382 bosparare
- Ett eget lägenhetsbestånd på 233 hyresrätter
- Har förvaltningsavtal med 58 HSB bostadsrättsföreningar samt uppdrag för ytterligare ett tjugotal bostadsrättsföreningar och andra kunder.
- 60 färdigställda bostadsrätter under 2015 och ytterligare 114 bostadsrätter som byggstartats.



VÅRA VERKSAMHETSOMRÅDEN

FÖRVALTNINGSTJÄNSER

- Administrativ förvaltning
- Teknisk förvaltning
- Energi och entreprenad
- Kundservice

MEDLEMSVERKSAMHET

- För boende, bosparande medlemmar
- För bostadsrättsföreningar

NYPRODUKTION

- Nyproduktion i samverkan med HSB Projektpartner
- Målsättning att bygga 1 ny bostadsrättsförening per år

EGNA FASTIGHETER

- Hyresrätter och lokaler i Umeå
- Förtur till en bostad för bosparare och medlemmar



HSBs GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

HSB drivs och utvecklas utifrån tre styrande dokument och gemensamma stadgar. Styrdokumentet och stadgarna fungerar som kontrakt med löfte om att arbeta tillsammans och enhetligt för att öka medlemsnyttan.

HSB Kompassen – vägvisaren till det goda boendet

HSBs gemensamma vision, uppdrag, synsätt och fokusområden med gemensamma mål. HSB-föreningar, HSB-bolag och HSB Riksförbund upprättar verksamhetsplaner utifrån HSB Kompassen.

HSBs Varumärkesriktlinjer

...är ett styrdokument med riktlinjer för hur det gemensamma varumärket hanteras för att tydliggöra HSBs erbjudande till medlemmar och andra målgrupper.

HSBs Kod för föreningsstyrning

...utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Syftet med koden är att säkra att medlemmarna har en öppen och demokratisk kontroll av hur beslut fattas inom HSB.

FÖRÄNDRADE BEHOV STÄLLER NYA KRAV PÅ FÖRVALTNINGEN

HSB Umeå hjälper bostadsrättsföreningar, samfälligheter och andra fastighetsägare att sköta förvaltningen på ett professionellt, ekonomiskt och långsiktigt hållbart sätt – det är en av våra viktigaste uppgifter. Vi erbjuder både tekniska och administrativa förvaltningstjänster samt en rad olika specialisttjänster.

Ingen kund är den andra lik - alla har sina egna specifika behov. Vårt heltäckande utbud av tjänster inom administrativ och teknisk förvaltning ger oss fantastiska möjligheter att skraddars de tjänster vi erbjuder utifrån kundens behov. Oavsett om kunden vill köpa delar eller väljer att låta oss ta hand om helheten så ska de känna att de får hjälp att sköta förvaltningen på ett tryggt, stabilt och långsiktigt hållbart sätt.

Eftersom vårt mål är långsiktiga och trygga affärsrelationer så är vi måna om att ha en kontinuerlig dialog med våra kunder. På så sätt kan vi tidigt fånga upp förändrade behov och optimera tjänsterna. Regelbundna driftmöten, ordförandeträffar och tematräffar är bara några av de tillfällen där vi har möjlighet att kommunicera med våra medlemmar och kunder för att fånga upp synpunkter och behov. En annan stor fördel är vår närhet till

” Vår lokala närvaro är en stor fördel.

kunden och att vi tillhandahåller alla tjänster lokalt. Det gör det lätt att komma i kontakt med rätt person och kunden får tillgång till den kompetens man behöver.

De senaste åren har kraven på tillgänglighet ökat och allt fler efterfrågar digitala tjänster. I och med att de flesta kunder vill ha större flexibilitet och frihet att kunna ta del av våra tjänster när det passar in i livspusslet, så väljer de i allt högre utsträckning att köpa våra digitala tjänster. Idag har de flesta gått över till elektronisk fakturahantering och att godkänna nya medlemmar via HSB Portalen är en självklarhet som både har snabbat upp och förenklat hanteringen.

ALLT FLER TJÄNSTER KAN ERBJUDAS DIGITALT

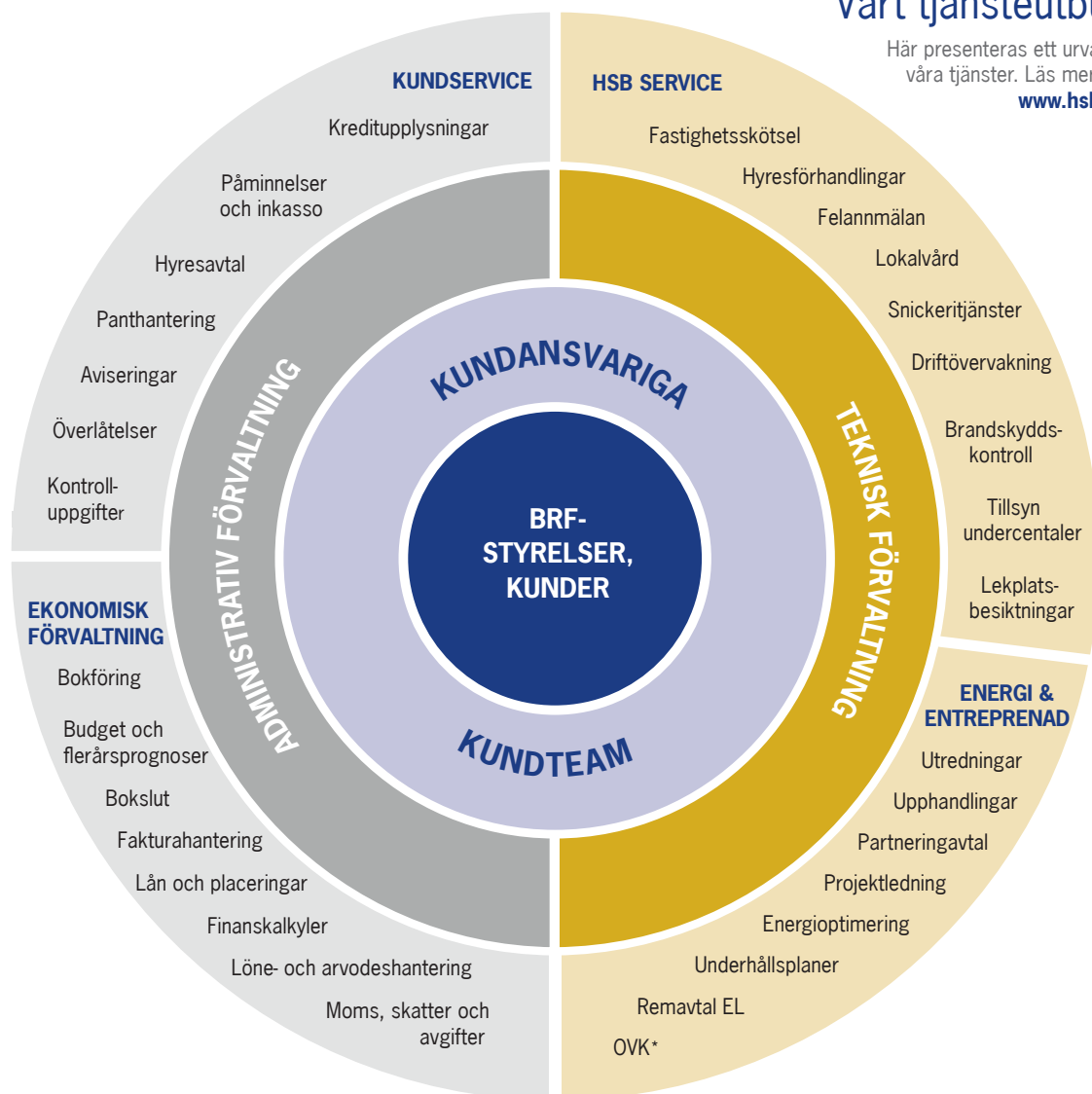
Det är en stor utmaning för en liten organisation som HSB Umeå att hänga med i den allt snabbare utvecklingstakten. Samverkan med andra föreningar blir strategiskt viktigt om vi ska kunna erbjuda våra kunder tjänster som möter deras behov av ökad digitalisering och tillgänglighet. Genom bildandet av HSB Affärsstöd är målet att vi ska kunna öka takten och samverka i större grad mellan HSB-föreningarna i landet. Att utveckla nya lösningar gemensamt och använda samma system inom hela HSB gör att vi kan minska våra kostnader på sikt och använda resurserna på ett smartare sätt. Fokus för bolaget är att vara kunddrivet så att det fångar HSB-verksamheternas behov och omvandlar dessa till IT-lösningar och tjänster.

HSB Umeå påbörjade under hösten övergången till ett nytt gemensamt fastighetssystem, under våren kommer vi även att starta ett pilotprojekt för ett nytt felanmälsystem. Det innebär att vi under en kort period kommer att byta ut två av våra viktigaste It-system, något som kan liknas vid ett hjärt-, lungbyte och som kommer att ställa stora krav på organisationen.

En ny digital tjänst som utvecklats och som vi hoppas att vi på sikt kommer att kunna erbjuda våra kunder är HSB Köhantering. Det är en lösning som skapar en hög automatiserad hantering av köer och uthyrning av p-platser/garage/förråd via HSB Portalen för de kunder som väljer att köpa tjänsten. ●

Vårt tjänsteutbud

Här presenteras ett urval av våra tjänster. Läs mer på: www.hsb.se



HSB AFFÄRSSTÖD AB

HSB Affärsstöd är ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbundet. Det är ett nytt bolag, sedan januari 2015, som lagts till HSB-familjen och som är en viktig del i arbetet med att stärka HSBs konkurrenskraft i hela landet och ytterligare skapa nytta och värde för kunder och medlemmar. Bolaget kommer att fokusera på värdeskapande digitala tjänster och därmed skapa ännu bättre förutsättningar för HSBs lokala närvaro.



HSB-PORTALEN

Via HSB-portalen kan våra medlemmar och kunder ta del av en rad av våra tjänster digitalt. Portalen är också vår nya primära kommunikationskanal ut till bostadsrättsföreningarnas förtroendevalda när det gäller information, dokument och blanketter som rör styrelsearbetet. Exempel på tjänster via HSB-portalen är: föreningsdokument, överlåtelse, pantor och ändringsansökan styrelse.



ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

Den administration som krävs för att uppfylla kraven som ställs på en förening innebär ett stort ansvar och en hel del tid och arbete för en styrelse. Genom HSB Umeås administrativa tjänster underlättas styrelsens arbete. Precis som övriga förvaltningstjänster så kan de administrativa avtalen skräddarsys för att passa kundens behov och kan omfatta allt från valda delar till helheten. De administrativa tjänsterna omfattar allt från bokföring och bokslut till lägenhetsregister, överlåtelse och mycket mer.



TEKNISK FÖRVALTNING

Genom våra tekniska förvaltningstjänster ser vi till att kunden får hjälp med den inre och yttre skötseln av fastigheterna på ett professionellt, ekonomiskt och långsiktigt hållbart sätt. Vi tycker att det är viktigt med kontinuitet och trygghet i våra förvaltningstjänster. Därför får varje kund "en egen" fastighetskötare och lokalvårdare. Resultatet blir en mer personlig fastighetsservice som utgår från kundens behov och där vi lär känna föreningen utan och innan.



UPPHANDLING

Vid upphandling av renoveringsarbeten är det mycket att tänka på för en bostadsrättsförenings styrelse. Kraven är stora och om man inte har kompetens och är noggrann riskerar man att saker kan gå fel, något som kan bli kostsamt för föreningen. Det är här våra upphandlingstjänster kommer in. Vid stora projekt kan vi ta ansvar för helheten så att styrelsen endast har oss som motpart. Vi tar hand om allt från upphandling till besiktningar och allt redovisas öppet. Att huvuddelen av de projekt vi genomför samordnas för flera kunder gör dessutom att kostnaderna kan hållas nere.

FÖRVALTARTJÄNST

Vi ser idag en trend att allt fler styrelser vill lägga fokus på att fatta beslut på sina styrelsemöten och däremellan lämna över ansvaret för föreningens verksamhet till någon annan. Detta märks framförallt när vi får in offertförfrågningar från nya kunder men också i samband med att våra befintliga kunder får allt svårare att rekrytera vicevärd till sin bostadsrättsförening. För att kunna möta den nya efterfrågan har vi börjat se över hur vi ska kunna erbjuda en förvaltartjänst till alla de kunder som efterfrågar tjänsten. Idag erbjuder vi tjänsterna till flera nya, stora kunder.

