



# ÅRSREDOVISNING 2015

## HSB NORR



HSB – där möjligheterna bor

**HSB —  
VI VILL  
SKAPA DET  
GODA  
BOENDET**



# INNEHÅLL

Vd-ord .....	4	Året i siffror .....	21
HSB Norr i stort och smått.....	6	Föreningsstyrningsrapport .....	22
Förvaltning.....	8	Förvaltningsberättelse .....	25
Nyproduktion .....	10	Resultaträkning .....	27
Fastigheter .....	12	Balansräkning .....	28
Medlemskapet .....	14	Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser .....	30
Medarbetare .....	16	Kassaflödesanalys.....	31
Organisation .....	17	Noter .....	32
Styrelse.....	18	Underskrifter.....	49
Ledning .....	20	Revisionsberättelse .....	50



## ETT POSITIVT ÅR SOM GER MERSMAK

I början av 2015 tillträdde Mattias Lundström som Vd för HSB Norr. Han har haft ett spännande år och ser med tillförsikt på framtiden.

### **ETT ÅR SOM VD PÅ HSB NORR, HUR HAR DET VARIT?**

– Jag har genom åren haft förmånen att få arbeta hos bra arbetsgivare med roliga arbetsuppgifter men mitt första år som Vd för HSB Norr är det roligaste jag varit med om än så länge i min karriär. Det är härligt att få leda en organisation som arbetar med att bygga samhälle, skapa medlems- och kundnytta och framförallt har en långsiktig syn på verksamheten. Jag är glad och stolt över att få vara en del av HSB!

### **VAD ÄR DET SOM ÄR SPECIELLT MED HSB?**

– Ända sedan Sven Wallander grundade HSB 1923 har vi varit en värderingsstyrd organisation. Grundidéen var att hjälpa samhället genom att tillhandahålla bättre boende med större inflytande över den egna boendesituationen. Denna idé är idag konkretiserad genom HSBs fem kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. Tillsammans bildar de ordet ETHOS som vägleder både i vardagliga och strategiska frågor. Detta skapar en kultur som gör oss trovärdiga och relevanta för alla våra intressenter på kort och lång sikt. Med en bostadssituation som på många sätt påminner om situationen 1923 är vår grundidé minst lika viktig idag.

### **FÖRSÄLJNINGEN AV NYA BOSTÄDER HAR UNDER 2015 FLYTIT PÅ BRA, KOMMER DET ATT FORTSÄTTA SÅ?**

– Under 2015 har vi säljstartat HSBs brf Arenan i Luleå som sålde slut väldigt snabbt. Alla våra pågående nyproduktionsprojekt är slutsålda och detsamma gäller för de flesta



HSB-projekt i hela landet. Vi har under 2015 skrivit avtal om förvärv av ytterligare byggbar mark i Skellefteå och vi söker aktivt mark inom vårt verksamhetsområde. Självklart gläds vi åt den starka fastighetsmarknaden samtidigt som vi är uppmärksamma på omvärldstecken som pekar mot en något tuffare framtid. Vi bevakar vad som händer med bland annat avdragsrätten, krav på kontantinsats, räntehöjningar och eventuella skattehöjningar. Detta tillsammans med en svagare konjunktur i gruvnäringen gör att HSB Norr måste vara noggrann i vår hantering av risker i verksamheten för att kunna investera även i sämre tider.

#### **HAR DU NÅGOT SOM DU VILL LYFTA FRAM FRÅN ÅRET SOM GÅTT?**

– Större händelser under 2015 är att vi har bytt vårt stora verksamhetssystem, vi har lagt mer fokus på att vara proaktiva mot våra kunder samt påbörjat en diskussion om att fusionera med HSB Umeå.

#### **HUR SER DU PÅ FRAMTIDEN?**

– Jag anser att vi ska fortsätta vår resa med samverkan utanför våra egna gränser och ser då gärna mer samarbete på både nationell

nivå och inom norra regionen. Vår möjlighet att skapa bättre lösningar och högre service till kunderna blir större genom samarbeten över gränserna. Tillsammans med våra kunder och medlemmar ska vi fortsätta stärka vår position på fastighetsmarknaden i Norr- och Västerbotten. Allt fler aktörer upptäcker och satsar kapital inom vår region vilket gör att vi måste vara än mer på tå för att kunna vara den ledande aktören och den utmaningen antar jag med glädje. Vi måste bli bättre på att lyssna och förstå våra kunders behov idag och förutse de framtida behoven för att kunna vara den främsta aktören i branschen.

#### **FINNS DET NÅGOT SOM DU VILL TILLÄGGA?**

– Jag vill rikta ett varmt tack till våra kunder, medlemmar och mycket kompetenta medarbetare som tillsammans skapar den framgångsrika kulturen i HSB Norr som gör att det är roligt att gå till jobbet varje dag. •

Mattias Lundström  
Verkställande direktör, HSB Norr



# HSB NORR I STORT OCH SMÅTT

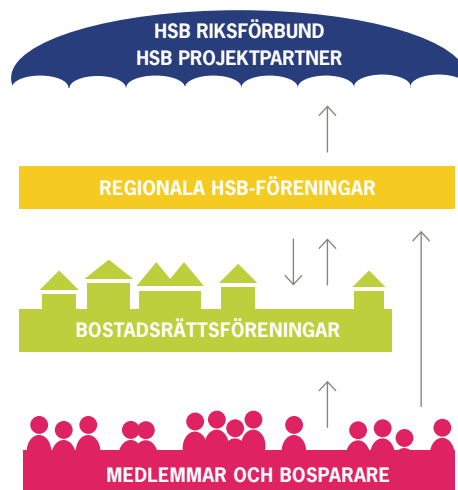
HSB har som rikstäckande federation funnits sedan 1923 och har idag drygt en halv miljon medlemmar. HSB är indelat i 30 regionala föreningar, varav HSB Norr är den nordligaste. Federationen innebär att varje regionförening är en självständig ekonomisk förening som ägs till 100 procent av sina medlemmar.

**HSB Norr har** lång erfarenhet av bostadsbyggande och förvaltning av fastigheter.

- Vi bygger och säljer bostäder
- Vi tillhandahåller kvalificerade förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare
- Vi erbjuder medlemsskap med attraktiva fördelar

**HSB Norrs verksamhet** bedrivs i åtta distrikt: Skellefteå, Piteå, Boden, Luleå, Kalix, Haparanda, Gällivare och Kiruna med en sammanlagd befolkning på cirka 225 000.

Läs mer om oss på [www.hsb.se](http://www.hsb.se)



## HSBs VISION

Vi är den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

## HSBs KÄRNVÄRDEN

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

## HSBs UPPDRAG

Vårt uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

## HSB VILAR PÅ KOOPERATIVA PRINCIPER

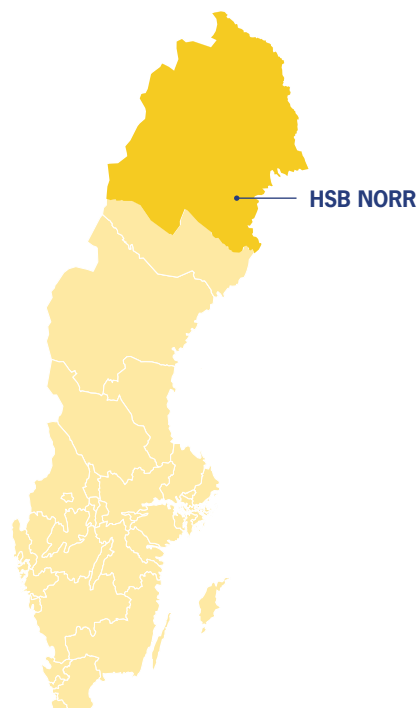
HSB är ett av tusentals företag och organisationer över hela världen som bygger sin verksamhet på sju gemensamma kooperativa principer. I kooperativ har varje medlem har en röst och därmed möjlighet att påverka verksamheten. I HSB är de sju kooperativa principerna riktlinjer för hur vi ska omsätta våra 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 KORTHET

Till och med 2015-12-31

- 96 årsanställda
- 24 755 enskilda medlemmar
- 215 medlemsföreningar
- 3 956 bosparare
- Medlemsföreningar i 14 kommuner
- Förvaltningsavtal med 266 kunder
- Eget lägenhetsbestånd med 607 hyresrätter
- Förvaltar 1 600 hyresbostäder som medlemmar och bosparare har förtur till.
- 216 bostäder i produktion under 2015



## I SAMHÄLLET

Som en viktig aktör i samhällsbyggandet har även HSB en självklar plats i samhällsdebatten och utvecklingen av de samhällen där vi verkar. Vi tar vårt ansvar både lokalt och globalt. Under 2015 stöttade och sponsrade HSB Norr bland annat We Effect, Friends och andra hjälporganisationer.

Sponsring i elitskiktet som Luleå Hockeyförening, Skellefteå AIK, Sunnanå SK, BC Luleå, Luleå Basket, är alltid sammankopplat med medlemsnytta i form av fria inträden eller andra aktiviteter för våra medlemmar. ETHOS, jämställdhet, geografisk spridning och marknadsföring är även viktiga parametrar.



### HSBs GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

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

## VERKSAMHETSOMRÅDEN

### FÖRVALTNING

Förvaltning av fastigheter, fastighetsdrift och ekonomisk förvaltning för bostadsrättsföreningar.

### FASTIGHETER

Hyresbostäder för bosparare och medlemmar.

### NYPRODUKTION

Nyproduktion av bostäder bedrivs av HSB Produktion i Norr HB som ägs av HSB Norr och HSB Projektpartner.

### KONSULT

Energi och miljö. Upphandling och projektledning av ombyggnader och underhåll för bostadsrättsföreningar.

### 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.

# FÖRÄNDRINGAR I OMVÄRLDEN PÅVERKAR FÖRVALTNINGEN

I takt med att omvärlden förändras föds nya behov och förväntningar. Denna utveckling märks även i bostadsrättsföreningarnas styrelserum där kraven på förvaltningen blivit annorlunda. Samuel Bernberg, Teamchef på HSB Norr, berättar hur de agerat för att anpassa sig efter dagens nya behov.



Samuel Bernberg  
Teamchef Kundansvariga  
& Förvaltare, HSB Norr

”Fler styrelser vill idag vara en så kallad beslutande styrelse.

## VAD HAR VARIT UTMÄRKANDE INOM FÖRVALTNING UNDER 2015?

– På HSB Norr har fokus varit på att möta upp våra kunders nya behov samtidigt som vi tillgodoser de krav som vi har på oss dagligen. Styrelserna i våra föreningar arbetar på olika sätt och mängden engagemang varierar. Vår utmaning är att kunna erbjuda en förvaltningstjänst som känns aktuell för alla.

## VILKA NYA KRAV OCH BEHOV MÄRKER NI HOS KUNDERNA

– I dagens samhälle vill kunden utföra sina tjänster när det passar dem, kraven på tillgänglighet har ökat och allt fler efterfrågar digitala tjänster. Dagens styrelser vill lägga mindre tid på att undersöka utbudet av förvaltningstjänster, det ska vara enkelt att köpa förvaltning. Arbetsättet hos våra styrelser har också förändrats och därmed ändrat de krav som ställs på våra förvaltare.