ENERGITJÄNSTER

El och värme står för en hög andel av en bostadsrättsförenings kostnader. Många kunder har de senaste åren vänt sig till oss för att få hjälp med att minska energiförbrukningen. Vi ser till helheten i fastigheterna och börjar därför med en energikartläggning. På så sätt får styrelsen en helhetsbild av vilka åtgärder som behöver genomföras för att minska energiförbrukningen och i vilken ordning de ska genomföras för att få ut den effekt man önskar. Driftoptimeringsavtal är en ny tjänst som vi erbjuder de föreningar som investerat i nya effektiva anläggningar för att de ska styras på ett effektivt sätt och energiförbrukningen hållas nere.



KONSULTVERKSAMHET MED SPECIALISTKOMPETENS

Det är mycket att hålla reda på när det är dags att renovera fastigheterna. Lagstiftningen ställer allt högre krav på en bostadsrättsförenings styrelse. Det senaste kravet på elektroniska personalliggare på byggarbetsplatser, som även omfattar mindre ombyggnader i exempelvis bostadsrättsföreningar, är bara ett exempel. HSB Umeås Energi- och entreprenadavdelning med Pär Johansson i täten har en fulltecknad agenda med många förfrågningar från bostadsrättsföreningar som behöver hjälp.

VAD HAR FOKUS LEGAT PÅ UNDER ÅRET SOM GÅTT PÅ ENERGI- OCH ENTREPRENADAVDELNINGEN?

– Vi har haft en bra tillströmning av projekt. Bredden har varit stor med allt från tak-, fönster- och kulvertbyten till målningsarbeten. Huvuddelen av de projekt vi arbetat med har varit samordnade upphandlingar där ett antal bostadsrättsföreningar gått ihop i en gemensam upphandling för att hålla nere kostnaderna.

OM DU SKULLE GE KUNDERNA NÅGRA GODA RÅD, VAD SKULLE DET VARA?

– För det första är det viktigt att ha god framförhållning och planering. Håll ett treårigt perspektiv på underhållsplanen och fatta beslut om åtgärder i god tid så kan vi hjälpa till och planera för en samordnad upphandling. Om man till exempel vill ha målningsarbeten genomförda under sommaren så bör upphandlingen ske under hösten/vintern. I annat fall riskerar man ett mycket högre pris om man överhuvudtaget får tag på någon som har tid att ta på sig jobbet.

– Det är också viktigt att man tänker på helheten. Om det enligt underhållsplanen är dags att måla om trapphusen så kan det vara bra att tänka ett steg längre för att få ett lyckat resultat. Hur är det till exempel med lägenhetsdörrarna och belysningen? Ska det bytas om några år så är det förmodligen bättre att göra allt på en gång så man får en helhet och slipper nya upphandlings- och etableringskostnader.

– En tredje sak jag skulle vilja trycka på är vikten av att tänka till och börja i rätt ända, särskilt när det gäller energiåtgärder men också andra renoveringsarbeten. Om man vill göra något åt energikostnaderna är det viktigt att starta med en energikartläggning som sedan får ligga till grund för kommande åtgärder - vad man ska göra och i vilken ordning. I annat fall riskerar man att de åtgärder man vidtagit inte får önskad effekt. Bara för att det fungerar med värmepump i en förening så behöver inte det vara den bästa åtgärden i en annan – alla fastigheter är olika.

VAD HÄNDER UNDER 2016?

– Vi kommer att ta nästa steg och erbjuda ett driftoptimeringsavtal till de föreningar som investerat i nya effektiva anläggningar. För att få ut maximal effekt av investeringen så måste anläggningen styras på ett effektivt sätt så att energiförbrukningen hålls nere. Extra viktigt blir det med den nya prismodell som Umeå energi infört där man tecknat avtal på ett visst maximalt effektuttag. Om man överstiger den avtalade effekten vid något tillfälle så kommer föreningen att bli debiterade för överuttaget, något som kan bli väldigt kostsamt.

– Under våren kommer vi också att genomföra en föreläsningsserie på temat energi där vi bland annat tittar närmare på framtida lösningar som till exempel solceller och laddstolpar för elbilar. ●



Pär Johansson
Chef Energi-
och Entreprenad

” Vi tänker
på helheten.

HÖGT TRYCK PÅ NYPRODUCERADE BOSTÄDER

Att bygga och utveckla boenden är en viktig del av vårt uppdrag. Vi vill vara en föregångare när det gäller att utveckla boendet och skapa bra bostäder. Ambitionen är att man ska trivas och må bra i våra hus. Dessutom byggs alltid våra hus med omfattande hänsyn till miljön.

Umeå är en expansiv ort där utvecklingen går snabbt. Medelåldern i Umeå är låg och många kämpar för att hitta ett eget boende. Vi kan konstatera att efterfrågan på nyproducerade lägenheter idag är så stor i Umeå att många väljer att börja bospara för att få chans att köpa en nyproducerad HSB-lägenhet – till skillnad för bara något år sedan då vi riskerade att stå med lediga lägenheter när det var dags för inflyttning.

Trenden är att många unga idag väljer att köpa en bostadsrätt som sitt första boende – en klok investering som ofta ger en lägre månadskostnad än i en hyresrätt. Detta är också något som avspeglar sig i våra senaste projekt där vi framför allt valt att bygga lite mindre, yteffektiva lägenheter som passar både som ett första boende men också en lite äldre målgrupp och ensamhushåll.

INFLYTTNING I UTSIKTEN 2 PÅ SANDÅKERN

I augusti och september stod brf Utsikten 2 på Sandåkern klar för inflyttning. Föreningen består av 60 trevliga, yteffektiva lägenheter med härliga balkonger i två vädersträck och en grön, bilfri innegård som lockar till samvaro. I och med inflyttningen i brf Utsikten 2 är alla våra projekt på Sandåkern färdigställda.

PROJEKT PÅ GÅNG

På Mariehöjd nära Mariehems centrum och Universitetet äger HSB mark tillsammans med Peab. I den helt nya stadsdelen kommer

vi att bygga drygt 650 nya lägenheter fördelade på flera bostadsrättsföreningar under de kommande åren. Mariehöjd kommer att få en storstadskaraktär som vi skapar genom lummiga innergårdar och variation i både fasadernas färgsättning och höjder. För att nyttja marken på bästa sätt och frigöra ytor för samvaro, grillning, lek och avkoppling så bygger vi garage under husen. Produktionen är redan i full gång och intresset för det nya området har varit stort.

**” Vi bygger inte bara hus
– vi skapar det goda boendet.**

Brf Mariehöjd 1 består av 114 lägenheter fördelat på tre huskroppar. Den första etappen av projektet sålstartades i slutet av 2014 och när vi sedan släppte etapp 2 till försäljning i slutet av februari 2015 kunde vi konstatera att lägenheterna sålde slut i rekordfart. Redan innan spaden satts i marken var alla lägenheter sålda. Första spadtaget i området togs den 5 maj och första inflyttning i området beräknas till oktober 2016. Vi kan vi konstatera att en stor andel av de som köpt lägenhet i föreningen är födda på 90-talet. Lägenheternas storlek, utformning och läget nära Umeå Universitet är säkert en bidragande orsaker till detta.

Brf Mariehöjd 2 är nästa projekt som kommer att sålstartas i februari 2016.





Bild: Illustration av brf Mariehöjd 1.

Föreningen består av totalt 105 lägenheter och vi kan konstatera att intresset för projektet har varit mycket stort bland våra bosparare. Även här ligger fokus på lite mindre, yteffektiva lägenheter men lägenhetsvariationen är här något större än i våra senaste projekt vilket kan passa en lite bredare målgrupp. Första inflyttning i föreningen beräknas till kvartal 1, 2018. ●

**HSB Umeås mål är
att färdigställa en ny
bostadsrättsförening
varje år.**

1

HÅLLBARA AMBITIONER

Vi arbetar för att byggnaderna ska miljöcertifieras och nå nivå Silver enligt systemet Miljöbyggnad. Det innebär låg miljöbelastning, god innemiljö med naturliga material och att husen projekteras med högt ställda energikrav. Med ett klimatsmart tankesätt redan från början får bostäderna en hållbar utformning när det gäller miljö och energi. Det leder till en lägre driftskostnad och ett bra utgångsläge för att förvalta bostadsrättsföreningen i framtiden.

- Välisolerat klimatskal
- Uppvärmning via fjärrvärme
- Energisnåla maskiner
- Hög värmeåtervinning
- Femledarsystem för elen i husen
- Miljödatabas för kontroll av de material som byggs in i husen.



5 maj: Första spadtaget brf Mariehöjd 1



Illustration av brf Mariehöjd 2

EFTERTRAKTADE HYRESRÄTTER SKAPAR MEDLEMSNYTTA

HSB Umeå äger idag åtta fastigheter med totalt 233 lägenheter och ett tjugotal lokaler. I arbetet med att erbjuda Det Goda Boendet till våra medlemmar så fyller våra egna hyresfastigheter en viktig funktion. Möjligheten att få förtur till en lägenhet lockar många nya medlemmar och bosparare varje år.



Benny Hansson
Förvaltare Egna Fastigheter
HSB Umeå

VAD HAR HÄNT UNDER 2015?

– En strategiskt viktig fråga är förädlingen av våra fastigheter för att öka driftsnettot, höja fastigheternas marknadsvärde och resultatet för koncernen. Lappkastet som ligger på Berghem mitt emot Universitetet är den fastighet som står närmast på tur att utveckla. Vi har under året påbörjat en uppfräschning av trapphusen och en inventering av lägenheterna inför en eventuell uppgradering. Där utreds även möjligheten att bygga till en 4:e våning med små lägenheter på delar av fastigheten.

– Under året har kontoret byggts ut och en ny lokal färdigställd för HSB Umeås kundcenter. Vi har fått en ny trevlig entré och blivit mer synliga ut mot Skolgatan. Ventilation och värmesystem är baserat på den senaste tekniken som ger positiva effekter på energiförbrukningen samtidigt som vi får ett bra inomhusklimat för våra anställda.

”Lappkastet som ligger på Berghem mitt emot Universitetet är den fastighet som står närmast på tur att utveckla.

FINNS DET YTTERLIGARE UTVECKLINGSPLANER?

– Ja, en annan fastighet vi har planer på att utveckla är Njord 20 på Kungsgatan i centrala Umeå. Där har vi planer på att bygga till en ny, lite högre huskropp på innergården

med en kombination av kommersiella lokaler och lägenheter. Vi har fått ett godkännande från Kommunen att fortsätta utreda en tillbyggnad av fastigheten men ett eventuellt bygglov och en byggstart ligger lite längre fram i tiden.

HUR JOBBAR NI MED HÅLLBARHET I EGNA FASTIGHETER?

– HSB Umeå vill vara en förebild i arbetet med att minska fastigheternas klimatpåverkan genom att arbeta aktivt för att minska koldioxidutsläppen och energiförbrukningen. Vi ser det som en självklarhet att vi genom investeringar i våra egna fastigheter ska föregå med gott exempel och också kunna fungera som referensobjekt för bostadsrättsföreningar som vill minska sina energikostnader. Under året som gått har vi bland annat investerat i en renovering av värmepumpsanläggningen i vår fastighet på Östra Ersboda. Åtgärden kommer att utvärderas ytterligare men vi ser redan nu att energiförbrukningen minskat avsevärt. ●

233

Hyreslägenheter i
det egna beståndet.



Vår egna fastighet: Lyktgubben

Vårt fastighetsbestånd

HSB Umeå

Fastighetsbeteckning	Plats	Boyta	Lokalyta	Antal bostäder
Balder 9	Centrum	1 784	1 536	29
Lappkastet 2	Berghem	2 131	374	43
Krukan 17	Östra Ersboda	3 963	0	56
Lyktgubben	Tomtebo	1 780	0	24
Flyttfågeln 4	Mariehem	0	500	0

Fastighets AB Tegelhörnan

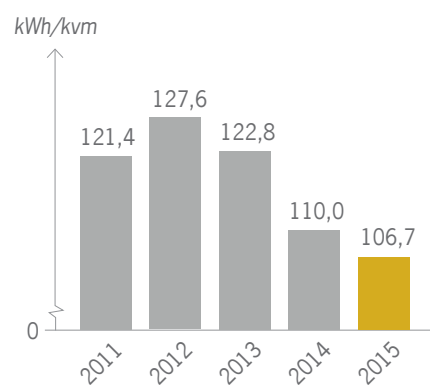
Fastighetsbeteckning	Plats	Boyta	Lokalyta	Antal bostäder
Njord 20	Centrum	1 738	2 046	20
Njord 24	Centrum	1 081	1 489	16
Dyckerten 5	Centrum	3 698	468	45

HSB Umeå med dotterbolag

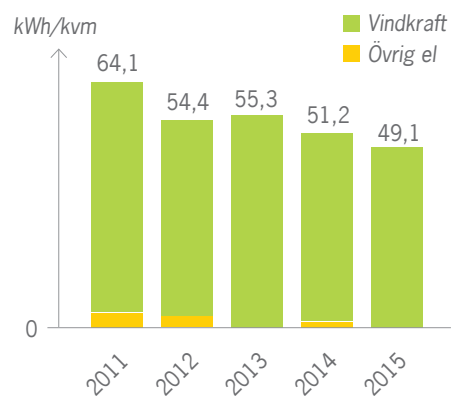
233

Förbrukning egna fastigheter

FJÄRRVÄRMEFÖRBRUKNING



ELFÖRBRUKNING



MEDLEM I HSB - ETT SMART VAL MED MÅNGA FÖRDELAR

Medlemmarna utgör grunden i vår verksamhet. Eftersom vi är en Kooperation är medlemmarna också våra ägare. Att vara medlem i HSB är ett smart val med många fördelar både för privatpersoner och för bostadsrättsföreningar.

Vi kan konstatera att tillströmningen av medlemmar och bosparare är stabil. Vid årsskiftet uppgick medlemsantalet till 9 159 vilket innebar en ökning på cirka 1,8 procent. Med det uppnår vi inte riktigt vårt uppsatta mål på en treprocentig ökning per år. För bosparare var ökningen däremot nära 13 % - från 1225 till 1382! För många lockar möjligheten att få förtur till en bostad på Umeås heta bostadsmarknad, både till nyproducerade bostadsrätter och till våra hyresrätter.

MEDLEMSFÖRDEL

Det individuella medlemskapet i HSB innehåller en rad fördelar. Dessa kommunicerar vi genom vårt medlemsmagasin Hemma i HSB och på vår webb. Det kan vara allt från medlemsrabatter på hotellrum till målarfärg eller biljetter till olika idrottsevenemang. Dessutom finns vår juridiska rådgivning som kostnadsfritt svarar på boenderelaterade frågor från medlemmarna.

BOSPARA I HSB – ETT SMART VAL

Möjligheten att bospara är kanske den främsta fördelen med medlemskapet. Att bospara i HSB kan öppna nya möjligheter på en het bostadsmarknad. Fördelningsprincipen är enkel och fungerar på samma sätt både när vi fördelar nyproducerade bostadsrätter som lediga HSB-ägda hyresrätter. Den som anmält intresse och har flest bosparpoäng får välja först.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOM MEDLEM

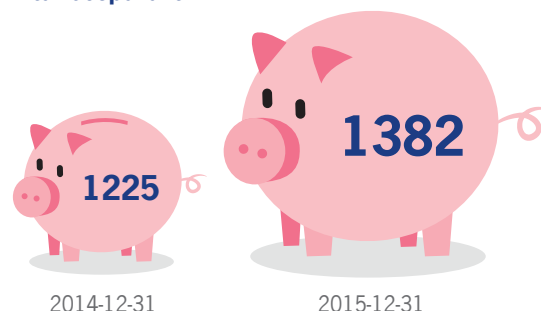
För närvarande är 61 bostadsrättsföreningar i vårt verksamhetsområde medlemmar i HSB Umeå och antalet ökar varje år i och med att vi bygger nya föreningar. Som förtroendevald i en bostadsrättsförening ger medlemskapet i

HSB ett stöd och en trygghet. HSB-ledamoten är kanske den mest uppskattade medlemsförmånen. Det är en person med god kännedom om styrelsearbete som utses av HSB Umeå till varje bostadsrättsförening för att stötta styrelsen i det ansvarsfulla uppdraget. En annan mycket uppskattad medlemsförmån är den kostnadsfria juridiska medlemsrådgivningen dit en bostadsrättsförening som har problem kan vända sig för att få råd och kunskap, till exempel vid knepiga medlemsärenden.

UPPDATERADE STADGAR

Under 2015 har vi arbetat aktivt för att HSB Umeås bostadsrättsföreningar ska anta nya, uppdaterade Normalstadgar för HSB brf. Stadgarna var en av huvudpunkterna på den ordförandeträff som anordnades under våren och styrelserna har även kunnat få rådgivning och stöd i stadgeprocessen. De nya stadgarna är anpassade till de nya reglerna för andrahandsuthyrning och avskrivningar. En annan stor förändring blir att de flesta bostadsrättsföreningarna nu lämnar de så kallade "Umeåstadgarna" till förmån för HSBs Normalstadgar. ●

Antal bosparare





MEDLEMSFÖRDELAR

Fördelar som medlemskapet ger för:

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- **HSB-Ledamot**
Ledamot i styrelsesedd av HSB – för stöd och råd i styrelsearbetet
- **Utbildningar**
Ett brett utbildningsprogram om bland annat styrelsearbete, ekonomi, juridik och kommunikation.
- **Aktuell information**
Nyheter och kunskap via träffar, HSB Portalen och nyhetsbrev.
- **Juridisk rådgivning**
Juridisk rådgivning för styrelseledamöter från HSBs jurister.
- **Egen hemsida**
Möjlighet till bostadsrättsföreningens egen hemsida under hsb.se.
- **Medlemstidningen HSB Uppdraget**
Inriktning mot styrelsens arbete med information om bostadsjuridik, upphandlingar, energifrågor och mycket mer.

Några fördelar och förmåner för:

ENSKILDA MEDLEMMAR

- **Medlemstidningen Hemma i HSB**
Inspiration och praktiska tips om hem och bostad. Utkommer 6 nr/år.
- **Medlemsrabatter**
Rabatt på många varor och tjänster som rör boendet.
- **Ny bostad**
Tillgång till utbudet av nya bostäder i hela landet. Möjlighet att hyra HSB-ägda hyreslägenheter.
- **Hemförsäkring**
Skräddarsydd hemförsäkring till låg kostnad.
- **Juridisk och familjerättslig rådgivning**
Kostnadsfri rådgivning från experter.

MEDARBETARNA ÄR KÄRNAN I VÅR VERKSAMHET

Vi vill skapa bostäder där människor trivs och känner trygghet. Vår engagerade personal är en av de viktigaste kuggarna i arbetet med att skapa det goda boendet.

Det är tack vare våra ekonomer, energiingenjörer, förvaltare, fastighetsskötare, kundcentermedarbetare, lokalvårdare m.fl. som vi kan erbjuda tjänster av hög klass till våra kunder. En sak vi alla har gemensamt, och som ska genomsyra all verksamhet, är vår värdegrund (ETHOS). Under hösten har vi tillsammans med representanter från alla personalgrupper arbetat fram en gemensam tolkning av ETHOS som beskriver vårt sätt att förhålla oss till varandra och till våra kunder i det dagliga arbetet. Det beskrivs bland annat genom vårt Kundlöfte.

PERSONALFÖRSÖRNING OCH KOMPETENS

Personalen är jämnt fördelad vad gäller andel kvinnor och män. Däremot är huvuddelen av den administrativa personalen kvinnor medan samtliga fastighetsskötare är män. Medelåldern är 47,8 år vilket innebär att vi står inför en generationsväxling inom de närmaste åren. Detta, plus att vi idag ser en allt större efterfrågan av mer kvalificerade tjänster, som till exempel rådgivning och entreprenadverksamhet, gör att vi måste arbeta strategiskt för att attrahera rätt kompetenser i framtiden. Vi måste vara en attraktiv arbetsgivare.

Det våra kunder anser vara en av de viktigaste faktorerna vid val av fastighetsförvaltare är personalens kompetens. Att fortsätta kompetensutveckla vår befintliga personal samt att attrahera och sedan behålla nyrekryterade kompetenser blir därför strategiskt viktigt för vår framtida utveckling.

ÖKADE SJUKTAL

Under ett antal år har trenden varit att sjuktalet stadigt har gått ner. Från att ha legat på höga 10 procent år 2008 nådde vi en lägsta-

nivå på 2,0 procent under 2014. Den nedåtgående trenden har nu tyvärr brutits då vi drabbats av ett par långtidssjukskrivningar. I och med att vi inte är så många anställda i organisationen så slår varje sjukskrivning hårt mot sjuktalet. Vi fortsätter arbeta aktivt för att få ner sjukfrånvaron och komma tillrätta med problemen, dels genom långsiktigt förebyggande friskvårdsaktiviteter men också genom att arbeta aktivt med att utreda långtidssjukskrivningar.

” Kundlöftet beskriver vårt förhållningssätt mot kunden och mot varandra.

SAMVERKAN FÖR UTVECKLING

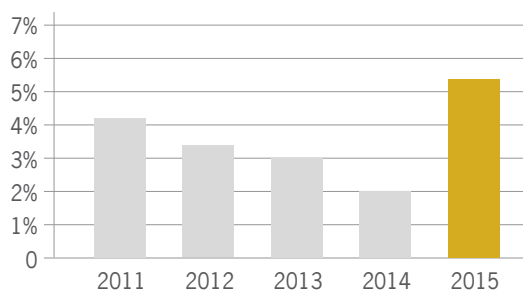
Under höstens personalkonferens var samverkan med andra HSB-föreningar en av huvudpunkterna på agendan. Idag går utvecklingen allt snabbare och det ställs höga krav på verksamheten för att klara av att möta konkurrensen och leverera anpassade tjänster till våra medlemmar och kunder.

Genom att samverka med andra föreningar och dela med oss av våra kunskaper och kanske också dela på vissa nyckelkompetenser kan vi vässa vårt kunderbjudande och hålla en högre servicenivå mot våra kunder. Inom många områden är vi för små för att ha egen spetskompetens men genom att dela på resurser kan vi ändå uppfylla de krav som ställs och skapa möjligheter till långsiktig expansion. Dessutom har föreningarna också utvecklat olika kompetenser och kommit olika långt i utvecklingen av nya tjänster. ●



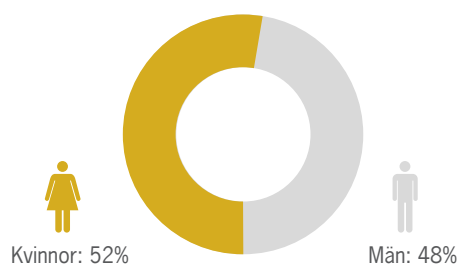
Alla medarbetare på HSB Umeå.

TOTAL SJUKFRÅNVARO



ANDEL KVINNOR OCH MÄN

Anställda i koncernen



Kundlöfte

HSB UMEÅ

Vi är **ENGAGERADE** genom att vi

....tar ansvar för vårt uppdrag
....gör vårt bästa för kunden

Vi bidrar till **TRYGGHET** genom att vi

....erbjuder kunskap, erfarenhet och stöd
....håller det vi lovar och återkopplar till kunden

Vi bidrar till **HÅLLBARHET** genom att vi

....är aktsamma om kundens och våra resurser
.... är långsiktiga i vårt agerande

Vi är **OMTÄNKSAMMA** genom att vi

....är lyhörda för kundens behov
.... respekterar våra kunders olikheter

Vi bidrar till **SAMVERKAN** genom att vi

....vårdar våra relationer med kunden och tar
initiativ till kontakt

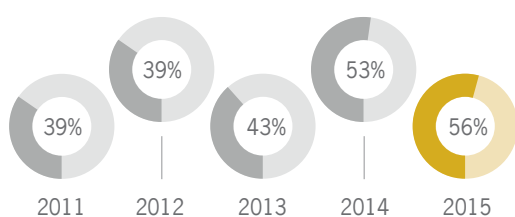
....jobbar i kundteam och samarbetar i alla led

2015 I SIFFROR

Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2015 gällande koncernen HSB Umeå.