## VAD HAR HSB NORR GJORT FÖR ATT GÖRA DET ENKLARE ATT KÖPA FÖRVALTNING?

– För att underlätta för kunder och fastighetsägare att ta del av våra förvaltningstjänster har vi paketerat dem efter styrelsers varierande behov. Beroende på hur mycket en styrelse kan, eller vill, engagera sig har vi tagit fram tre olika paket med förvaltningstjänster; Lilla, Mellan och Stora paketet. Vad som skiljer dem åt är antalet tjänster men även mängden engagemang som krävs av styrelsen i den dagliga verksamheten. Sedan är det upp till varje styrelse att komma fram till vilken typ av styrelse de är; Vill de engagera sig dagligen eller fokusera på att fatta beslut?

## NI HAR ÄVEN TAGIT FRAM EN NY FÖRVALTARROLL UNDER 2015, VAD INNEBÄR DEN?

– Fler styrelser vill idag vara en så kallad ”beslutande styrelse”. De vill lägga fokus på att ta beslut på sina styrelsemöten och lämnar gärna ansvaret med föreningens verksamhet däremellan åt någon annan. Det är här den nya förvaltaren kommer in. Med stort engagemang ger den nya förvaltaren styrelsen utrymme att arbeta effektivt och ändamålsenligt, precis som dessa styrelser vill. Den uppdaterade förvaltarrollen omfattar inte bara tekniska och administrativa arbetsuppgifter utan förvaltaren ska även fungera som en verksamhetsledare i föreningen. Vi lanserade den nya förvaltaren på HSBs Bostadsrättsdag i oktober 2015 och den har mottagits väl med flera förfrågningar sedan dess.

## BOSTADSRÄTTSDAGEN, VAD ÄR DET?

– Det är det tidigare HSB Konventet som under 2015 fick ett nytt namn. För fjärde gången i följd anordnade vi eventet på Hotell Nordkalotten i Luleå. Hit bjuder vi, vartannat år, in våra kunder till en heldag med intressanta föreläsningar, relevanta utställare och mingel. I år var 185 besökare från hela vår region på plats och kommentarerna efteråt var övervägande positiva. Bostadsrättsdagen ger även oss på HSB Norr möjlighet att lära känna våra kunder och deras behov lite bättre. ●



Våra förvaltningspaket; Lilla, Mellan och Stora



## Vår förvaltning

Är uppbyggd för att underlätta för styrelser i bostadsrättsföreningar att sköta sitt ansvar som fastighetsägare.

Läs mer om alla våra tjänster på [hsb.se/norr/fastighetsförvaltning](http://hsb.se/norr/fastighetsförvaltning)



## NYA DIGITALA TJÄNSTER

För att förenkla vardagen för kunderna och öka tillgängligheten har HSB Norr under 2015 haft stort fokus på digitalisering av tjänster. Förvaltningschefen Mats Rönnqvist berättar om vad som hänt under året och vad som är på gång.

### NI HAR LANSERAT FÖRENINGSDOKUMENT, VAD ÄR DET?

– Våra förtroendevalda har alla tillgång till vår digitala plattform HSB Portalen där de bland annat kan hantera överlåtelser, styrelsesammansättning, ta del av föreningens ekonomi och läsa information från oss på HSB Norr. Föreningsdokument är en tjänst inne i HSB Portalen som lanserades under våren 2015. I Föreningsdokument kan de förtroendevalda samla föreningens alla dokument som exempelvis protokoll, budget och liknande för hela styrelsen att ta del av. Det innebär både mindre pappershantering och en enklare lagring av dokument samt att styrelserna har tillgång till sina dokument precis när det passar dem samtidigt som introduktion av nya styrelseledamöter underlättas.

### HSB NORR ERBJUDER NU EN DIGITAL UNDERHÅLLSPÅN, VARFÖR?

– En underhållsplan är otroligt viktig för en bostadsrättsförening då den ger styrelsen koll på kommande underhåll och möjlighet att

avsätta medel för detta. Att digitalisera underhållsplanen innebär ett smidigare arbetssätt och en mer överskådlig underhållsplan som är tillgänglig hela tiden.

### VAD HAR NI PÅ GÅNG FÖR 2016 INOM DIGITALA TJÄNSTER?

– Under 2016 utökar och förbättrar vi möjligheterna för våra kunder och medlemmar att göra sina ärenden via våra digitala kanaler. Alla medlemmar får egen inloggning och tillgång till Mina Sidor där man hittar information om sitt boende, medlemskapet, bosparsaldo med mera. Vi förbättrar också möjligheterna att anmäla fel i fastigheter och lägenheter via webben. Under 2016 introducerar vi också en helt ny möjlighet för intresseanmälan och prenumeration på lediga lägenheter just i de områden och orter där man vill bo. Utvecklingen med att förbättra våra digitala kanaler fortsätter och vi kan räkna med en rad nyheter och förbättringar från 2016 och framåt. ●



Mats Rönnqvist  
Affärsområdeschef  
Förvaltning, HSB Norr

# STORT TRYCK PÅ NYPRODUCERADE BOSTÄDER

Det goda boendet har varit den bärande idén i HSBs verksamhet sedan organisationen grundades 1923. En av de viktigaste uppgifterna är att bygga bostäder till medlemmarna. HSB Norrs nyproduktion bedrivs i bolaget HSB Produktion i Norr HB. Bolaget ägs till 50 procent vardera av HSB Norr och HSB Projektpartner. Anneli Lindgren, Marknadsansvarig region Nord på HSB Projektpartner har haft fullt upp under 2015.



Anneli Lindgren  
Marknadsansvarig  
Region Nord  
HSB Projektpartner

## VAD HAR VARIT UTMÄRKANDE INOM NYPRODUKTION UNDER ÅRET?

– Det har varit ett oerhört tryck, allt har sålts slut till byggstart! Vi kan även se nya köpare av våra bostäder. Snittköparen av nyproducerade bostadsrätter brukar traditionellt vara den äldre målgruppen som kommer från villa. I HSBs brf Arenan i Luleå till exempel är det många yngre, främst 80-talister, bland köparna och även en och annan 90-talist. Det är väldigt roligt att se, då vi vet att en bra balans av olika generationer är en stor framgångsfaktor för gott boende och bra social gemenskap.

## BRF ARENAN SÄLJSTARTADE UNDER 2015, HUR GICK DET?

– Vi drog igång försäljningen i maj. Projektet omfattar 98 lägenheter fördelade på två punkthus uppe på Lulsundsbergets sydvästra sluttning. Vi sålde slut lägenheterna i rekordfart, med 21 månader kvar till inflyttning. I september satte vi spaden i marken och inflyttningen är beräknad till september/oktober 2017. Det är roligt att projektet mottogs så väl och veta att vi lyckats skapa en efterfrågad produkt.

## VILKA ANDRA PROJEKT HAR NI ARBETAT MED UNDER ÅRET?

– Förutom brf Arenan sålde vi slut två andra nyproduktionsprojekt i Luleå; brf Trädgården på Lövskatan och kvarteret Lunden i Gammelstad. I Skellefteå sålde vi slut den efterlängttade brf Landmärket. Under 2015 hade vi totalt 216 nya bostäder under produktion.

**” I brf Landmärket i Skellefteå slog vi nya rekord då hela 94 % av lägenheterna gick till HSBs medlemmar och bosparare.**

## ÄR DET FRÄMST HSB-MEDLEMMAR OCH BOSPARARE SOM KÖPER HSBs BOSTÄDER?

– Ja, och vikten av att vara medlem och bospara för att få välja en av våra bostäder har ökat enormt. I det senaste projektet brf Arenan, fördelades hälften av de 98 lägenheterna till bosparare och medlemmar. I brf Landmärket i Skellefteå slog vi nya rekord då hela 94 % av lägenheterna gick till HSBs medlemmar och bosparare.





Illustration av HSBs Brf Arenan, Luleå

### VAD HAR NI PÅ GÅNG FRAMÖVER?

– Vi tittar ständigt på mark och vi har flera projekt i olika skeden runt om i verksamhetsområdet. I Skellefteå pågår bland annat planarbetet för cirka 100 nya bostäder vackert beläget vid älvkanten, HSB brf Strandpromenaden. I centrala Luleå inväntar vi detaljplanen för cirka 30 lägenheter mitt på Kungsgatan. Ett fantastiskt fint projekt som vi kallar HSB brf Norrskenet och där vi hoppas komma igång med försäljningen under hösten 2016.

I Malmfältet och Kiruna pågår en stor stadsomvandling och HSB är självklart med som en lokal bostadsaktör. I Gällivare planerar vi för cirka 50 nya lägenheter med bostadsrätt, ett projekt där förhoppningen är en säljstart under 2016. När våra planer blir definitiva presenteras det alltid på [hsb.se](http://hsb.se). ●



Illustration av HSBs Brf Norrskenet, Luleå



# FASTIGHETSAFFÄRER OCH ÅTGÄRDER I BEFINTLIGT HYRESBESTÅND

I HSB Norrs fastighetsbestånd finns drygt 600 hyreslägenheter belägna i sex kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå och Skellefteå. Syftet med att äga fastigheter är att kunna erbjuda HSB-medlemmar boende även i hyresrätt. Helena Backman, Affärsområdeschef Fastigheter och Konsult vill ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster.



Helena Backman  
Affärsområdeschef  
Fastigheter & Konsult  
HSB Norr

## UNDER ÅRET KÖPTE NI EN FASTIGHET I BODEN, KAN DU BERÄTTA OM DEN?

– Vi har många medlemmar i Boden och det är väldigt kul att nu kunna erbjuda dem hyresrätter på orten. Fastigheten, med namnet Njord, ligger centralt i Boden och har 23 hyreslägenheter.

## NI HAR ÄVEN OMBILDAT EN AV ERA HYRESFASTIGHETER TILL EN BOSTADSRÄTTSFÖRENING I GÄLLIVARE, HUR KOM DET SIG?

– En del i vår strategi för egna fastigheter är att vi, vid utvalda tillfällen, vill kunna erbjuda våra hyresgäster att kunna köpa sina bostäder och bilda nya bostadsrättsföreningar. Vad gäller fastigheten i Gällivare, Näktergalen, så initierades ombildningen av hyresgästerna. De kontaktade oss med önskan att ombilda fastigheten och kunna köpa sina lägenheter. Fastigheten är sedan den 1 juni 2015 en HSB brf med 18 bostadsrättslägenheter.

## HAR DET SKETT FLER FÖRÄNDRINGAR I FASTIGHETSBESTÅNDET UNDER 2015?

– Ja, vi arbetar hela tiden för att renodla vårt fastighetsbestånd, vi vill äga fler bostäder och färre lokaler. Med anledning av det sålde vi under året två fastigheter i Skellefteå som hade stor andel lokaler.

## VAD HÄNDER FRAMÖVER INOM EGNA FASTIGHETER?

– Vi har under 2015 arbetat med åtgärder baserade på den senaste hyresgästundersökningen och det kommer vi att fortsätta med. Våra prioriterade områden är; skötsel och

städning av utemiljön, service via telefon, information till hyresgäster och miljöprofilerad fastighetsförvaltning.

## VAD INNEBÄR EN MILJÖPROFILERAD FASTIGHETSFÖRVALTNING?

– För att minska våra skadliga utsläpp har vi bland annat köpt in miljömärkt el till samtliga hyresfastigheter och kontor under 2015. Vi vill även införa källsortering i alla fastigheter. Under 2015 har vi byggt ett nytt miljöhus till vår fastighet Geten i Skellefteå för att möjliggöra detta och arbetet med källsorteringen fortsätter under 2016.

## HUR HAR NI ARBETAT FÖR ATT FÖRBÄTTRA INFORMATIONEN TILL HYRESGÄSTERNA?

– Vi arbetar med att utveckla vår Hyresgäst-sida på webben, [hsb.se/norr/hyresgast](http://hsb.se/norr/hyresgast). Under 2015 fick den sig en uppfräschning i och med den nya plattformen för hsb.se. Vi har under året infört informationsbrev som skickas ut direkt till våra hyresgäster två gånger per år. Här kan hyresgästerna läsa om vad som är på gång inom HSB, både i stort och smått. •

# 607

Hyreslägenheter i det egna beståndet.

# VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

Beteckning	Ort	Boyta	Lokalyta	Totalyta	Antal bostäder
Illern bostadsrätt	Luleå	0	503	503	0
Ibisen 16	Luleå	0	2000	2000	0
Kalix 4:28	Kalix	0	365	365	0
Renen 1	Haparanda	0	235	235	0
Maskinen 6	Skellefteå	0	240	240	0
Kungsbron bostadsrätt	Boden	0	445	445	0
Brage bostadsrätt	Boden	0	1086	1086	0
Mimer 10	Skellefteå	2 438	515	2 953	29
Geten 11	Skellefteå	1 942	1 251	3 193	30
Oxen 3	Skellefteå	741	428	1 169	10
Haren 9	Skellefteå	936	1 177	2 113	10
Mimer 7	Skellefteå	598	1 007	1 605	7
Mimer 4	Skellefteå	1 352	1 208	2 560	21
Aldebaran 16	Skellefteå	2 194	842	3 036	31
Njord 13, 15	Boden	1 444	978	2 422	23
Maskinisten 9	Haparanda	3 968	0	3 968	64
Sippan 17	Kalix	331	0	331	4
Butiken 6	Kalix	697	0	697	10
Trasten 1	Kalix	807	0	807	13
Gråruten 10	Gällivare	6 811	712	7 523	123
Häggen 6	Gällivare	512	0	512	9
Laestadiusparken 1	Gällivare	2952	0	2 952	46
Rönnen 7	Luleå	3 026	0	3 026	60
Svartholmen 3	Luleå	7 624	0	7 624	97
Falken 10	Luleå	1562	69	1 631	20
<b>HSB Norr med dotterbolag</b>		<b>39 935</b>	<b>10 356</b>	<b>50 291</b>	<b>607</b>



Bra Miljöval

## ELEN I EGNA FASTIGHETER ÄR MÄRKT MED BRA MILJÖVAL

Elen är märkt med Naturskyddsföreningens Bra Miljöval Elenergi. Det innebär att elen kommer från förnybara energikällor som sol, vind och vatten och att den uppfyller hårda miljökrav. Bra miljöval är Sveriges enda miljömärkning av el och en av världens tuffaste.



# POSITIV UTVECKLING INOM MEDLEM OCH BOSPAR

Medlemskapet är grunden i HSBs kooperativa organisation. Medlemmarna äger HSB och det är utifrån dem som verksamheten utgår. Att vara medlem i HSB är ett smart val med många förmåner, både för privatpersoner och för bostadsrättsföreningar.

## POSITIV MEDLEMSUTVECKLING UNDER 2015

Antalet enskilda medlemmar i HSB Norr har ökat med cirka 6 procent under 2015. Den stora ökningen beror till viss del på att HSB Norr under året byggt en hel del bostäder. Som vanligt är det vid produktion av nya bostäder eller vid förvärv av fastigheter som antalet medlemmar ökar mest. Vid 2015 års slut hade HSB Norr 24 755 enskilda medlemmar.

## KRAFTIG ÖKNING AV ANTALET BOSPARE

Den sista december 2015 hade HSB Norr 3 956 bosparare, vilket innebär en rekordökning med 23 procent från 2014. De flesta väljer att bospara för att få förtur till en HSB-bostad. På senare år har bosparpoängen kommit att bli ännu viktigare för att bli tilldelad någon av HSB Norrs lägenheter. Både hyresrätter och nyproducerade bostadsrätter.

## BOSPARAKTIVITETER

HSB Norr anordnar med jämna mellanrum så kallade bospardagar runt om i regionen. Dessa infaller ofta i anslutning till försäljningsstarter av nyproduktionsprojekt. Här träffar HSB Norr nyfikna spekulanter och informerar om projekten samt fördelarna med ett HSB Bospar. Under 2015 anordnades tre sådana aktiviteter, en i Luleå och två i Skellefteå vilka genererade en hel del nya HSB-medlemmar och bosparare.

## BOSTADSÄTTSFÖRENINGEN SOM MEDLEM

Förutom enskilda medlemmar, privatpersoner, har HSB Norr också medlemmar i form av bostadsrättsföreningar. I hela regionen finns 215 föreningar som faller in under

denna kategori. Representanter för medlemsföreningarna träffar HSB Norr bland annat vid formella möten som distriktstämmer och den årliga föreningsstämman. Medlemsföreningarnas styrelser, de förtroendevalda, träffar HSB Norr även vid mer informella sammankomster som ordförandeträffar och utbildningar. Under 2015 anordnades även HSBs Bostadsrättsdag. Här kunde de förtroendevalda träffas och byta erfarenheter med varandra och HSB Norr.

## MEDLEMMAR HAR MÅNGA FÖRMÅNER

Den främsta fördelen med det enskilda medlemskapet är förtur till bostäder, både nybyggda bostadsrätter och hyresrätter i attraktiva lägen. HSB Norr erbjuder förtur till drygt 2 200 hyresrätter i verksamhetsområdet, från Kiruna i norr till Skellefteå i söder. Ett medlemskap i HSB Norr innebär också många andra förmåner, både för privatpersoner och medlemsföreningar; rabatterade priser på vitvaror, bra avtal på försäkringar, bredband och en hel del annat. Alla förmåner finns beskrivna på [hsb.se](http://hsb.se) och de kommuniceras även i medlemsmagasinet Hemma i HSB. ●

**Antal bosparare  
2015-12-31**





Gun-Britt tillsammans med sin make Sigvard.

## GUN-BRITT FICK VÄLJA FÖRST

Gun-Britt Morén knep förstaplatsen i kön när lägenheterna i brf Landmärket skulle fördelas under våren 2015. Guldmedaljen tackar hon sitt nära femtio år långa bosparande för.

– Jag hade på känn att jag låg bra till i kön efter så många års bosparande, men jag blev förstås glad när jag fick det på papper, säger Gun-Britt.

Gun-Britt blev medlem i HSB och började bospara på 60-talet. Då bodde hon och hennes man Sigvard i en HSB-lägenhet. När de några år senare flyttade till hus i Skellefteå behöll Gun-Britt sitt bosparande. Dels för att ha kvar sin plats i kön och dels för att bosparandet även fungerar som ett vanligt sparande. Det skulle visa sig vara ett bra beslut.

Förstaplatsen i kön gav paret chansen att fritt välja bland de 67 lägenheterna i brf Landmärket. Valet föll på en fyra, högst uppe på tionde våningen, som paret nu valt att förvandla till en öppen, härlig trea. Gun-Britt kommer att ha kvar sitt Bospar även efter flytten.

– Vem vet, en dag kanske vi vill ha en hyresrätt eller så för vi över kö-poängen till någon i familjen, säger hon glatt.

### Gun-Britts 3 BÄSTA med HSB BOSPAR

1. Du sparar pengar och står i två köer samtidigt, en för hyresrätt och en för bostadsrätt.
2. Du kan överlåta kö-poäng till närstående.
3. Bospar-förturen gäller i hela landet.

## Medlems- fördelar

Några fördelar som medlemskapet ger för:

### BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

- **HSB-Ledamot**  
Ledamot i styrelsen utsedd 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 tidningen Uppdraget.
- **Juridisk rådgivning**  
Juridisk rådgivning för styrelseledamöter från HSBs jurister.
- **Egen hemsida**  
Möjlighet till bostadsrättsföreningens egen hemsida under portalen hsb.se.
- **Samordnade upphandlingar**  
Möjlighet att ta del av samordnade upphandlingar av olika tjänster.

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 HSB NORR's VIKTIGASTE RESURS

Inom HSB Norr arbetar cirka 100 personer – allt från tekniker till förvaltare och ekonomer. Den samlade erfarenheten och kunskap som de besitter är avgörande för att kunna möta medlemmarnas och kunders behov.

Johan Rosenqvist, HR Chef på HSB Norr ser nöjda medarbetare som stommen i en hållbar verksamhet.



Johan Rosenqvist  
HR/Marknadschef  
HSB Norr

## HUR SKULLE DU SAMMANFATTA 2015?

– Det har varit ett ganska stormigt år för många medarbetare. Vi har bytt interna system som kommer att underlätta vårt arbete i framtiden men som medfört extraarbete och en hel del utmaningar under 2015. Vi har nu kommit långt i det arbetet och medarbetarna har verkligen gjort ett kanonjobb!

## VARTANNAT ÅR GENOMFÖR NI EN NÖJD-MEDARBETARUNDERSÖKNING, HUR NÖJD ÄR PERSONALEN PÅ HSB NORR?

– Genom medarbetarundersökningarna får vi fram ett NMI, nöjd medarbetarindex, som i år blev 71.08. NMI-värden över 70 anses vara goda. Vi har haft en positiv utvecklingstrend de senaste åren och vår målsättning är att nå resultatet 75 vilket vi kommer att fortsätta att arbeta för att uppnå. Utifrån mätningarna kan vi se att arbetsklimatet blivit bättre överlag och motivationen inom organisationen anses hög. Våra medarbetare känner sig värdefulla för organisationen vilket är glädjande.

**NMI, Nöjd Medarbetarindex har ökat från förra året med 0.63 enheter till:**

# 71.08

## HUR ARBETAR HSB NORR FÖR ATT MEDARBETARNA SKA TRIVAS?

– Vi har de senaste åren arbetat mycket med att utveckla organisationens ledarskap. Våra ledare skapar förutsättningar för att våra medarbetare ska trivas och utföra sitt arbete med kvalitet. Ett hållbart ledarskap är därför en viktig strategisk fråga inom HSB Norr för att kunna ha en fortsatt tillväxt, lönsamhet och attraktionskraft. Att ha nöjda medarbetare utgör stommen i en hållbar verksamhet då det är medarbetarna som skapar de värden som våra medlemmar och kunder upplever. Trivs du på jobbet så gör du också ett bra jobb.

## NI HAR UNDER ÅRET STARTAT FLERA HÄLSOPROJEKT, VARFÖR DET?

– Det har vi gjort för att upprätthålla en frisk arbetsmiljö. Vi har bland annat genomfört uppskattade friskvårdsprojekt, hälsokontroller, ergonomiutbildningar och vi har haft frukostföreläsningar om hälsa. Vi kommer att fortsätta med detta under 2016. ●

## ARBETAR UTIFRÅN VÅRA VÄRDEGRUNDER

I HSB genomsyras all verksamhet från ett antal grundläggande värderingar. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet **ETHOS**, som står för förtroende.