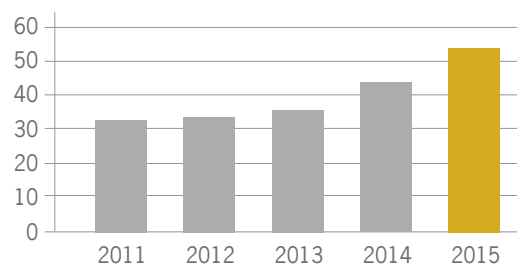
SOLIDITET ENLIGT HSB KOD

Andelen av koncernens tillgångar (till marknadsvärde) som är finansierade med egna medel. Avrundat i heltal.



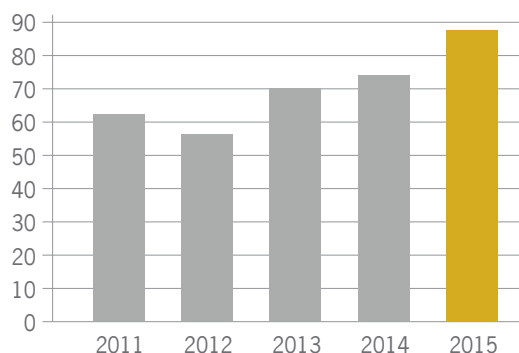
JUSTERAT EGET KAPITAL, mkr

Koncernens nettoresultat före betald skatt



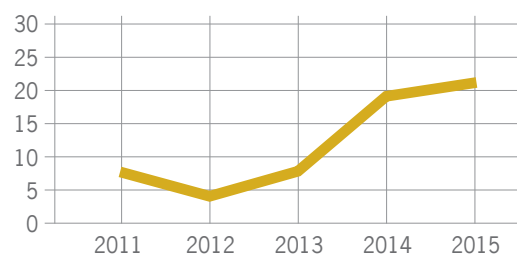
NETTOOMSÄTTNING, mkr

Summan av alla intäkter under året.



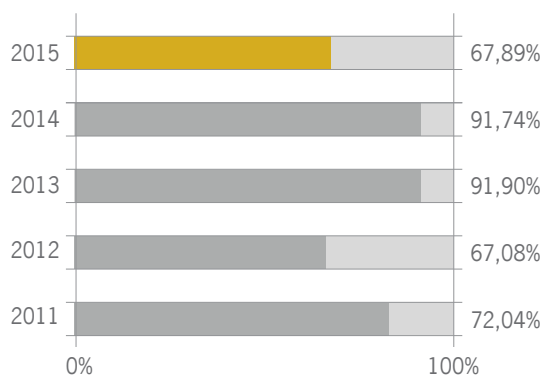
RÄNTABILITET PÅ JUSTERAT EGET KAPITAL, i %

Resultat efter finansiella poster i procent av justerat eget kapital.



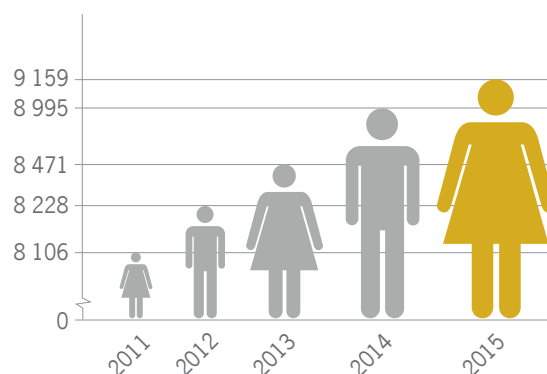
BALANSLIKVIDITET

Omsättningstillgångar i procent av kortfristiga skulder



ANTAL MEDLEMMAR inkl. BRF

T.o.m 2015-12-31



STYRELSEN

Styrelsen för utses av HSB Umeås ägare vid föreningsstämman. De har som främsta uppgift att säkra ägarnas intressen. Det innebär att verksamhetens ska bedrivas enligt fastställda styrdokument och med en god lönsamhet. Även arbetstagarrepresentanter från Unionen och Fastighetsanställdas förbund finns representerade i styrelsen.



OLLE KARLSSON

Ordförande

Till styrelsen: 1991 **Född:** 1949

Bor: HSB brf Logen, Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, ordförande i brf Logen, Kavalleristen

Utbildning/Erfarenhet: Handelsgymnasium, Marknadsansvarig banktjänsteman.



MARIA GRIPENHOFTNER

Ledamot

Till styrelsen: 2012 **Född:** 1969

Bor: Hyresrätt i HSB Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, Ordförande Röda Korsets Umeåkrets

Utbildning/Erfarenhet: Fil.kand juridikstud., Specialpedagogik, Ledarskap



ERIK SELANDER

Vice ordförande

Till styrelsen: 1999 **Född:** 1945

Bor: HSB brf Kärnan, Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, ordförande i brf Karbinen

Utbildning/Erfarenhet: Byggnadsingenjör, Gymnasielärare, Facklig ombudsman, Scenmästare



MIKAEL HEDLUND

Ledamot

Till styrelsen: 2009 **Född:** 1972

Bor: Hyresrätt i HSB Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, Ordförande i HSB Vind

Utbildning/Erfarenhet: Egen företagare, Certifierad styrelseledamot, Yrkesofficer



JANET ÅGREN

Ledamot

Till styrelsen: 2011 **Född:** 1978

Bor: HSB brf Skvadronen, Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, ledamot i Kommunstyrelsen, Kommunfullmäktige

Utbildning/Erfarenhet: Miljö pol.mag., Ordförande Äldrenämnden Umeå Kommun



HÅKAN OTTOSSON

Ledamot

Till styrelsen: 2006 **Född:** 1975

Bor: HSB brf Kaplanen, Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, Revisor i It-förening

Utbildning/Erfarenhet: Tekniker, Konsult, Yrkesofficer, Projektledare



BERTIL SAWERT

Ledamot

Till styrelsen: 2006 **Född:** 1951

Bor: HSB brf Biologigränd, Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, ordförande i brf Biologigränd

Utbildning/Erfarenhet: Universitetsadjunkt, Arbetsterapeut



GUNILLA LIDSTRÖM

Suppleant

Till styrelsen: 2014

Född: 1953

Bor: HSB brf Hede, Umeå

Utbildning/Erfarenhet: Avd. chef Barn- och ungdomscentrum, Medicinsk sekreterare.



DAN-OLOF HAMMAR

Suppleant

Till styrelsen: 2012 **Född:** 1945

Bor: HSB brf Krukan, Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot

Utbildning/Erfarenhet: Yrkesofficer, högskoleutbildning ekonomi.



KENT NILSSON

Ledamot - Personalrepresentant

Fastighetsanställdas förbund

Till styrelsen: 2011

Född: 1965

Utbildning/Erfarenhet: Fastighetsskötare



MONICA SANDBERG

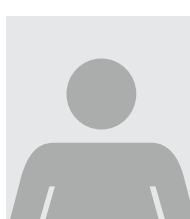
Ledamot - Personalrepresentant Unionen

Till styrelsen: 2011

Född: 1970

Utbildning/ Erfarenhet: Kundcenter HSB Umeå

Övriga uppdrag: HSB-ledamot



KRISTINA SVENSSON

Suppleant - personalrepresentant Unionen

Till styrelsen: 2011

MATS ALFREDSSON

Suppleant - Personalrepresentant

Fastighetsanställdas förbund

Till styrelsen: 2015

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB Umeå tillämpar de HSB-gemensamma styrdokumenterna HSB Kompassen, HSB Varumärkesriktlinjer och HSB Kod för Föreningsstyrning. Denna rapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning.

Föreningsstyrningsrapporten för 2015 har i likhet med tidigare år inte granskats av föreningens revisorer och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

BAKGRUND

Koden är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. Syftet med koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

Koden innebär bland annat att årsredovisningen kompletteras med denna föreningsstyrningsrapport som beskriver hur HSB Umeå tillämpat koden under räkenskapsåret 2015. Tillämpningen av Koden sker enligt principen ”följ eller förklara”. Det innebär att reglerna inte är tvingande men om HSB Umeå i något avseende avviker från koden ska skälen för avvikelsen redovisas i denna föreningsstyrningsrapport.

Till grund för styrning av koncernen ligger förutom föreningens stadgar och dotterbolagets bolagsordning även lag om ekonomisk förening, aktiebolagslagen, samt andra tillämpliga lagar och regler. Förutom de interna styrdokumenterna för HSB-rörelsen arbetar HSB Umeå även i enlighet med de synsätt inom finans, utveckling, kvalitet, miljö, information och kompetensutveckling som har antagits av HSBs förbundsstämma.

TILLÄMPNING AV KODEN

HSB Umeå följer Koden med undantag för nedanstående punkter:

1.2.5 Val av ordförande. Då styrelsen internt bedöms ha den bästa kännedomen om gruppens kompetens och vilka arbetsformer som ska tillämpas har stämman beslutat att styrelsen även fortsättningsvis skall konstituera sig själv och utse ordförande.

3.1.3 Suppleanter. HSB Umeå har valt att göra avsteg från koden och behålla dessa i föreningens styrelse. Genom att de närvarar vid styrelsens sammanträden skapar de ett ökat engagemang och insyn i föreningens verksamhet. Suppleanterna tillför också styrelsen en bredare kunskapsbas genom sina olika erfarenheter.

På föreningens hemsida finns en särskild avdelning ”Föreningsstyrning” där information som rör formella krav på verksamheten publiceras.

VALBEREDNINGEN

Valberedningen utses vid ordinarie fullmäktigesammanträde och ska bestå av minst tre ledamöter och en suppleant. En ledamot utses till sammankallande. Valberedningens sammansättning inför 2016 års föreningsstämma är:

Gunvor Lövgren (sammankallande)
Ledamot i Valberedningen sedan 2009

Lennart Odhström
Ledamot i Valberedningen sedan 2014

Leif Söderström
Ledamot i Valberedningen sedan 2014

Vanja Nyberg
Suppleant i Valberedningen sedan 2015

Valberedningen presenteras på föreningens hemsida och i en Bulletin till samtliga bostads-

rättsföreningar i januari varje år. Här informeras också om nomineringsprocessen och tidpunkt för inlämnande av förslag till kandidater.

Valberedningen arbetar utifrån en av stämman antagen instruktion för valberedningen. Arbetet inleds under hösten med planering av verksamheten inför stämman. Valberedningen genomför en analys för att bedöma i vilken grad den nuvarande styrelsen uppfyller de krav som kommer att ställas till följd av föreningens verksamhetsmässiga läge och framtida inriktning. Till grund ligger en dialog med föreningens ordförande och VD. Valberedningen besöker även ett styrelsemöte under året. En fråga ställs till alla som är i tur att avgå om de står till valberedningens förfogande och kravprofiler för eventuella nyrekryteringar till styrelsen fastställs.

Valberedningen har under verksamhetsperioden haft 4 protokollförda sammankomster. Valberedningen presenterar sina förslag på stämman och lämnar en redogörelse för hur arbetet har gått till. Alla nominerade presenteras också i kallelsen och på föreningens webbplats.

FULLMÄKTIGE

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktige väljs av varje bostadsrättsförenings årsstämma samt vid bosparargruppens årsmöte enligt ett grundtal som beslutats av fullmäktige. Grundtalet för antal ombud per bostadsrättsförening är 150 och för medlemsgruppen är grundtalet 200. Till medlemsgruppen räknas samtliga medlemmar och bosparare i HSB Umeå som inte bor i en HSB bostadsrätt. HSB Umeås fullmäktige består av 79 ledamöter.

STYRELSEN OCH DESS ARBETSFORMER

HSB Umeås styrelse utses av föreningens ägare vid föreningsstämman i maj på en mandatid av ett eller två år. Styrelsen består av nio ledamöter och fyra suppleanter varav två ledamöter och två suppleanter är arbetstagarrepresentanter som utses av personalen. VD ingår inte i styrelsen.

Samtliga stämموvalda styrelseledamöter är

oberoende i förhållande till föreningen och ledningen. Styrelsen presenteras på sidan 19.

Styrelsen har som främsta uppgift att säkra ägarnas intressen. Den övergripande uppgiften är att långsiktigt förvalta föreningens angelägenheter och genom ett aktivt arbete skapa mervärde för medlemmarna. Det innebär att kontrollera att verksamheten bedrivs enligt fastställda styrdokument, mål och den är hälso- samt lönsam.