**ENGAGEMANG** – intresse, kunskap, vilja, självhjälp

**TRYGGHET** – ekonomiskt, fysiskt, socialt

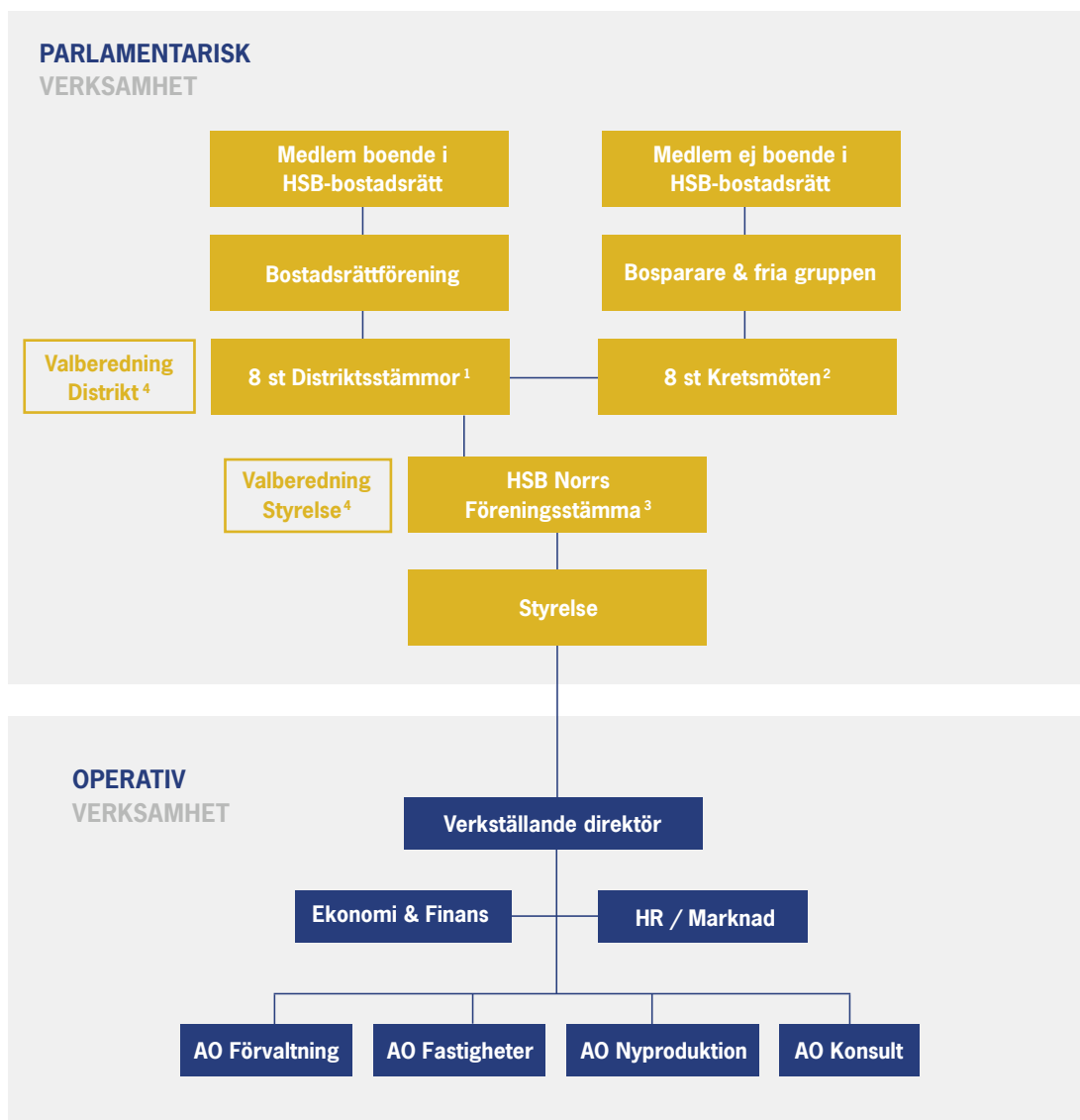
**HÅLLBARHET** – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet

**OMTANKE** – hänsyn, empati, rättvisa

**SAMVERKAN** – demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte

# ORGANISATION

Nedan kan du se hur HSB Norr är organiserat.



**1. Distriktsstämma** - Ägarna i HSB Norr är geografiskt uppdelade i åtta distrikt. På distriktsstämman utses representanter till föreningsstämman. Lokala frågor diskuteras och styrelsen ger sin rapport från det gångna året.

**2. Kretsmöte** - Årsmöte för medlemmar som inte bor i HSB-bostadsrätt. Här utses representanter till distriktsstämman. På mötet presenteras bland annat planer för nybyggnation av bostäder samt förvärv av fastigheter på den lokala marknaden.

**3. Föreningsstämma** - Ägarnas årsmöte infaller vanligen i maj månad. Styrelse, valberedning och revisorer tillsätts. Inkomna motioner behandlas. Representant till HSB Förbundsstämma utses. Föreningsstämman är HSB Norrs högsta beslutande organ.

**4. Valberedning HSB Norr/Distrikt** - Arbetar på uppdrag av HSB Norrs medlemmar och består av ledamöter som utses på distrikt- och föreningsstämman. Uppgiften är att bereda och framlägga förslag till föreningsstämman avseende val av styrelseledamöter och revisor samt styrelse- och revisionsarvode.

## ORDFÖRANDE MED RUTIN

Karl-Gunnar Holmqvist tillträdde som ordförande i HSB Norrs styrelse år 1978 och har sedan dess lett den av föreningsstämman utsedda styrelsens arbete. Mycket har hänt under åren och HSB Norr har, enligt Karl-Gunnar, blivit större, bättre och mer effektiva.

### VEM ÄR KARL-GUNNAR HOLMQVIST?

– Jag är uppvuxen i ett vanligt arbetarhem på Örnäset i Luleå. Studierna gav jag upp tidigt för att istället kasta mig in i politiken. Det var starten på en spännande och lärorik resa som fört mig i många olika riktningar. Har alltid varit nyfiken, det lär hålla i sig.

”**Det har varit både stimulerande och lärorika år för mig personligen.**

### ORDFÖRANDE I HSB NORR SEDAN 1978, HUR HAR DET VARIT?

– Det har varit både stimulerande och lärorika år för mig personligen. Jag måste erkänna att jag ibland känner mig besvärad över hur många år jag varit med, det är skönt att man kan lägga det ansvaret hos valberedningar och stämmoombud.

### VAD ÄR DET MEST MINNESVÄRDA SOM HÄNT UNDER DIN ORDFÖRANDETID?

– Att utse en bra Vd ser jag som den viktigaste uppgiften styrelsen har och under mina år som ordförande i HSB Norr har vi rekryterat tre stycken. Jag minns väl de fusioner av regionföreningar som skett och gläder mig åt det faktum att vi kommit igång ordentligt med byggandet under dessa år. Den största utmaningen är, och har alltid varit, att försöka förstå vad som händer i vår omvärld. Att veta vad som väntar runt hörnet.



### HUR HAR STYRELSENS SÄTT ATT ARBETA FÖRÄNDRATS UNDER DIN TID?

– En bra och väl fungerande styrelse är av avgörande betydelse och jag tycker att det varit god stämning och gott samarbete i styrelsen under hela min ordförandetid. Omvärlden har förändrats väldigt mycket och således också vårt arbetssätt. Allt har blivit mer och större, möjligheter och hot utmanar hela tiden. Kompetenskraven har skärpts och styrelsens arbete har blivit mer kvalificerat.

### VAD HAR NI ARBETAT MED UNDER 2015?

– Det har varit ett spännande år som började med att vi fick vår nya Vd, Mattias Lundström, på plats. Under 2015 har det varit bra fart på nyproduktionen och under senare delen av året har styrelsen arbetat mycket med att förbereda den planerade fusionen med HSB Umeå.

### HUR SER DU PÅ FRAMTIDEN?

– Under min tid som ordförande har HSB Norr blivit större, bättre och mer effektiva. HSB har en urstark idé men kommer att möta en verklighet som förändras snabbare än någonsin. Om HSB vågar genomföra tillräckligt snabba och effektiva förändringar kommer vi att bli ännu starkare. Jag tror dock att det kommer att kräva en HSB-rörelse som ser något annorlunda ut än idag. Viktigt att komma ihåg är att utgångspunkten alltid måste vara att gagna medlemmarnas långsiktiga intressen. ●



# STYRELSEN

Styrelsen för HSB Norr utses av HSBs ägare vid föreningsstämman. De har som främsta uppgift att leda verksamheten enligt fastställda styrdokument med en god lönsamhet. Styrelsen har idag en arbetstagarrepresentant.



## KARL-GUNNAR HOLMQVIST

**Befattning:** Styrelseordförande

**Tillträde:** 1978 **Född:** 1946

**Bor:** HSB brf Sjömärket, Luleå

**Övriga uppdrag:** Ordförande i Swedbank Luleå och Valrossen AB. Ledamot i Norrbottensmedia AB mm. **Utbildning:** Realexamen folkhögskola.

**Erfarenhet:** Landstingsråd och en lång rad styrelseuppdrag i stora såväl som mindre företag.



## HELENA MARKGREN

**Befattning:** Vice ordförande

**Tillträde:** 2014 **Född:** 1971

**Bor:** Villa i Boviken, Skellefteå

**Yrke:** Affärschef Fastighet & Bygg,

Tyréns region nord **Övriga uppdrag:** Ledamot i

Västerbottens handelskammars utskott Norra

kretsen **Utbildning:** Civilingenjör Väg- och

Vatten, fastighetsekonomi **Erfarenhet:** Vd

Consultec Byggprogram. Fastighetschef och

Gata/parkchef Skellefteå kommun.



## KRISTIINA STARCK ENMAN

**Befattning:** Ledamot

**Tillträde:** 2013 **Född:** 1971 **Bor:** Villa, Luleå.

**Yrke:** Affärsrådgivare, ALMI.

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot på Luleå Ridklubb. Fackligt förtroendevald på Almi Företagspartner Nord AB samt arbetstagarrepresentant (suppleant) i styrelsen för Almi Företagspartner Nord AB och Almi Företagspartner AB

**Utbildning:** Associate of Science Degree in Marketing Management. **Erfarenhet:** Egen företagare med mera.



## GUNNAR AXHEIM

**Befattning:** Ledamot

**Tillträde:** 2015 **Född:** 1951 **Bor:** Villa, Luleå

**Övriga uppdrag:** Ordförande BC Luleå samt uppdrag för mindre företag.

**Utbildning:** Civilingenjör, Luleå Tekniska Högskola **Erfarenhet:** Företagsledare i LKAB, Holmen, Boliden och Vattenfall. VD för Vattenfall Vattenkraft.



## THOMAS BJÖRK

**Befattning:** Ledamot

**Tillträde:** 2015 **Född:** 1956 **Bor:** Villa, Luleå

**Yrke:** Vd TBM Thomas Björk Management AB

**Övriga uppdrag:** Styrelseordförande TM Progress AB, Styrelseordförande Relitor AB och Styrelseledamot Handelsbankens kontorsstyrelse Luleå **Utbildning:** Civilekonom

**Erfarenhet:** Vd Coop Norrbotten, Vd Plannja AB, Vd Norrbottens lantmän, Vd Modo Hockey och Marknadsdirektör Älvsbyhus



## CARINA SAMMELI

**Befattning:** Ledamot

**Tillträde:** 2014

**Född:** 1978 **Bor:** Radhus, Luleå

**Uppdrag:** Ordförande i Barn- och utbildningsnämnden i Luleå kommun. **Övriga uppdrag:** Styrelseledamot Teknikens hus, Styrelseledamot Energikontor Norr, Styrelseledamot Sunderby Folkhögskola

**Utbildning:** Civilekonom **Erfarenhet:** Politisk sakkunnig på Finansdepartementet samt olika styrelseuppdrag och politiska uppdrag.



## BIRGITTA LARSSON

**Befattning:** Ledamot

**Tillträde:** 2010 **Född:** 1960

**Bor:** Villa, Gällivare. **Yrke:** Specialpedagog

**Övriga uppdrag:** Oppositionsråd i Gällivare Kommun, uppdrag i Kommunstyrelsen, Samhällsplaneringsutskott och Arbetsutskott. Styrelseledamot i Gällivare Energi. Vice ordförande i Gällivare Folkhälsoråd samt ledamot i Norrbottens Folkhälsoråd **Utbildning:** Pedagogutbildning

**Erfarenhet:** Styrelsearbete och politiska uppdrag



## PER ALUDDEN

**Befattning:** Personalrepresentant Unionen

**Tillträde:** 2015 **Född:** 1976

**Bor:** Villa, Luleå **Yrke:** Kundansvarig/Förvaltare

HSB Norr **Övriga uppdrag:** HSB-ledamot i ett flertal bostadsrättsföreningar

**Utbildning:** Nationalekonomi

**Erfarenhet:** Fastighetsförvaltare och Teamchef Fastighetservice

# LEDNING

HSB Norr har som fristående ekonomisk förening egen koncernledning som ansvarar för koncernens utveckling. Ledningen sammanträdde två gånger per månad under 2015 och vid några tillfällen även i två- till tredagars seminarium med långsiktigt strategifokus.



Högst upp från vänster: Mats Rönnqvist, Mattias Lundström och Anders Hedström.  
Nere från vänster: Johan Rosenqvist och Helena Backman.

## MATS RÖNNQVIST

Affärsområdeschef Förvaltning

**I HSB sedan:** 2001

**Övriga uppdrag:** Suppleant i Fakturatjänst AB. HSB-ledamot i brf.

**Född:** 1972 **Uppvuxen:** Luleå

**Utbildning:** Civilekonom

## MATTIAS LUNDSTRÖM

Verkställande direktör

**I HSB sedan:** 2015

**Övriga uppdrag:** HSB-ledamot i brf. Ledamot i HSB Produktion i Norr HB.

**Född:** 1976 **Uppvuxen:** Piteå

**Utbildning:** Civilekonom

## ANDERS HEDSTRÖM

Ekonomi- & Finanschef

**I HSB sedan:** 2012

**Övriga uppdrag:** Ledamot i Fakturatjänst AB och HSB Produktion i Norr HB. Vd i Valrossen AB. HSB-ledamot i brf.

**Född:** 1973 **Uppvuxen:** Luleå  
**Utbildning:** Civilekonom

## JOHAN ROSENQVIST

HR/Marknadchef

**I HSB sedan:** 2014

**Övriga uppdrag:** Styrelseledamot HR-nätverk och HSB-ledamot i brf.

**Född:** 1974 **Uppvuxen:** Umeå

**Utbildning:** Företagsekonomi och Personal-Programmet

## HELENA BACKMAN

Affärsområdeschef Fastigheter & Konsult

**I HSB sedan:** 2002

**Övriga uppdrag:** Kassör i Bodens Basket. HSB-ledamot i brf.

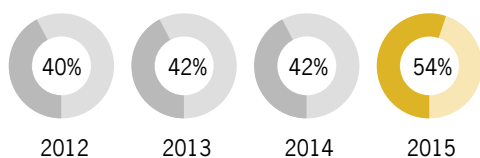
**Född:** 1968  
**Uppvuxen:** Boden  
**Utbildning:** Civilekonom

# 2015 I SIFFROR

Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2015 gällande koncernen HSB Norr.

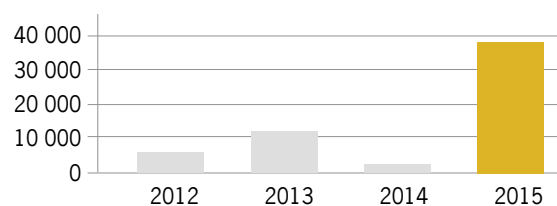
## SOLIDITET

Andelen av koncernens tillgångar som är finansierade med egna medel.



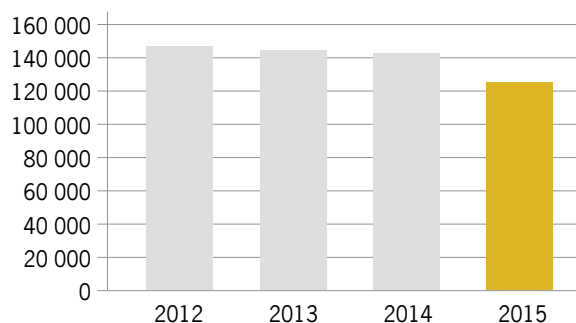
## RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, tkr

Koncernens nettoresultat före betald skatt



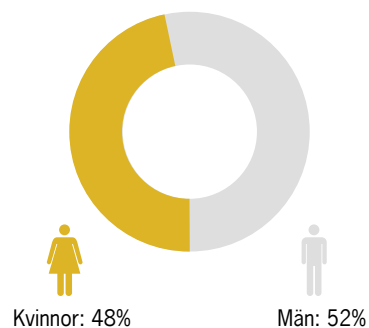
## NETTOOMSÄTTNING, tkr

Summan av alla intäkter under året.



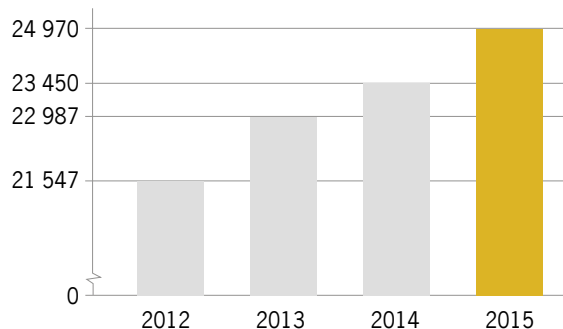
## ANDEL KVINNOR OCH MÄN

Anställda i koncernen



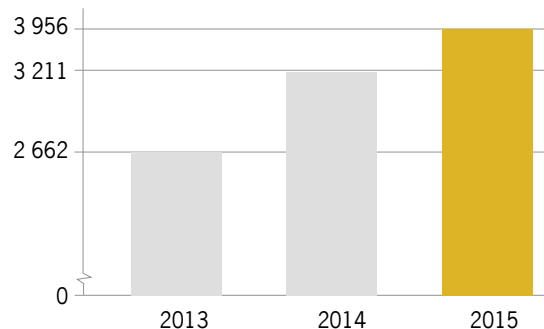
## ANTAL MEDLEMMAR inkl. BRF

Fram till 2015-12-31



## ANTAL BOSPARARE

Fram till 2015-12-31



# FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

## HSBS KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och har sin utgångspunkt i Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Föreningsstyrningsrapporten för 2015 har i likhet med tidigare år inte granskats av föreningens revisorer och utgör därmed inte heller en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Den huvudsakliga grunden för styrningen av koncernen är föreningens stadgar samt tillämpliga lagar, däribland Lag om ekonomisk förening och Aktiebolagslagen. HSB Norr följer även de interna styrdokumenterna för HSB-rörelsen; Kompassen, Varumärkesriktlinjer samt Kod för föreningsstyrning. De utgår från de kooperativa principerna, våra kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för lärande, utveckling och föreningsstyrning inom HSB.

## FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och utövas av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktigesammanträde för innevarande år utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna, Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

## VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie fullmäktigesammanträde. Valberedningen ska bestå av minst tre ledamöter och en suppleant. En ledamot utses till sammankallande. Valberedningen bereder huvudsakligen ärenden gällande val- och arvodesfrågor för att skapa ett bra beslutsunderlag till fullmäktige. Valberedningens sammansättning inför 2016 års föreningsstämma är: Ledamöter Ulf Öhman, (sammankallande), Luleå, Astrid Sundström-

Lindström, Boden, Solveig Lindberg, Skellefteå, samt Monica Larsson, Gällivare. Suppleant är Margareta Granström, Luleå.

## ARBETSSÄTT OCH SAMMANSÄTTNING

Valberedningens arbete startas med en allmän genomgång av uppdraget samt med att fastställa en arbetsplan. Inledningsvis samlas information om hur styrelsearbetet fungerar. Valberedningen träffar och intervjuar styrelsens ordförande och verkställande direktör samt tar del av den utvärdering som genomförs av styrelsens arbete under året. Med utgångspunkt i den samlade bild valberedningen får av styrelsens arbete och av den inriktning och de mål som HSB Norr har, upprättas kravprofiler för nya styrelsekandidater. Med hjälp av kravprofilerna gör valberedningen därefter en genomgång av inkomna nomineringar. Aktuella kandidater intervjuas varefter valberedningen fattar beslut om det förslag som ska lämnas vidare till föreningsstämman. Resonemang förs kontinuerligt om styrelsen har en för verksamheten relevant storlek. Beträffande arvode till styrelsens ordförande och styrelsens ledamöter inhämtas statistik från jämförbara HSB-föreningar och andra likvärdiga företag utanför HSB-rörelsen. Efter analyser och överläggningar lägger därefter valberedningen förslag till föreningsstämman.

## STYRELSEN

Styrelsen består av 7 ledamöter. Ordförande samt 6 ledamöter utses vid fullmäktigesammanträde, därtill har de fackliga organisationerna möjlighet att utse arbetstagarrepresentanter. Mandattiden är ett år. Inga suppleanter utses till HSB Norrs styrelse.

Styrelsens arbete utvärderas och sammanställs varje år med hjälp av extern part. Resultatet av utvärderingen behandlas på styrelsemöte samt hålls tillgängligt för valberedningen.

### ARBETSFÖRDELNING OCH ARBETSSÄTT

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning. I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter. I arbetsordningen regleras även tidpunkter för styrelsesammanträden, utskick av möteskallelser, protokollsutformning, ekonomisk rapportering samt andra förstyrelsearbetet relevanta frågor. Styrelsen beslutar om lön och andra ersättningar till VD. Under året har styrelsens arbete utvärderats i likhet med tidigare år. Utöver ordinarie styrelsesammanträden genomförs varje år ett seminarium där frågor rörande strategi och långsiktig utveckling behandlas.

### VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

VD leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som fastställs av styrelsen. VD ska svara för den löpande förvaltningen av koncernen. VD ansvarar också för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant beslutsunderlag som möjligt för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Ersättningen till VD utgörs av fast månadslön samt inbetalning till tjänstepensionsförsäkring. Ingen rörlig ersättning förekommer.

### REVISORER

Vid fullmäktigesammanträdet utses en av HSB Norrs två revisorer. Det senaste året har detta varit KPMG, med Ulrika Öhlund som huvudansvarig. HSB Riksförbund förordnar även en revisor i HSB Norr.

### FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av Karl-Gunnar Holmqvist, Helena Markgren, Mattias Lundström och Anders Hedström. Dessutom har verkställande direktören lagstadgad firmateckningsrätt avseende löpande förvaltningsåtgärder.

### INTERN KONTROLL OCH RAPPORTERING

Styrelsen har det övergripande ansvaret för att HSB Norr har en tillfredsställande intern kontroll. Ansvaret för att det finns ett system för intern kontroll har delegerats till VD.

### KONTROLLMILJÖ

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt VD-instruktionen syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en affärsplan omfattande tre år. Styrelsen har vidare fastställt ett antal grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Övergripande finns rapportinstruktioner och finansiella mål samt attest- och placeringsregler som beskriver vilket ansvar och vilka befogenheter som styrelsen delegerat till VD, samt även i nästa led hur ansvarsförhållandena är upplagda inom organisationen. Till dessa dokument är sedan underliggande rutiner, värderingsregler och principer kopplade. Detta är till exempel avstämnings- och utanordningsrutiner, intervall för fakturering och kontroller av underliggande avtal. Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen. VD ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll.