Styrelsens storlek och sammansättning ger utrymme för olika kompetenser, erfarenheter, bakgrund och kön. Styrelsen förnyas med hänsyn till utvecklingen av föreningens verksamhet och behovet av kontinuitet i styrelsearbetet. För att vara valbar krävs medlemskap i föreningen och andelsägande.

Styrelsen arbetar efter ett fastlagt program för året där varje mötestillfälle har sina, för årscykeln, fastställda ärenden. Förutom ordinarie styrelsesammanträden genomförs varje höst särskilda strategidagar där bland annat en analys av föreningens ställning genomförs och framtidsfrågor diskuteras. Resultatet bryts ner i kommande års affärsplan och budget.

Styrelsen har utsett ett arbetsutskott bestående av ordförande, vice ordförande med VD som adjungerad. Arbetsutskottet uppgift är att bereda ärenden inför styrelsemöten eller att på delegation av styrelsen fatta beslut i enskilda ärenden. Arbetsutskottet återrapporterar alltid till styrelsen.

Styrelsen fastställer instruktioner för VDs arbete. VD svarar för den löpande förvaltningen av koncernen. VD ansvarar vidare för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant beslutsunderlag som erfordras för att kunna fatta väl underbyggda beslut.

Styrelsen beslutar om lön och andra ersättningar till VD. Dessa finns redovisade i årsredovisningen.

UTVÄRDERING AV STYRELSENS ARBETE

En utvärdering av styrelsens arbete genomförs varje år. Samtliga ledamöter får via en anonym webbenkät svara på frågor om kompetens, engagemang, utbildningsbehov etc. Resultatet av undersökningen presenteras och diskuteras i styrelsen och delges valberedningen.

REVISORER

Vid fullmäktigesammanträdet utses den ena av HSB Umeås revisorer. Sedan år 2013 har detta varit Malin Blom, Ernst & Young. HSB Riksförbundet utser även BoRevision till revisor. Malin Blom närvarade ej vid stämman våren 2014.

INTERN REVISION

Föreningen har ingen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad. Styrelsens arbetsutskott träffar minst en gång per år de valda revisorerna för en genomgång av föreningens verksamhet. En gång per år, normalt under hösten, genomför BoRevision en granskning av föreningens internkontroll.

INTERN KONTROLL OCH RAPPORTERING

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsen har det övergripande ansvaret för att HSB Umeå har en tillfredsställande intern kontroll. Detta har delegerats till VD. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning och utgör ett styrdokument för dess arbete. Arbetsordningen genomgår en

årlig översyn och en ny årsplan tas fram. Varje år upprättas även en treårig affärsplan som VD sedan omsätter i en ettårig handlingsplan. Beslut om affärsplan och handlingsplan tas i samband med att budgeten fastställs.

Föreningsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen. VD ansvarar för att nödvändiga interna kontroller som krävs för att hantera väsentliga risker i verksamheten genomförs. Kontrollaktiviteter för säkerställande av korrekt finansiell rapportering är av förebyggande och upptäckande natur.

Styrelsen erhåller varje kvartal uppföljning av gällande affärsplan. På styrelsens agenda återfinns en stående rapporteringspunkt där föreningens ekonomi redovisas. Syftet är att styrelsen alltid ska vara välinformerad om det aktuella ekonomiska läget. Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Budget för kommande år
- Prognoser under året
- Årsbokslut samt analyser av utfall
- Delårsbokslut med analyser av utfall, budgetuppföljning samt prognos för innevarande år
- Finans-/likviditetsrapport per kvartal

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2015

Förtroendevalda	22/1	26/3	22/4	21/5	26/8	20/10	20/11	12/12	Totalt
Olle Karlsson, ordf	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8
Erik Selander	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8
Bertil Sawert	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8
Maria Gripenhoftner	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8
Mikael Hedlund	•	•	•	–	–	•	•	•	6/8
Håkan Ottosson	•	•	•	•	•	•	–	•	7/8
Janet Ågren	–	•	•	•	•	–	•	–	5/8
Dan-Olof Hammar	•	•	•	•	•	•	–	•	7/8
Gunilla Lidström	•	–	•	•	•	•	•	•	7/8
Arbetsstagarrepresentanter									
Bjarne Johannesson	•	–	–	•	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	2/8
Monica Sandberg	–	•	–	•	•	•	–	–	4/8
Kristina Svensson	–	–	•	–	–	–	–	–	1/8
Kent Nilsson	–	•	•	–	•	–	•	•	5/8
Mats Alfredsson, suppl.	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	–	–	–	–	0/8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och VD för HSB Umeå Ekonomisk förening, 794000-1022 får härmed avge årsredovisning för 2015.

FÖRENINGENS LEDNING

Styrelse

Olle Karlsson, *ordförande*
 Erik Selander, *vice ordförande*
 Håkan Ottosson, *sekreterare*
 Mikael Hedlund
 Bertil Sawert
 Maria Gripenhoftner
 Janet Ågren
 Björn Dahlberg, *verkställande direktör*
 Kent Nilsson, *personalrepresentant för Fastighetsanställdas Förbund*
 Monica Sandberg, *personalrepresentant för Unionen*

Suppleanter

Dan Olof Hammar
 Gunilla Lidström
 Mats Alfredsson, *personalrepresentant för Fastighetsanställdas Förbund*
 Kristina Svensson, *personalrepresentant för Unionen*

VERKSAMHETEN

HSB Umeå ekonomisk förening bildades 1933. Verksamheten består i att erbjuda bra bostäder samt effektiva och prisvärda förvaltningstjänster. Vårt verksamhetsområde är södra Västerbotten. Föreningen ägs av sina 9 159 (8 946) medlemmar. Antalet bostadsrättsföreningar i drift är 61 (60) stycken fördelade över Umeå och Vännäs kommun.

KONCERNFÖRHÅLLANDE

Föreningen äger samtliga aktier i Fastighets AB Tegelhörnan. Bolaget äger fastigheterna Dyckerten 5, Njord 20 och Njord 24 i centrala Umeå. Fastigheterna i dotterbolaget förvaltas i sin helhet av föreningen.

Föreningen är medlem och andelsägare med 22,3 (22,3) % i HSB Vind Umeå Ek förening samt äger 50% i Bergåsliden i Umeå AB, 25% i Stadsleden Utveckling AB, 50% i HSB Produktion i Umeå HB och 50% i Sandstigen Holding AB.

HSB Umeå är indirekt ägare till ett markområde på Stadsleden. HSB Umeå och HSB Produktion AB äger 50% var i Bergåsliden i Umeå AB. Bergåsliden i Umeå AB och PEAB Bostad AB äger 50% var i Stadsleden

Utveckling AB som förvärvat fastigheten Umeå Stadsleden 6:3.

HSB Umeå och HSB Produktion AB bedriver tillsammans all nyproduktion i Umeå i ett gemensamt handelsbolag, HSB Produktion i Umeå HB.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER ÅRET

Årets resultat är väsentligt bättre än beräknat. Orsaken till det mycket goda resultatet är en kombination av att äldre nyproduktionsprojekt, i samarbetsavtalet med HSB Produktion AB, avslutats samtidigt som markförsäljning har skett och tre pågående byggnadsprojekt successivt vinstavräknats. I HSB Umeås budget så beräknas ett nyproduktionsprojekt per år men under 2015 ingår alltså resultatet från flera projekt samtidigt.

Fastighetsmarknaden i Umeå har utvecklats starkt de senaste åren, likaså marknadsvärdena på våra egna fastigheter. Det har inneburit att tidigare fastighetsnedskrivningar kunnat återföras. Detta har ytterligare ökat årets bokföringsmässiga resultat men är inte kopplat till den löpande verksamhetens driftsresultat.

Tidigare har finansiella tillgångar och skulder redovisats i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 och tillämpning av säkringsredovisning. Då föreningens mål för riskhantering har omprövats och volymen för aktuella swapavtal i förhållande till underliggande lån har förändrats har föreningen valt att i bokslutet för 2015 redovisa koncernens ränteswappar till verkligt värde i enlighet med BFNAR 2012:1. Resultatet för 2015 belastas med en värdejustering motsvarande 13,46 Mkr. Vid oförändrad marknadsränta kommer motsvarande värdejustering att lösas upp i takt med att swapavtalen löper ut under kommande år, med en positiv resultat effekt. Värdejusteringen redovisas under finansiella poster men har ingen påverkan på koncernens likviditet.

Inflyttning har skett under hösten 2015 i brf Utsikten 2 på Sandåkern, 60 lägenheter fördelade på två huskroppar med 4 våningar. Under året har bygget pågått på Stadsleden av brf Mariehöjd 1, 6 huskroppar med totalt 114 lägenheter. Inflyttning sker under hösten 2016 och våren 2017.

Detaljplanen för Stadsleden detaljplaneområde 2 är fastställd. HSB Bostadsrättsföreningarna Mariehöjd 2 är bildat och Mariehöjd 3 är under bildande. Det planeras för totalt 186 lägenheter i de två föreningarna.

Planarbetet med fastigheten Njord 20 är vilande trots att överklagande på grannfastigheten ej godkänts av miljödomstolen. Stadsleden är prioriterat område för nyproduktion.

HSB Umeås har renoverat sina befintliga kontorslokaler samt även tagit grannlokalen i anspråk för sin verksamhet.

Under året har arbetet påbörjats med att ersätta befintliga IT-system samt nedläggning av befintlig serverpark. Till följd av det stora projektet så har det projektanställts ett antal extra medarbetare.

Under hösten 2015 så har ett fördjupat samarbetet startat med HSB Norr. Det innebär bland annat att HSB Umeå köper tjänster inom HR-området. Styrelsen har även genomfört en utredning kring ytterligare områden där föreningarna kan samverka. Utredningen visar på en rad olika samverkansområden samt att föreningarna tillsammans skulle bli starkare både ekonomiskt och kompetensmässigt och stå bättre rustad för framtida utmaningar.

NYPRODUKTION

Nyproduktionen bedrivs tillsammans med HSB Produktion AB i det gemensamt ägda HSB Produktion i Umeå HB. Pågående nyproduktionsprojekt är:

Stadsleden där pågår bygget av Brf Mariehöjd 1 som består av sex hus med planerad inflyttning hösten 2016 och våren 2017. Totalt 114 lägenheter.

Under våren 2016 säljstartas Brf Mariehöjd 2 med totalt 105 lägenheter. I första etappen skall det byggas 63 lägenheter och om försäljningen är god ska ytterligare 42 lägenheter byggas. Inflyttningen är beräknad till 2:a kvartalet 2018.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRET

Styrelserna i HSB Umeå och HSB Norr har tillsammans undertecknat ett avtal som innebär att man kommer att föreslå medlemmarna att föreningarna fusioneras. HSB Umeå kommer därför att vid stämman i maj föreslå fullmäktige att fusioneras med HSB Norr. De ekonomiska fördelarna för medlemmarna är påtagliga.

Starkare eget kapital tillåter ett ökat bostadsbyggande och fler köp av hyresfastigheter vilket är starkt efterfrågat av våra medlemmar. Särskilt angeläget i starkt expansiva Umeå.

HSB Umeå har beviljats bygglov för Mariehöjd 2 under mars månad. Projektet är försenat med 4 månader. Bostadsrätterna har erbjudits våra bosparrare och medlemmar och intresset är stort. Arbetet med detaljplanen för Stadsleden detaljplanområde 3 ska påbörjas under 2016.

Fastighetsaktiebolaget Tegelhörnan har förlängt rivningskontraktet med Umeå Teaterförening t.o.m. 2016-12-31.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Umeå är för liten föreningen för att klara av konkurrenstrycket och kravet på snabbare utveckling av verksamheten. En fusion med HSB Norr är därför nödvändigt. Vi kan tillsammans bygga starkare kompetens som hjälper oss att utveckla bättre tjänster och högre tillgänglighet till våra medlemmar och kunder och därmed öka vår konkurrenskraft. Större organisation gör oss kostnadseffektiva och vi kan dela på gemensamma funktioner. HSB nationellt genomgår förändringar och om vi blir större ökar våra möjligheter att nå inflytande i alla centrala organ inom HSB.

HSB Umeås kontor kommer att finnas kvar med bättre service till dig som medlem och kund. En av HSB stora konkurrensfördelar är den lokala närvaron och den kommer att vara än viktigare i framtiden.