### RISKBEDÖMNING

Styrelsen identifierar, med utgångspunkt i balansposternas storlek, antal transaktioner samt affärshändelsernas betydelse för företagets verksamhet, de områden där risken för väsentliga fel är förhöjd.



### KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter för säkerställande av korrekt finansiell rapportering är av förebyggande och upptäckande natur. Aktiviteterna består främst av resultatanalyser, avstämningar och genomgångar av genomförda transaktioner samt av tecknade förvaltningsavtal och pågående projekt. Till grund för kontrollaktiviteterna finns dokument som beskriver rutiner inom inköp, produktion, försäljning och lönehantering. Styrelsen har via VD-instruktionen delegerat ansvaret till VD.

### UPPFÖLJNING

Styrelsen erhåller rapporter med ekonomiskt utfall samt prognoser för innevarande verksamhetsår. Vid styrelsens sammanträden behandlas det ekonomiska och finansiella läget. Föreningens revisor medverkar vid minst ett styrelsemöte under året och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av budget för kommande år, årsbokslut samt analyser av utfall samt kvartalsrapporter och prognoser för innevarande år. Vid varje styrelsemöte redovisas även likviditet, aktuella placeringar samt förändrade innehav.

### INTERN REVISION

Föreningen genomför varje år interna revisioner av kvalitetsledningssystemet. Föreningen har utöver detta ingen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad. En gång per år, normalt under oktober månad, genomförs en granskning av de interna kontrollfunktionerna med avseende på efterlevnad av attestreglemente, placeringsreglemente samt hur den ekonomiska och finansiella uppföljningen utförs. Granskningen utförs av föreningens valda revisorer.

### UTTALANDE

Styrelsens bedömning är att den finansiella rapporteringen under året varit av tillräcklig omfattning och kvalitet för att styrelsen ska kunna göra korrekta avvägningar och fatta välunderbyggda beslut. Styrelsens rapport har inte granskats av revisor.

### NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2015

Förtroendevalda	Invald	2/1	27/2	27/3	20/4	8/5	8/5	22/6	11/9	6/11	11/12	Totalt
Karl-Gunnar Holmqvist, ordf	1978	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	10/10
Erik Johansson	2006	•	•	•	•	•	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	5/10
Birgitta Larsson	2010	•	•	•	•	•	•	•	•	•	–	9/10
Kristiina Starck Enman	2013	–	•	•	•	–	•	–	•	–	•	6/10
Lena Ekh	2013	–	•	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	1/10
Helena Markgren	2014	•	•	•	•	•	•	–	•	•	•	9/10
Carina Sammeli	2014	•	•	•	•	•	•	•	•	•	•	10/10
Thomas Björk	2015	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	•	–	•	•	•	4/10
Gunnar Axheim	2015	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	•	•	•	•	•	5/10
<b>Arbetsstagarrepresentanter</b>												
Samuel Bernberg, Unionen	2012	•	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	1/10
Per Aludden, Unionen	2015	–	•	•	•	•	•	•	•	•	•	9/10
Vakant, Fastighets	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Norr ekonomisk förening har vid årets slut 24 755 medlemmar vilket är en ökning med 1 305 st under 2015.

HSB Norrs verksamhetsområde sträcker sig från Kiruna i norr till Skellefteå i söder. Föreningen har uppdrag i samtliga kommuner i Norrbotten samt i Skellefteå och Storumans kommuner i Västerbotten.

Omsättningen för år 2015 uppgick i koncernen till 123 986 (142 811) tkr och i moderföreningen till 76 306 (96 260) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 146 758 (1 220 087) tkr i koncernen 850 362 (985 292) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 38 467 (2 257) tkr och i moderföreningen till 26 131 (8 831) tkr.

## FÖRVALTNING

### Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under året 234 bostadsrättsföreningar och samfälligheter, två kommunala bostadsföretag, 28 övriga företag samt två bolag inom koncernen, totalt 266 kunder med en sammanlagd årsomsättning på mer än 1,2 mdr kronor. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservicetjänster i form av bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning.

Inom vår förvaltningsverksamhet genomförs även ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Under 2015 har projekt genomförts både i eget fastighetsbestånd samt på uppdrag av externa kunder.

### Teknisk förvaltning

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård under namnet Fastighets-service, med egen personal i Kiruna, Luleå, Skellefteå och Gällivare. Under året har verksamheten inom fastighetsservice i Piteå utvecklats. Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, byggledning och upphandling.

## FASTIGHETER

Koncernens innehav av hyresbostäder uppgick till 607 (968) st vid årets slut. Hyresfastigheterna finns i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå och Skellefteå. Samtliga bostadsfastigheter ägs nu av dotterbolaget HSB Norr Fastigheter AB.

Under året har ett antal fastighetstransaktioner genomförts. Den största transaktionen är försäljningen av dotterbolaget Bostadsfastigheter i Piteå AB, där 13 fastigheter och totalt 362 lägenheter ingick. Samtliga fastigheter med perifera lägen utanför centrala Piteå. Även två fastigheter i Skellefteå har sålts under året, en fastighet med endast lokaler och den andra med övervägande del lokaler samt fyra bostadslägenheter. Dessutom har en fastighet i Gällivare ombildats från hyresrätt till bostadsrätt och sålts till bostadsrättsföreningen.

Även ett fastighetsköp har genomförts under året. Det är en fastighet i Boden som förvärvats, så nu kan HSB Norr erbjuda medlemmarna attraktiva hyresrätter på ytterligare en ort.

Årets förändringar i fastighetsbeståndet följer strategin att minska andelen lokaler samt att erbjuda våra medlemmar hyreslägenheter i attraktiva lägen och att vid valda tillfällen ombilda för att tillskapa nya HSB bostadsrättsföreningar.

## NYPRODUKTION AV BOSTÄDER

I Luleå har HSBs Brf Trädgården varit under produktion sedan 2015 och kommer att bli klar för inflyttning första halvåret 2016. Projektet har varit mycket efterfrågat och bostäderna såldes tidigt. Även produktionen för HSBs Brf Landmärket i Skellefteå startades 2015, och bostäderna beräknas vara klara för inflyttning första halvåret 2017. Lägenheterna i HSBs Brf Arenan i Luleå började säljas under maj 2015 och samtliga såldes på kort tid.

Ytterligare projekt på ett flertal orter är inne i den kommunala detaljplaneprocessen och beräknas möjliga att påbörjas under de kommande åren. HSB Norrs projekt för nyproduktion av bostäder baseras på utvecklingen på respektive ort, efterfrågan på bostäder, samt genomförda marknadsanalyser och undersökningar. För varje projekt identifieras en tydlig målgrupp. För att minska HSB Norrs riskexponering i samband med nyproduktion samverkar vi med HSB Projektpartner AB och med Stiftelsen HSBs Garanti-fond (SHG).

Sedan 2014 bedrivs samarbetet mellan HSB Norr och HSB Projektpartner via ett gemensamt ägt handelsbolag, HSB Produktion i Norr HB.

## FINANSVERKSAMHET

I HSB Norrs finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning, men inlåningsverksamhet bedrivs för närvarande inte aktivt.

Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning kan alltid minst 80% av medel på avräkningskonto återbetalas inom fem bankdagar. HSB Norr har sedan 2011 tillstånd från Finansinspektionen att bedriva inlåningsverksamhet och betaltjänster.

År 2015 blev odramatiskt inom kapitalmarknaderna innebärande en trygg utveckling och säkert resultat inom finansförvaltningen. De historiskt sett mycket låga räntorna påverkar föreningens finansieringskostnader positivt, men innebär även att avkastningen inom kapitalförvaltningen dämpas.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET SAMT EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 9 februari 2015 tillträdde Mattias Lundström som verkställande direktör för HSB Norr.

Under året har HSB Norr koncernen konsoliderats genom fusion och snabbavveckling av dotterbolag. Fastighetsbeståndet har koncentrerats till det helägda dotterbolaget HSB Norr Fastigheter AB, och till detta bolag har bolagen HSB Norrbottenshem AB, Norrbottensfastigheter AB samt Drejdablick AB fusionerats. Utöver detta har bolaget HSB Norr AB sålts för snabbavveckling.

## UTVECKLING AV KONCERNENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Belopp i tkr	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	123 986	142 811	143 676	144 053
Resultat efter finansiella poster	38 467	2 257	11 063	3 465
Årets resultat	36 983	4 702	10 678	4 263
Balansomslutning	1 146 758	1 220 087	1 180 119	1 188 878
Likviditet %	133	109	127	108
Soliditet %*	54	42	42	40
Antal medlemmar	24 755	23 450	22 987	21 547

\*Soliditeten beräknas som eget kapital / tillgångar minskat med avräkningsskulder till kunder

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Norr ser medlemsnytta och långsiktig lönsamhet i att öka antalet egna hyresrätter vilket är vår strategi. Luleå och Skellefteå är prioriterade marknader.

Digitalisering av verksamhetsprocesser är en prioriterad satsning kommande år. HSB Riksförbund har bildat ett dotterbolag, HSB Affärsstöd AB för att samordna detta. HSB Norr skall arbeta nära HSB Affärsstöd för att på så sätt påverka utvecklingen av nya tjänster. Implementering av tjänsterna ska prioriteras under 2016.

HSB Norr har en projektportfölj för kommande nyproduktion av bostäder. Bostadsmarknaden efterfrågar nya bostäder på många orter och vi följer marknaderna noggrant för att se var och vad vi ska bygga för våra medlemmar. Vidareförädling av projektportföljen och komplettering med nya projekt är alljämt prioriterat.

## RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

HSB Norr utsätts ständigt för risker i verksamheten. Styrelsen utvärderar och bedömer riskerna inför varje beslut om igångsättning av nya projekt, fastställande av budget, affärsplaner mm. I och med eget fastighetsinnehav påverkas HSB Norr mer direkt av befolk-

ningsutvecklingen och den ekonomiska utvecklingen på respektive ort. För att hantera finansiella risker balanserar föreningen risktagandet med hänsyn till typ av placeringar, regioner och branscher. Under 2015 har de finansiella riskerna på såväl tillgångs- som skuldsidan minskats väsentligt. Placeringar sker till allt väsentligt i riskfri ränta och föreningens långfristiga krediter utgörs uteslutande av bundna fasträntelån i 3–7 år.

## FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 337 777 058 kr, disponeras enligt nedan:

Avsättes till reservfonden	1 469
Balanseras i ny räkning	336 308
<b>Summa</b>	<b>337 777</b>

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

# RESULTATRÄKNING

1 januari – 31 december

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015	2014	2015	2014
Nettoomsättning	1	123 986	142 811	76 306	96 260
Kostnad för sålda varor		-124 735	-126 530	-86 230	-94 614
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-749</b>	<b>16 281</b>	<b>-9 924</b>	<b>1 646</b>
Försäljningskostnader		-6 954	-6 284	-6 954	-6 284
Administrationskostnader		-8 320	-7 509	-8 320	-7 509
Försäljning av fastighet inom rörelseresultat		38 291	–	–	–
Andelar i intresseföretags resultat	17	6 132	–	–	–
Övriga rörelseintäkter	2	5 998	4 144	1 791	8 953
Övriga rörelsekostnader	4	-72	–	-7 586	–
<b>Rörelseresultat</b>	3,5	<b>34 326</b>	<b>6 632</b>	<b>-30 993</b>	<b>-3 194</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag		–	–	30 668	2 331
Resultat från andelar i intresseföretag		–	–	-370	-62
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	4 691	4 320	5 282	2 740
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 772	5 750	10 702	5 748
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-11 272	-14 445	-6 651	-7 314
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>38 467</b>	<b>2 257</b>	<b>8 638</b>	<b>249</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag, erhållna		–	–	16 000	8 310
Bokslutsdispositioner, övriga	9	–	–	1 493	272
<b>Resultat före skatt</b>		<b>–</b>	<b>–</b>	<b>26 131</b>	<b>8 831</b>
Skatt på årets resultat	10	-1 484	2 445	3 256	2 355
<b>Årets resultat</b>		<b>36 983</b>	<b>4 702</b>	<b>29 387</b>	<b>11 186</b>

# BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	11,12	482 290	615 397	15 854	188 405
Inventarier, verktyg och installationer	13	7 109	8 099	1 876	982
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	3 991	1 652	–	–
		<b>493 390</b>	<b>625 148</b>	<b>17 730</b>	<b>189 387</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	15	–	–	74 149	146 825
Fordringar hos koncernföretag	16	–	–	85 600	40 085
Andelar i intresseföretag	17	26 349	167	20 005	167
Fordringar hos intresseföretag	18	–	158	–	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	50 993	55 399	50 993	55 399
Uppskjuten skattefordran	21	2 139	–	10 040	6 784
Andra långfristiga fordringar	22	280	288	280	288
		<b>79 761</b>	<b>56 012</b>	<b>241 067</b>	<b>249 706</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>573 151</b>	<b>681 160</b>	<b>258 797</b>	<b>439 093</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
	23				
Kundfordringar		6 309	7 798	6 938	7 742
Fordringar hos koncernföretag		–	–	16 000	10 806
Fordringar hos intresseföretag		5 700	–	5 700	–
Aktuell skattefordran		5 020	7 394	6 753	6 392
Övriga fordringar		880	4 203	802	3 443
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	2 630	7 312	2 321	6 674
		<b>20 539</b>	<b>26 707</b>	<b>38 514</b>	<b>35 057</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	20	<b>6 500</b>	<b>52 773</b>	<b>6 500</b>	<b>52 773</b>
<b>Kassa och bank</b>					
Kassa och bank		546 568	459 447	546 551	458 369
		<b>546 568</b>	<b>459 447</b>	<b>546 551</b>	<b>458 369</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>573 607</b>	<b>538 927</b>	<b>591 565</b>	<b>546 199</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 146 758</b>	<b>1 220 087</b>	<b>850 362</b>	<b>985 292</b>



Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
<b>EGET KAPITAL</b>	25				
<i>Bundet eget kapital</i>					
Andelskapital		26 180	25 340	26 180	25 340
Bundna reserver		45 761	41 482	–	–
Reservfond		–	–	29 169	28 609
		–	–	<b>55 349</b>	<b>53 949</b>
<i>Fritt eget kapital</i>					
Fria reserver		292 164	291 758	–	–
Balanserat resultat		–	–	308 390	297 763
Årets resultat		36 983	4 702	29 387	11 186
<b>Summa fritt eget kapital</b>		–	–	<b>337 777</b>	<b>308 949</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>401 088</b>	<b>363 282</b>	<b>393 126</b>	<b>362 898</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Akkumulerade överavskrivningar	26	–	–	6 418	6 691
Periodiseringsfonder	27	–	–	6 700	7 920
		–	–	<b>13 118</b>	<b>14 611</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	28	3 515	3 306	3 515	3 306
Uppskjuten skatteskuld	21	–	15 864	–	–
		<b>3 515</b>	<b>19 170</b>	<b>3 515</b>	<b>3 306</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	29	302 733	343 030	17 000	155 184
Övriga skulder		7 594	–	–	–
		<b>310 327</b>	<b>343 030</b>	<b>17 000</b>	<b>155 184</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut		2 500	85 845	–	4 000
Förskott från kunder		7	6	–	–
Leverantörsskulder		8 881	13 405	6 176	9 819
Skulder till koncernföretag		–	–	4 272	47 528
Övriga skulder		404 186	373 697	401 879	371 975
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	16 254	21 652	11 276	15 971
		<b>431 828</b>	<b>494 605</b>	<b>423 603</b>	<b>449 293</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 146 758</b>	<b>1 220 087</b>	<b>850 362</b>	<b>985 292</b>

# STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>					
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	29				
Fastighetsinteckningar		362 590	438 331	20 000	159 853
Depåkonto		–	10 600	–	10 663
Kapitalförsäkring		2 829	2 660	2 829	2 660
		<b>365 419</b>	<b>451 591</b>	<b>22 829</b>	<b>173 176</b>
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		–	–	–	–
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>365 419</b>	<b>451 591</b>	<b>22 829</b>	<b>173 176</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>					
Garantiförbindelser i brf nyproduktion		10 300	5 400	10 300	5 400
Borgensförbindelser, övriga		164 720	9 971	297 720	43 121
Fastigo		741	736	741	736
		<b>175 761</b>	<b>16 107</b>	<b>308 761</b>	<b>49 257</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2015	2014	2015	2014
<b>Den löpande verksamheten</b>					
Resultat efter finansiella poster		38 467	2 257	8 638	249
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-46 241	8 614	-32 780	-3 265
		<b>-7 774</b>	<b>10 871</b>	<b>-24 142</b>	<b>-3 016</b>
Betald inkomstskatt		887	-2 764	-361	-1 420
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-6 887</b>	<b>8 107</b>	<b>-24 503</b>	<b>-4 436</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning (-) / Minskning (+) av rörelsefordringar		3 731	12 273	-3 097	8 161
Ökning (+) / Minskning (-) av rörelseskulder		37 927	53 588	-21 690	85 102
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>34 771</b>	<b>73 968</b>	<b>-49 290</b>	<b>88 827</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-39 171	-4 033	-11 180	-1 520
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		22 715	40 674	174 312	29 199
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	33	62 500	-	-	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-20 778	-41 441	-107 036	-41 441
Avyttring av finansiella tillgångar		62 791	44 143	206 720	46 731
<b>Kassaflöde från investeringsverksamhet</b>		<b>88 057</b>	<b>39 343</b>	<b>262 816</b>	<b>32 969</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>					
Erhållna koncernbidrag		-	-	16 000	8 310
Amortering av lån		-36 547	-17 129	-142 184	-35 002
Ökning av andelskapital		840	269	840	269
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-35 707</b>	<b>-16 860</b>	<b>-125 344</b>	<b>-26 423</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>87 121</b>	<b>96 451</b>	<b>88 182</b>	<b>95 373</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>459 447</b>	<b>362 996</b>	<b>458 369</b>	<b>362 996</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	32	<b>546 568</b>	<b>459 447</b>	<b>546 551</b>	<b>458 369</b>

# NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges.

## REDOVISNINGSPRICIPER

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

Moderföreningen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföreningen".

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

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

### MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

### Tillkommande utgifter

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

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

### Avskrivningar

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

	Nyttjandeperiod
• Byggnader	10–120 år
• Inventarier, verktyg och installationer	5–20 år
• Markanläggningar	40 år

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

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

	Nyttjandeperiod
• Grund, stomme och stomkompletteringar	120 år
• Yttre skal, tak, fasad och fönster	50 år
• Invändiga byggnationer och installationer	40 år
• Lokalanpassningar	10 år

### LEASING

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

#### Finansiella leasingavtal

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång.

Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit. Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden.

#### Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

### FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

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

### **Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

### **Värdering av finansiella tillgångar**

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

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

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

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

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

### **Värdering av finansiella skulder**

Finansiella skulder utgörs av lån i bank och värderas till anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar.

## **ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA**

### **Ersättningar till anställda efter avslutad anställning.**

#### *Klassificering*

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda.

Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

Vid förmånsbestämda planer har föreningen en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Föreningen bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

#### *Avgiftsbestämda planer*

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

#### *Förmånsbestämda planer*

Föreningen har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

### **Ersättningar vid uppsägning**

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger föreningen några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när föreningen har en legal eller informell förpliktelse att antingen

- a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller
- b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när föreningen har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

## **SKATT**

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser

årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

## AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när föreningen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

## ANSVARSFÖRBINDELSER

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller

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

## INTÄKTER

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Hyresintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

Ränta och utdelning redovisas som intäkt när det är sannolikt att bolaget kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – löpande räkning*

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

### *Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris*

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter.

### *Ränta, royalty och utdelning*

Intäkt redovisas när de ekonomiska fördelarna som är förknippade med transaktionen sannolikt kommer att tillfalla föreningen samt när inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Ränta redovisas som intäkt enligt effektivräntemetoden. Royalty periodiseras i enlighet med överenskommelsens ekonomiska innebörd.

Utdelning redovisas när behörigt organ har fattat beslut om att utdelning ska lämnas.

## KONCERNREDOVISNING

### *Dotterföretag*

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärsanalysen upprättas per den tidpunkt då förvärvaren får bestämmande inflytande. Från och med



denna tidpunkt ses förvärvaren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskillning. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade föreningens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

#### **Intresseföretag**

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20% och högst 50% av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

#### **Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag och intresseföretag**

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i föreningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som realiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

### **REDOVISNINGSPRINCIPER I MODERFÖRENINGEN**

Redovisningsprinciperna i moderföreningen överensstämmer med de ovan angivna redovisningsprinciperna i koncernredovisningen utom i följande fall.

#### **Leasing**

Finansiella leasingavtal redovisas som operationella leasingavtal i moderföreningen.

#### **Andelar i dotterföretag och intresseföretag**

Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

#### **Skatt**

I moderföreningen särredovisas inte uppskjuten skatt som är hänförlig till obeskattade reserver.

#### **Intäkter**

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal – fast pris. Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas i moderföreningen som intäkt när arbetet är väsentligen fullgjort (färdigställandemetoden).

#### **Anteciperad utdelning**

Eftersom moderföreningen innehar mer än hälften av rösterna för samtliga andelar i dotterföreningen redovisas utdelning när rätten att få utdelning bedöms som säker och kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### **Koncernbidrag och aktieägartillskott**

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

#### **Fusion**

Fusionen mellan dotterföretagen har redovisats i enlighet med BFNAR 1999:1 "Fusion av helägt aktiebolag". Koncernvärdemetoden har tillämpats vilket innebär att moderföreningen har redovisat de fusionerade dotterföretagens tillgångar och skulder till de värden dessa hade i koncernredovisningen.

**Not 1 Nettomsättning per rörelsegren och geografisk marknad**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
<b>Nettomättning per rörelsegren</b>				
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	67 369	61 943	67 369	61 943
Fastighetsförvaltning	49 899	74 198	2 219	27 647
Medlemsverksamhet	6 718	6 670	6 718	6 670
	<b>123 986</b>	<b>142 811</b>	<b>76 306</b>	<b>96 260</b>
<b>Nettomättning per geografisk marknad</b>				
Sverige	123 986	142 811	76 306	96 260
	<b>123 986</b>	<b>142 811</b>	<b>76 306</b>	<b>96 260</b>

**Not 2 Övriga rörelseintäkter**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
<b>Övriga rörelseintäkter</b>				
Realisationsvinster	4 346	956	223	5 583
Provisioner	1 496	1 491	1 496	1 491
Övrigt	156	1 697	72	1 879
	<b>5 998</b>	<b>4 144</b>	<b>1 791</b>	<b>8 953</b>

**Not 3 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse och revisorer**

Medelantalet anställda	2015			2014		
	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderföreningen och koncern						
Sverige	96	48%	52%	98	47%	53%
<b>Totalt</b>	<b>96</b>	<b>48%</b>	<b>52%</b>	<b>98</b>	<b>47%</b>	<b>53%</b>

Inga anställda finns i dotterföretaget.