Priserna på överlåtna bostadsrätter har ökat kraftigt under året. Efterfrågan på bostäder är fortsatt stor i Umeå. Det är i första hand mindre lägenheter som efterfrågats. För att möta behovet så planerar HSB att bygga med full kraft de närmaste åren och då på Stadsleden där vi kan uppföra totalt cirka 650 bostäder. Vi har i dagsläget 180 bostäder i produktion eller i försäljning. Det är för närvarande en stor konkurrens med flera aktörer som erbjuder bostadsrätter och konkurrensen bedöms öka ytterligare de närmaste åren. Markttillgången är ett framtida problem och fler byggrätter måste skapas. HSB jobbar aktivt med detta men det ligger ett stort ansvar på kommunen att erbjuda ny mark. Kommunen måste även se över plan- och bygglovsprocessen då handläggningstiden är oacceptabelt lång.

Vi ser en fortsatt pressad lönsamhet i våra förvaltningstjänster och bedömer att konkurrenssituationen kommer att vara fortsatt hård. HSB vill vara en helkundsleverantör och strävar efter att erbjuda kunderna mer förädlade förvaltningstjänster.

Vad som är positivt är en fortsatt efterfrågan på entreprenad- och energitjänster. HSB eftersträvar tillsammans med kunderna samordnade upphandlingar för att få större volymer och bättre priser.

Med dagens låga räntor är det en god affär för kunden att investera/underhålla sina fastigheter och energianläggningar. HSB har även lanserat en ny tjänst till bostadsrättsföreningarna avseende driftoptimering av deras energianläggningar. Vi kommer även att fortsätta vårt arbete med att utveckla våra egna hyresfastigheter och se över möjligheten på förtätningar, om- och tillbyggnader i syfte att förbättra driftnettot.

RESULTATUTVECKLING OCH FINANSIELL STÄLLNING

Ekonomisk översikt koncernen	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning (kkkr)	88 449	73 039	70 155	56 663	60 247
Resultat efter finansnetto (kkkr)	12 229	8 552	2 277	1 602	1 952
Soliditet (%)	22,97	19,98	16,31	16,29	15,62
Soliditet enl. HSB-kod (%)	55,75	53,13	42,57	39,28	38,72
Räntabilitet på totalt kapital (%)	12,45	6,50	3,85	3,68	3,66

Ekonomisk översikt moderföreningen	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31
Nettoomsättning (kkkr)	77 977	62 336	59 729	46 588	51 092
Resultat efter finansnetto (kkkr)	8 593	5 430	-290	-733	85
Soliditet (%)	28,40	27,09	22,74	23,14	22,49
Soliditet enl. HSB-kod (%)	54,22	59,62	42,41	41,29	40,08
Räntabilitet på totalt kapital (%)	6,62	6,08	2,07	1,94	2,92

KONCERNEN

Koncernen redovisar en omsättning på 88 449 (73 039) kkr. Resultatet efter finansnetto uppgår till 12 229 (8 552) kkr och efter skatt 10 435 (7 424) kkr.

HSB UMEÅ

Omsättningen för HSB Umeå uppgår till 77 977 (62 336) kkr och resultat efter finansnetto till 8 593 (5 430) kkr. Resultat efter skatt är 6 955 (4 684) kkr.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS RESULTAT

Till föreningsstämmans förfogande står	
- balanserat resultat	28 513 731 kronor
- årets vinst	6 954 743 kronor
Summa	35 468 474 kronor

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

- till balanserat resultat förs

	35 468 474 kronor
Summa	35 468 474 kronor

Ytterligare upplysningar beträffande resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Koncernens fria egna kapital uppgår till 42 650 494 kr varav 10 435 406 kr är hänförligt till årets verksamhet.

Koncernens och moderföreningens ekonomiska ställning per 2015-12-31 samt resultat för verksamhetsåret framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar, kassaflödesanalyser samt tilläggsupplysningar.

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Nettoomsättning	1	88 449 252	73 039 214	77 977 157	62 335 890
Kostnad för sålda varor och tjänster	2,3	-75 344 789	-54 371 242	-69 992 348	-49 472 822
Bruttoresultat		13 104 463	18 667 972	7 984 809	12 863 068
Försäljningskostnader		-361 916	-411 374	-361 916	-411 374
Administrationskostnader		-6 046 298	-3 585 056	-5 980 194	-3 520 961
Resultat från andelar i intresseföretag		16 818 171	-25 341	2 954 171	-25 341
Övriga rörelseintäkter	10	4 769 500	-	4 769 500	-
Övriga rörelsekostnader		-	-1 584 452	-	-1 584 452
Rörelseresultat		28 283 920	13 087 090	9 366 370	7 320 940
Ränteintäkter från intresseföretag	5	98 900	93 000	98 900	93 000
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	1 328 725	1 232 776	1 251 573	1 167 265
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-17 482 683	-5 835 318	-2 123 616	-3 151 673
Resultat efter finansiella poster		12 228 862	8 577 548	8 593 227	5 429 532
Bokslutsdispositioner	8	-	-	-764 000	-372 000
Resultat före skatt		-	-	7 829 227	5 057 532
Skatt på årets resultat	9	-1 793 456	-1 128 398	-874 484	-373 428
Årets resultat		10 435 406	7 449 150	6 954 743	4 684 104

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10	159 187 591	156 904 591	82 143 260	77 891 260
Pågående arbeten avs byggnad		20 920	110 000	20 920	110 000
Maskiner och inventarier	11	2 637 141	2 510 394	2 637 141	2 510 394
		161 845 652	159 524 985	84 801 321	80 511 654
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	12	–	–	3 500 000	3 500 000
Fordringar hos koncernföretag		–	–	16 693 085	–
Andelar i intresseföretag	13	21 960 940	10 457 600	8 096 940	10 457 600
Övriga andelar	14	13 199 680	13 199 634	13 199 680	13 199 634
Fordringar hos intresseföretag	15	5 290 181	7 900 000	5 290 181	7 900 000
Andra långfristiga fordringar	16	4 755 260	4 344 076	1 585 000	1 236 000
		45 206 061	35 901 310	48 364 886	36 293 234
Summa anläggningstillgångar		207 051 713	195 426 295	133 166 207	116 804 888
Omsättningstillgångar					
Varulager mm.					
Handelsvaror		14 129	28 136	14 129	28 137
		14 129	28 136	14 129	28 137
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		11 418 097	12 992 852	11 381 499	12 722 681
Skattefordringar		–	352 107	12 131	352 107
Fordringar hos koncernföretag		–	–	501 203	97 391
Fordringar hos intresseföretag		3 064 830	118 000	3 064 830	118 000
Övriga fordringar		1 420 588	15 949	1 004 747	15 949
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 860 675	2 110 706	1 634 526	1 943 024
		17 764 190	15 589 614	17 598 936	15 249 152
Kassa och bank		13 846 440	10 172 803	11 137 075	9 141 034
Summa omsättningstillgångar		31 624 759	25 790 553	28 750 140	24 418 323
SUMMA TILLGÅNGAR		238 676 472	221 216 848	161 916 347	141 223 211

BALANSRÄKNING FORTS.

Belopp i kr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget Kapital	18				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		8 052 350	7 879 650	8 052 850	7 880 150
Annat bundet kapital		4 112 716	2 790 616	–	–
Reservfond		–	–	1 576 156	1 576 156
		12 165 066	10 670 266	9 629 006	9 456 306
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fritt eget kapital inkl. årets vinst		42 650 494	33 537 189		
Balanserad vinst		–	–	28 513 731	23 829 627
Årets resultat		–	–	6 954 743	4 684 104
		42 650 494	33 537 189	35 468 474	28 513 731
Summa eget kapital		54 815 560	44 207 455	45 097 480	37 970 037
Obeskattade reserver	19				
Akkumulerade avskrivningar utöver plan		–	–	698 000	305 000
Periodiseringsfonder		–	–	438 000	67 000
		–	–	1 136 000	372 000
Avsättningar	20	5 141 076	3 630 700	4 036 896	2 864 660
Långfristiga skulder					
Checkräkningskredit	21	–	431 354	–	431 354
Övriga skulder till kreditinstitut	22	132 137 500	144 835 430	81 600 000	74 188 546
		132 137 500	145 266 784	81 600 000	74 619 900
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		2 385 000	2 373 000	1 455 000	1 677 000
Leverantörsskulder		5 110 094	7 727 551	4 625 636	7 238 202
Skulder till intresseföretag	23	7 500 000	222 395	7 500 000	222 395
Skatteskulder		536 847	455 935	–	–
Övriga skulder		3 907 576	4 002 710	3 865 271	3 949 574
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	27 142 819	13 330 318	12 600 064	12 309 443
		46 582 336	28 111 909	30 045 971	25 396 614
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		238 676 472	221 216 848	161 916 347	141 223 211
Ställda säkerheter	25	184 575 412	184 226 412	111 375 412	111 026 412
Ansvarsförbindelser	25	268 689 000	31 084 000	320 156 000	88 661 000

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i kr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015	2014	2015	2014
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster		12 228 862	8 610 207	8 593 227	5 429 532
Betald inkomstskatt		-826 082	-534 420	-245 249	-44 550
Justeringar för poster som ej ingår i kassaflödet					
Avskrivningar		4 600 753	4 034 802	2 689 753	2 401 802
Återföring av tidigare gjord nedskrivning av fastighet		-4 769 500	–	-4 769 500	–
Orealiserade värdeförändringar avs. swappar		13 464 000	–	–	–
Andelar i intresseföretagens resultat		-13 864 000	–	–	–
Övriga poster som ej ingår i kassaflödet		-22 530	–	-80 530	–
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapitalet		10 811 503	12 110 589	6 187 701	7 786 784
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital					
Förändringar av varulager		14 008	20 519 191	14 008	20 519 191
Förändringar av kortfristiga fordringar		-2 590 520	-651 968	-2 349 784	-656 865
Förändringar av rörelseskulder		5 410 370	-11 166 015	4 871 357	-7 936 321
Förändring i rörelsekapital		2 833 858	8 701 208	2 535 581	11 926 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten		13 645 361	20 811 797	8 723 282	19 712 789
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-2 319 910	-3 005 495	-2 319 910	-3 005 495
Försäljning av finansiella anläggningstillgångar		4 970 433	-5 693 055	4 970 433	–
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		–	–	–	-5 693 055
Kassaflöde från investeringsverksamheten		2 650 523	-8 698 550	2 650 523	-8 698 550
Finansieringsverksamheten					
Förändringar av långfristiga fordringar		-17 104 269	-312 807	-17 042 085	-253 000
Förändringar av lån		4 309 322	-2 753 636	7 491 621	-1 810 798
Förändringar av andelskapital		172 700	188 850	172 700	188 850
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-12 622 247	-2 877 593	-9 377 764	-1 874 948
Årets kassaflöde		3 673 637	9 235 654	1 996 041	9 139 291
Likvida medel vid årets början		10 172 803	937 149	9 141 034	1 743
Likvida medel vid årets slut		13 846 440	10 172 803	11 137 075	9 141 034
Tillkommande outnyttjad del av checkkredit		10 000 000	9 568 646	10 000 000	9 568 646

REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

INTÄKTSREDOVISNING

Intäkterna består huvudsakligen av ersättning för utförda tjänster samt hyresintäkter vilka förskottsbetalas. Ersättning för administrativa och tekniska tjänster faktureras kvartalsvis i förskott och hyrorna aviseras månadsvis i förskott, intäktsredovisning sker den period som intäkterna avser. Entreprenadintäkter redovisas genom succesiv vinstavräkning i enlighet med BFNAR 2012:1.

LEASING

All leasing är hanterad som operationell leasing.

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Fastigheternas betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens förda värden fördelats på väsentliga komponenter fr.o m 2014. Byggnader har delats upp på komponenterna stomme, tak, fasad, fönster, värme/sanitet, ventilation, el, styr-övervakning, hiss, inre ytskikt och trapphus/gemensamhetsutrymmen. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats såväl som ackumulerade avskrivningar, dvs man har använt direkt infasning med bruttometoden. Följande avskrivnings% har tillämpats varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnadskomponenter	0,83 - 6,67%
Inventarier	12,5 - 33,3%

ÖVRIGA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Forordningar är upptagna till de belopp de beräknas inflyta. Skulder är upptagna till nominella belopp.

KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2012:2. Bokfört värde för aktier i dotterbolaget Tegelhörnan har eliminerats mot dotterbolagets

egna kapital varvid skillnadsbeloppet har tillförts koncernens fastigheter som koncernmässigt övervärde, vilket avskrivs enligt plan. Detta har för koncernen inneburit att obeskattade reserver fördelas mellan latent skatteskuld och bundet kapital i koncernbalansräkningen. I konsekvens härmed förs årets obeskattade reserver efter avdrag för latent skatt direkt till årsresultatet i koncernredovisningen.

REDOVISNING AV AKTIER OCH ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är ett dotterbolag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20% men mindre än 50% av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelmetoden. Tidigare år har andelar i intresseföretag redovisats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden, i enlighet med ÅRL 7:25. Andelen av resultat från innehavaren hade då endast ringa betydelse för koncernen.

REDOVISNING AV SKATTER

Redovisningen av aktuella skatter sker enligt BFNAR 2012:2. Uppskjuten skatt skall redovisas avseende alla temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Skattevärdet av utnyttjade underskottsavdrag aktiveras endast i den mån det är sannolikt att dessa kan utnyttjas mot framtida skattepliktiga överskott. Vid varje bokslutstillfälle prövas om redovisningen skall ske av uppskjutna skattefordringar som inte tidigare redovisats i balansräkningen.

ANVÄNDNINGEN AV FINANSIELLA INSTRUMENT

HSB koncernen har 3 st ränteswappar. Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Risker med dessa ränteswappar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga de

genom ränteswappar fasta låneräntorna. Möjlighet finns dock att ränteswapparna utvecklas positivt (den rörliga räntan stiger) vilket skulle ge ett omvänt utfall.

HSB Umeå koncernen har en total belåning i kreditinstitut med 134 522 kkr och har säkrat 84 000

(84 000) kkr med ränteswappar. Räntan för dessa har under 2015 uppgått till 3 090 (2 339) kkr.

Koncernen har en gemensam kreditportfölj. Moderbolagets andel uppgår till 53% och har under 2015 belastats med 53% (1 616 kkr) av kostnaden för swapräntan.

Tidigare har finansiella tillgångar och skulder redovisats i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 och tillämpning av säkringsredovisning. Då föreningens mål för riskhantering har omprövats och volymen

för aktuella swapavtal i förhållande till underliggande lån har förändrats har föreningen valt att i bokslutet för 2015 redovisa koncernens ränteswappar till verkligt värde i enlighet med BFNAR 2012:1. Resultatet för 2015 belastas med en värdejustering motsvarande 13,46 Mkr. Vid oförändrad marknadsränta kommer motsvarande värdejustering att lösas upp i takt med att swapavtalen löper ut under kommande år, med en positiv resultateffekt. Värdejusteringen redovisas under finansiella poster men har ingen påverkan på koncernens likviditet.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Not 1 Nettomsättning

	Koncernen		Moderföreningen*	
	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2015-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Nettomsättning per rörelsegren				
Byggnadsverksamhet	3 724 439	7 200 000	3 724 439	7 200 000
Medlemsverksamhet	2 314 297	2 282 499	2 314 297	2 282 499
Administrativ förvaltning (*)	8 200 370	8 053 091	8 200 370	8 053 091
Teknisk förvaltning (*)	50 390 000	31 730 741	50 759 934	32 093 591
Fastigheter	23 248 565	23 297 648	12 406 537	12 231 474
Övrig verksamhet	571 581	475 235	571 580	475 235
Summa	88 449 252	73 039 214	77 977 157	62 335 890
* Inköp och försäljning mellan koncernföretagen: Förvaltningstjänster	–	–	369 933	362 850

Not 2 Leasingavgifter

	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Räkenskapsårets leasingkostnader exklusive lokalhyror	295 000	248 735
<i>Avtalade framtida leasingavgifter</i>		
Inom ett år	254 000	175 745
Mellan ett och fem år	204 000	141 949
Senare än fem år	-	-

Not 3 Kostnad för sålda varor och tjänster

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Medlems- och förvaltningskostnader	60 113 224	40 908 167	60 113 224	40 908 167
Fastighetsdrift, underhåll och fastighetsskatt	10 572 822	9 370 274	7 189 381	6 162 854
Avskrivning fastigheter	3 864 214	3 453 695	1 895 214	1 762 695
Avskrivning maskiner och inventarier	794 529	639 106	794 529	639 106
Summa	75 344 789	54 371 242	69 992 348	49 472 822

Not 4 Personal, styrelse

VD omfattas inte av lagen om anställningsskydd. Vid uppsägning från företagets sida lämnas avgångsvederlag motsvarande två årslöner. VD har premiebaserad ålderspension från 65 år som uppgår till 27% av lön. Därutöver har VD möjlighet till pension mellan 62 och 65, för vilken avsättning har skett i föreningens balansräkning. Som säkerhet för åtagandet har pantsatts kapitalförsäkring med motsvarande belopp. Totalt uppgår årets ålderspensionspremier till 422 000 kr. Samtlig fast personal har månadslön och ersättningar i enlighet med gällande kollektivavtal. Inom föreningen finns inget bonussystem för anställd personal eller VD.

Dotterbolaget har inte någon anställd personal.

Medelantalet anställda

	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Moderföreningen		
Män	25	23
Kvinnor	18	19
Totalt	43	42
Könsfördelning inom företagsledningen inräknat suppleanter		
Andel kvinnor, %		
Styrelsen	33	33
Ledande befattningshavare	29	29

	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelse och VD	1 192 594	1 117 361
Övriga anställda	14 250 211	13 866 584
Sociala kostnader styrelse och VD	365 497	349 410
Sociala kostnader övriga anställda	4 379 110	3 978 784
Pensionskostnader styrelse och VD	484 175	461 238
Pensionskostnader övriga anställda	640 454	612 235
Summa	21 312 041	20 385 612

Not 5 Ränteintäkter från intresseföretag

	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Moderföreningen		
Ränteintäkter från Bergåsleden i Umeå AB	98 900	93 000

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Ränteintäkter	161 966	412 103	84 814	346 592
Föreningsavgälder	187 615	187 615	187 615	187 615
Utdelning från HSB Projektpartner	1 006 247	633 058	1 006 247	633 058
Resultat avyttrade aktier	-27 103	–	-27 103	–
Summa	1 328 725	1 232 776	1 251 573	1 167 265

Not 7 Räntekostnader och liknande kostnader

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Räntekostnader	-4 018 683	-5 835 318	-2 123 617	-3 151 673
Orealiserade värdeförändringar avs. swappar	-13 464 000	–	–	–
Summa	-17 482 683	-5 835 318	-2 123 617	-3 151 673

Tidigare har finansiella tillgångar och skulder redovisats i enlighet med kapitel 11 i BFNAR 2012:1 och tillämpning av säkringsredovisning. Då föreningens mål för riskhantering har omprövats och volymen för aktuella swapavtal i förhållande till underliggande lån har förändrats har föreningen valt att i bokslutet för 2015 redovisa koncernens ränteswappar till verkligt värde i enlighet med BFNAR 2012:1.

Not 8 Bokslutsdispositioner

	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Förändring av periodiseringsfond	-371 000	-67 000
Förändring avskrivningar utöver plan	-393 000	-305 000
Summa	-764 000	-372 000

Not 9 Skatt på årets resultat

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-01-01	2014-01-01	2015-01-01	2014-01-01
	- 2015-12-31	- 2014-12-31	- 2015-12-31	- 2014-12-31
Aktuell skatt	-1 172 581	-534 420	-245 249	-44 550
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-216 920	-	-190 520	-
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-403 955	-593 978	-438 715	-328 878
Summa redovisad skatt	-1 793 456	-1 128 398	-874 484	-373 428
Genomsnittlig effektiv skattesats	14,7%	13,2%	11,2%	7,4%
Redovisat resultat före skatt	12 228 862	8 552 207	7 829 277	5 057 532
Skatt på redovisat resultat enligt gällande skattesats (22%)	-2 690 350	-1 881 486	-1 722 441	-1 112 657
Skatteeffekt av:				
ej avdragsgill värdeförändring swappar	-2 962 080	-	-	-
övriga ej avdragsgill kostnader	-166 060	-76 596	-166 157	-76 596
utnyttjat underskottsavdrag	-	329 027	-	328 844
skattemässiga avskrivningar på byggnader	325 165	955 208	372 685	676 586
återföring nedskrivning	1 049 290	-	1 049 290	-
ej skattepliktiga intäkter	3 271 454	139 427	221 374	139 273
Redovisad skatt	-1 172 581	-534 420	-245 249	-44 550
Effektiv skattesats	9,6%	6,2%	3,1%	-0,9%

Not 10 Byggnader och mark

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31	2015-01-01 – 2015-12-31	2014-01-01 – 2014-12-31
Byggnader				
Akkumulerade anskaffningsvärden:				
- Vid årets början	216 989 609	216 547 848	133 734 609	133 292 847
- Nyanskaffningar	1 377 714	2 209 393	1 377 714	2 209 393
- Utrangeringar	–	-1 767 631		-1 767 631
Summa	218 367 323	216 989 610	135 112 323	133 734 609
Ingående nedskrivningar vid årets början	-4 769 500	-4 769 500	-4 769 500	-4 769 500
-Årets återföring av nedskrivningar	4 769 500		4 769 500	–
Summa	–	-4 769 500	–	-4 769 500
Akkumulerade avskrivningar:				
- Vid årets början	-70 938 109	-69 310 046	-55 709 109	-55 714 045
- Utrangeringar		1 767 631		1 767 631
- Årets avskrivning	-3 806 214	-3 395 695	-1 895 214	-1 762 695
Summa	-74 744 323	-70 938 110	-57 604 323	-55 709 109
Redovisat värde av byggnad vid årets slut	143 623 000	141 282 000	77 508 000	73 256 000
Mark				
- Vid årets början	11 177 260	11 177 260	4 635 260	4 635 260
Redovisat värde av mark vid årets slut	11 177 260	11 177 260	4 635 260	4 635 260
Summa Redovisat värde av byggnad och mark vid årets slut	154 800 260	152 459 260	82 143 260	77 891 260
Övervärde i koncernredovisningen				
- Ingående övervärden	5 779 331	5 779 331	–	–
- Ingående avskrivningar	-1 334 000	-1 276 000	–	–
- Årets avskrivning	-58 000	-58 000	–	–
Summa övervärde i koncernen	4 387 331	4 445 331	–	–
Bokfört restvärde i koncernen	159 187 591	156 904 591	–	–
Taxeringsvärde				
Byggnader	157 968 000	165 768 000	85 986 000	93 786 000
Mark	51 751 000	51 751 000	25 902 000	25 902 000
Summa	209 719 000	217 519 000	111 888 000	119 688 000

Koncernen

Vid den senaste (februari 2016) individuella värderingen av koncernens fastigheter som gjordes av extern part bedömdes marknadsvärdet uppgå till 318 600 kkr.

Moderföreningen

Vid den senaste (februari 2016) individuella värderingen av bolagets fastigheter som gjordes av extern part bedömdes marknadsvärdet uppgå till 162 200 kkr.

Not 11 Maskiner och inventarier

Moderföreningen	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	13 099 259	12 413 157
- Nyanskaffningar	921 276	686 102
- Avyttringar och utrangeringar	-267 582	
Summa	13 752 953	13 099 259
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
- Vid årets början	-10 588 865	-9 949 759
- Avyttringar och utrangeringar	267 582	
- Årets avskrivning enligt plan	-794 529	-639 106
Summa	-11 115 812	-10 588 865
Redovisat värde vid årets slut	2 637 141	2 510 394

Not 12 Andelar i koncernföretag

Moderföreningen	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	3 500 000	3 500 000
Summa	3 500 000	3 500 000

Specifikation av moderföreningens innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Dotterföretag/Org nr/Säte</i>	Antal andelar	i %	Redovisat värde	Eget kapital	Årets resultat
Fastighets Aktiebolaget Tegelhörnan, 556110-3242, Umeå	1 000	100	3 500 000	5 894 689	1 816 563

Not 13 Andelar i intresseföretag

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Ingående värde vid årets början	10 457 600	10 457 600
- Andel i resultat	13 864 000	–
- Återbetalt kapitaltillskott från HSB Produktion i Umeå HB	-2 360 660	-2 360 660
Summa	21 960 940	8 096 940

Koncernen

Koncernens innehav av andelar i ett företag som inte är ett dotterbolag men där koncernen utövar ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras som innehav av andelar i intresseföretag. Intresseföretag föreligger då koncernen innehar mer än 20% men mindre än 50% av rösterna i den juridiska personen. Koncernen redovisar andelar i intresseföretag enligt kapitalandelmetoden. Tidigare år har andelar i intresseföretag redovisats i enlighet med anskaffningsvärdemetoden, i enlighet med ÅRL 7:25. Andelen av resultat från innehavaren hade då endast ringa betydelse för koncernen.

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

<i>Intresseföretag/Org nr/Säte</i>	Antal andelar i %	Redovisat värde Koncernen	Redovisat värde Moderföreningen
Andelar i HSB Vind ek. för. (1181st) 769619-4716, Umeå	22,2	3 500 000	5 894 689
Andelar i Bergåsliden i Umeå AB (250 st) 556889-1542, Umeå	50	5 949 000	125 000
Andelar i HSB Produktion i Umeå HB, 969764-7346, Umeå	50	607 340	139 340
Andelar i Sandstigen Holding AB (500 st) 556968-9416, Umeå	50	7 622 000	50 000
Summa		21 960 940	8 096 940

Not 14 Övriga andelar

Moderföreningen	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Aktier i HSB Projektpartner AB	10 004 000	10 004 000
Andelar i Nya HSBs Riksförbund ek. för.	3 181 750	3 181 750
Andelar i Begravningsföreningen Fonus	1 182	1 148
Andelar i OK Västerbotten	2 748	2 736
Andelar i Folkets Hus föreningar	10 000	10 000
Summa	13 199 680	13 199 634

Not 15 Fordringar hos intresseföretag

	<u>2015-12-31</u>	<u>2014-12-31</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
- Vid årets början	7 900 000	4 757 000
- Tillkommande fordringar	190 181	5 643 000
- Omklassificering till andelar i intresseföretag	–	-2 500 000
- Avgående fordringar	-2 800 000	–
Summa	5 290 181	7 900 000

Not 16 Andra långfristiga fordringar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Kapitalförsäkring	1 585 000	1 236 000	1 585 000	1 236 000
Fordran Umeå parkerings AB	3 170 260	3 108 076	–	–
Summa	4 755 260	4 344 076	1 585 000	1 236 000

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Ränta	–	16 000	–	16 000
Försäkringar och serviceavtal	283 120	401 837	221 007	340 914
Förutbetalda kostnader	304 462	236 962	195 981	130 203
Upplupna intäkter	1 273 093	1 455 907	1 217 538	1 455 907
Summa	1 860 675	2 110 706	1 634 526	1 943 024

Not 18 Eget kapital

	Andels kapital	Reservfond	Annat bundet kapital	Fritt eget kapital inkl. årets vinst	Balanserat resultat	Årets resultat
Koncernen						
Vid årets början	7 879 650	–	2 790 616	33 536 188	–	–
Inträde/utträde av medlemmar	172 700	–	–	–	–	–
Årets förändring	–	–	1 322 100	-1 322 100	–	–
Årets resultat	–	–	–	10 436 406	–	–
Vid årets slut	8 052 350	–	4 112 716	42 650 494	–	–
Moderföreningen						
Vid årets början övergång till K3	7 880 150	1 576 156	–	–	23 829 627	4 684 104
Vinstdisposition	–	–	–	–	4 684 104	-4 684 104
Inträde/utträde av medlemmar	172 700	–	–	–	–	–
Årets resultat	–	–	–	–	–	6 954 743
Vid årets slut	8 052 850	1 576 156	–	–	28 513 731	6 954 743

Not 19 Obeskattade reserver

	2015-12-31	2014-12-31
Periodiseringsfond avsatt vid tax 2015	67 000	67 000
Periodiseringsfond avsatt vid tax 2016	371 000	–
Avskrivning över plan maskiner och inventarier	698 000	305 000
Summa	1 136 000	372 000

Not 20 Avsättningar

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
VD Pension säkrad via kapitalförsäkring	1 969 521	1 236 000	1 969 521	1 236 000
Uppskjuten skatt	3 171 555	2 394 700	2 067 375	1 628 660
Summa	5 141 076	3 630 700	4 036 896	2 864 660

Uppskjuten skatteskuld avser temporära skillnader avseende fastigheterna.

Not 21 Checkräkningskredit

	2015-12-31	2014-12-31
Beviljad kreditlimit	10 000 000	10 000 000
Outnyttjad del	-10 000 000	-9 568 646
Utnyttjat kreditbelopp	-	431 354

Not 22 Skulder till kreditinstitut

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Amortering 1-5 år från balansdagen	9 540 000	9 492 000	5 820 000	6 708 000
Amortering, senare än fem år från balansdagen	122 597 500	135 343 430	75 780 000	67 480 546
Summa	132 137 500	144 835 430	81 600 000	74 188 546

Not 23 Skulder till intresseföretag

Moderföreningen	2015-12-31	2014-12-31
Övriga kortfristiga skulder	7 500 000	222 395

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Upplupna löner, semesterlöner och komptid	3 008 164	2 756 620	3 008 164	2 756 620
Upplupna soc avgifter löner, semesterlöner och komptid	1 183 870	1 136 333	1 183 870	1 136 333
Upplupna räntekostnader	933 600	889 400	874 000	798 000
Förutbetalda hyror	1 780 491	1 656 300	940 336	880 524
Medlemsavisering	1 640 800	1 389 000	1 640 800	1 389 000
Fakturerade avtal	4 041 027	4 145 620	4 041 027	4 145 620
Orealiserade värdeförändringar avs swappar	13 464 000	–		
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 090 867	1 357 047	911 867	1 203 346
Summa	27 142 819	13 330 320	12 600 064	12 309 443

Not 25 Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Säkerheter för skulder och egna förpliktelser				
Uttagna pantbrev	182 990 412	182 990 412	109 790 412	109 790 412
Pantsatt kapitalförsäkring avseende VD-pension	1 585 000	1 236 000	1 585 000	1 236 000
Summa	184 575 412	184 226 412	111 375 412	111 026 412
Ansvarsförbindelser				
Borgensförbindelse för nyproduktion	241 840 000	4 500 000	241 840 000	4 500 000
Borgensförbindelse till förmån för dotterbolag	–	–	51 467 000	57 577 000
Borgensförbindelse till förmån för intresseföretag	26 300 000	26 300 000	26 300 000	26 300 000
Övriga borgensförbindelser	549 000	284 000	549 000	284 000
Summa	268 689 000	31 084 000	320 156 000	88 661 000

Avtal har träffats med de tre senaste nyproducerade bostadsrättsföreningarna att ta över ansvaret för oplacerade eller återlämnade lägenheter fram till sju år efter första inflyttningen. Per bokslutsdagen äger HSB Umeå ingen bostadsrätt med anledning av detta avtal.

UNDERSKRIFTER

Härmed försäkras att koncern- och årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen, bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat, samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat, samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står för.

Umeå den 22 /3 2016



Olle Karlsson
Styrelseordförande



Mikael Hedlund



Kenth Nilsson



Maria Gripenhoftner



Håkan Ottosson



Monica Sandberg



Bertil Sawert



Erik Selander

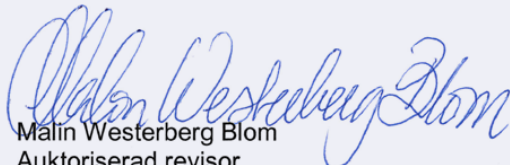


Janet Agren



Björn Dahlberg
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den ²³ / 3 2016



Malin Westerberg Blom
Auktoriserad revisor
Av föreningsstämman vald revisor



Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbud utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Umeå ekonomisk förening, org. nr 794000-1022

Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Umeå ekonomisk förening för år 2015. Föreningens årsredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 23-41.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och en koncernredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen och verkställande direktören bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning och en koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsstandard i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen och koncernredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2015 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och koncernen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Umeå ekonomisk förening för år 2015.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsstandard i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.


Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.


Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Umeå den 23 / 3 2016


Malin Westerberg Blom
Auktoriserad revisor


Pia Andersson
Av HSB Riksförbund utsedd
revisor

KONCERNÖVERSIKT

Ekonomi		2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	mkr	88,45	73,04	70,15	56,66	60,25
Omsättning per anställd	mkr	2,06	1,75	1,75	1,36	1,49
Resultat efter finansnetto	mkr	12,22	8,55	2,28	1,6	2
Justerat eget kapital (JEK)	mkr	54,82	44,21	36,59	34,68	33,24
Soliditet	%	22,97	19,98	16,31	16,29	15,62
Soliditet enl HSB-kod	%	55,75	53,13	42,57	39,28	38,73
Räntabilitet på JEK	%	22,31	19,35	6,22	4,62	5,87
Räntabilitet på sysselsatt kapital	%	14,59	7,45	4,31	3,99	3,98
Räntabilitet på totalt kapital	%	12,45	6,5	3,85	3,68	3,66
Balanslikviditet	%	67,89	91,74	91,9	67,08	72,04

Verksamhetsstatistik

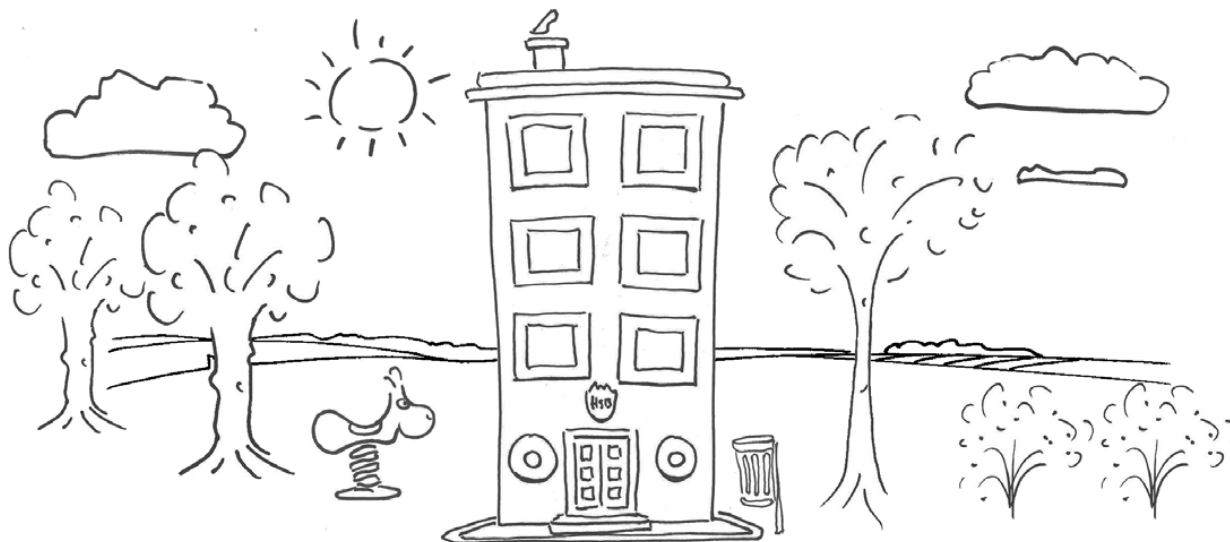
Antal bostadsrättsföreningar	st	61	60	60	59	58
Färdigställda lägenheter	st	60	36	53	30	0
Antal lägenheter	st	4 606	4 546	4 510	4 457	4 427
Antal medlemmar	st	9 159	8 995	8 471	8 228	8 106
Överlåtna HSB-lägenheter	st	458	429	452	434	471
Överlåtelser i % av antal lägenheter	%	10,1	9,6	10,1	9,7	10,7
Överlåtelsevärden	mkr	577,2	480,1	418,4	351,2	314,5
Genomsnitt överlåtelsevärde/lgh	kkkr	1 260,30	1119,1	925,7	809,2	667,8

Anställda

Medeltalet anställda	st	43	41,7	40,2	41,7	40,5
Sjukfrånvaro	%	5,5	2	3	3,4	4,17

Egna fastigheter

Antal lägenheter	st	233	233	233	233	231
Antal lokaler	st	21	21	21	21	21



TILLSAMMANS KAN VI GÖRA STOR SKILLNAD



HSB UMEÅ EKONOMISK FÖRENING

Skolgatan 58, Umeå

www.hsb.se