**Redovisning av könsfördelning i företagsledningen**

	2015-12-31		2014-12-31	
	Andel Kvinnor	Andel Män	Andel Kvinnor	Andel Män
<b>Moderföreningen</b>				
Styrelsen	50%	50%	40%	60%
Övriga ledande befattningshavare	20%	80%	20%	80%
<b>Koncernen totalt</b>				
Styrelsen	42%	58%	36%	64%
Övriga ledande befattningshavare	20%	80%	20%	80%

	2015		2014	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader</b>				
<i>Moderföreningen och koncernen</i>	38 925	18 928	37 308	15 777
(varav pensionskostnader)	1)	(7 032)	1)	(4 188)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 1 121 (1 748) tkr grupper styrelse och VD.

Personalens tjänstepensioner tryggas via Konsumentkooperationens pensionsstiftelse. Under hösten 2015 har stiftelsen aviserat att antaganderäntan sänks och med anledning därav har föreningen gjort en extra inbetalning till stiftelsen i december 2015. Kostnaden för denna redovisas som pensionskostnad och uppgår till 3 852 tkr inklusive särskild löneskatt.

	2015		2014	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
<b>Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda</b>				
<i>Moderföreningen och koncernen</i>	1 836	37 089	2 110	35 198

Till tidigare verkställande direktör har utgått lön och annan ersättning om 277 (1 255) tkr vartill kommer värde av bilförmån med 16 (105) tkr. Pensionsåldern var avtalad till 60 år. Utöver pension enligt KTP-planen har tidigare VD haft en direktpensionsutfästelse som säkerställts genom tecknad kapitalförsäkring. Pensionen för denna var premiebestämd och har uppgått till 21,2% av årslönen. Tidigare VD avslutade sin anställning den 31 januari 2015 och har uppburit ersättning till den tidpunkten.

Nuvarande verkställande direktör började sin anställning den 9 februari 2015. VD uppbar lön samt bilförmån och har pensionsåldern 65 år. VD ingår inte i KTP-planen. Pensionen är premiebestämd och uppgår totalt till 24% av årslönen. Uppsägningstiden för verkställande direktören är sex månader och vid uppsägning från företagets sida utgår därutöver avgångsersättning motsvarande sex månadslöner.

Ersättning till företagsledningen utöver VD utgörs av fast månadslön samt premiebetalning till pensionsförsäkring. Lönekostnaden för företagsledningen uppgår under året till 3 231 (3 414) tkr.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
<b>Arvode och kostnadsersättning till revisorer</b>				
<i>KPMG AB</i>				
Revisionsuppdrag	165	145	98	98
Andra uppdrag	166	181	50	181
<i>Borevision AB</i>				
Revisionsuppdrag	–	12	–	12

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som förädlas av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

**Not 4 Övriga rörelsekostnader**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
<b>Realisationsförluster</b>	-72	-	-7 586	-
	<b>-72</b>	<b>-</b>	<b>-7 586</b>	<b>-</b>

**Not 5 Operationell leasing**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Leasing där föreningen är leasegivare</b>				
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>				
Inom ett år	2 495	2 216	509	1 171
Mellan ett och fem år	5 539	7 758	1 479	1 571
Senare än fem år	-	345	-	-
	<b>8 034</b>	<b>10 319</b>	<b>1 988</b>	<b>2 742</b>

**Not 6 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	434	689
Ränteintäkter, övriga	45	426	45	426
Utdelningar	3 076	1 955	3 076	1 955
Rearesultat	1 536	2 472	1 536	141
Övrigt	34	-533	191	-471
	<b>4691</b>	<b>4 320</b>	<b>5 282</b>	<b>2 740</b>

**Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
Ränteintäkter, koncernföretag	-	-	-	52
Ränteintäkter, övriga	743	3 470	723	3 416
Utdelningar	110	659	110	659
Rearesultat	9 542	954	9 542	954
Optionspremier	-	293	-	293
Övrigt	327	374	327	374
	<b>10 722</b>	<b>5 750</b>	<b>10 702</b>	<b>5 748</b>

**Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
Räntekostnader, koncernföretag	-	-	-	-45
Räntekostnader, övriga	-11 140	-14 285	-6 645	-7 110
Övriga finansiella kostnader	-	-150	-	-150
Övrigt	-132	-10	-6	-9
	<b>-11 272</b>	<b>-14 445</b>	<b>-6 651</b>	<b>-7 314</b>

**Not 9 Bokslutsdispositioner, övriga**

	2015	2014
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnader och mark	273	272
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-
Periodiseringsfond, årets återföring	1 220	-
	<b>1 493</b>	<b>272</b>

**Not 10 Skatt på årets resultat**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
Aktuell skattekostnad / skatteintäkt	-1 487	-40	-	-
Uppskjuten skatt	3	2 485	3 256	2 355
	<b>-1 484</b>	<b>2 445</b>	<b>3 256</b>	<b>2 355</b>

**Avstämning av effektiv skatt**

	Koncernen				Moderföreningen			
	2015		2014		2015		2014	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Resultat före skatt</b>		<b>38 467</b>		<b>2 257</b>		<b>26 131</b>		<b>8 831</b>
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-8 463	22,0%	-497	22,0%	-5 749	22,0%	-1 943
Ej avdragsgilla kostnader	0,4%	-138	12,8%	-288	0,5%	-138	3,3%	-288
Ej skattepliktiga intäkter	-33,3%	12 820	-132,7%	2 995	-42,6%	11 141	-33,9%	2 995
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottavdrag/fällanförluster	5,1%	-1 954	0,0%	-	8,1%	-2 123	-9,3%	824
Skillnad skattem och bokföringsm avskrivningar	-	-	-	-	0,0%	-	-3,1%	276
Skatt hänförlig till tidigare år	0,0%	-	-36,5%	824	-	-	-	-
Koncernjustering	0,7%	-268	0,0%	-	-	-	-	-
Skattemässig justering byggnader och mark	8,7%	-3 362	0,0%	-	-	-	-	-
Realisationsvinst försäljning fastigheter	-	-	-	-	0,0%	-	-1,7%	151
Övrigt	0,3%	-118	26,1%	-589	-0,5%	125	-3,9%	340
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>3,9%</b>	<b>-1 484</b>	<b>-108,4%</b>	<b>2 445</b>	<b>-12,5%</b>	<b>3 256</b>	<b>-26,7%</b>	<b>2 355</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	705 257	747 961	224 511	249 768
Nyanskaffningar	33 686	1 399	9 601	1 275
Avyttringar och utrangeringar	-176 280	-45 663	-201 138	-27 143
Omklassificeringar	1 567	1 559	-	611
<b>Vid årets slut</b>	<b>564 230</b>	<b>705 257</b>	<b>32 974</b>	<b>224 511</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets början	-84 791	-79 512	-31 037	-31 034
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	20 063	4 824	19 310	3 029
Årets avskrivning	-6 775	10 103	-324	-3 032
<b>Vid årets slut</b>	<b>-71 503</b>	<b>-84 791</b>	<b>-12 051</b>	<b>-31 037</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Vid årets början	-5 069	-5 211	-5 069	-5 211
Återinförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	142	-	142
Årets nedskrivningar	-5 368	-	-	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-10 437</b>	<b>-5 069</b>	<b>-5 069</b>	<b>-5 069</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>482 290</b>	<b>615 397</b>	<b>15 854</b>	<b>188 405</b>
<b>Varav mark</b>				
Ackumulerade anskaffningsvärden	70 977	82 687	2 165	27 037
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>70 977</b>	<b>82 687</b>	<b>2 165</b>	<b>27 037</b>

**Not 12 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ackumulerande verkliga värden</b>				
Vid årets början	667 916	712 597	238 523	265 104
Vid årets slut	593 664	667 916	32 600	238 523

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden genom evighetskapitalisering av ett års driftnetton. År 2015 har fastigheterna värderats av utomstående värderingsman med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella.



**Not 13 Inventarier, verktyg och installationer**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	19 360	16 478	9 896	10 089
Nyanskaffningar	4 618	3 147	1 579	245
Avyttringar och utrangeringar	-6 435	-438	-458	-438
Omklassificeringar	-	173	-	-
	<b>17 543</b>	<b>19 360</b>	<b>11 017</b>	<b>9 896</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar</b>				
Vid årets början	-11 261	-9 862	-8 914	-8 841
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 113	438	388	438
Omklassificeringar	-	-76	-	-
Årets avskrivning	-1 286	-1 761	-615	-511
	<b>-10 434</b>	<b>-11 261</b>	<b>-9 141</b>	<b>-8 914</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>7 109</b>	<b>8 099</b>	<b>1 876</b>	<b>982</b>
<b>Leasing</b>				
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med ett redovisat värde om	5 233	5 904	-	-

Under övriga kort- respektive långfristiga skulder i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende skuldförda finansiella leasingförpliktelser.

**Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	1 652	722	-	413
Omklassificeringar	-1 652	-1 088	-	-413
Investeringar	3 991	2 018	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 991</b>	<b>1 652</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 15 Andelar i koncernföretag**

	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	173 179	173 179
Förvärv	500	100
Avyttring	-98 985	-100
	<b>74 694</b>	<b>173 179</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-26 354	-26 354
Avyttring	25 809	-
	<b>-545</b>	<b>-26 354</b>
<b>Redovisat värde vid året slut</b>	<b>74 149</b>	<b>146 825</b>

**Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag**

Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	2015-12-31	2014-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
Norrbottnfastigheter AB, 556101-6469, Luleå	150	100	-	2 500
HSB Norr AB, 556570-7865, Boden	100	100	-	100
HSB Norrbottenshem AB, 556651-9970, Luleå	1 000	100	-	9 158
Bostadsfastigheter i Piteå AB, 556746-1479, Luleå	1 000	100	-	72 576
HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100	74 149	62 491
<b>Indirekta innehav</b>				
Drejdblick AB, 556368-6137, Kalix	5 500	100	-	-
			<b>74 149</b>	<b>146 825</b>

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

Under året genomförda fusioner, framgår av not 35.

**Not 16 Fordringar hos koncernföretag**

Moderföreningen	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	40 085	42 673
Tillkommande fordringar	85 600	2 771
Reglerade fordringar	-40 085	-5 359
	<b>85 600</b>	<b>40 085</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>85 600</b>	<b>40 085</b>

**Not 17 Andelar i intresseföretag**

Ackumulerade anskaffningsvärden	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	167	250	167	250
Förvärv	20 050	-	20 050	-
Årets andel i intresseföretags resultat	6 132	-83	-212	-83
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>26 349</b>	<b>167</b>	<b>20 005</b>	<b>167</b>

**Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i intresseföretag****2015-12-31**

<i>Intresseföretag, org nr, säte</i>	Justerat EK/ Årets resultat	Andelar/ Antal i % <sup>1)</sup>	Kapitalandelens värde i koncernen	Redovisat värde hos moderföreningen
<b>Direktägda</b>				
Fakturatjänst AB, 556443-1004, Falun	482/93	250/25%	250	250
HSB Produktion i Norr HB, 969769-6442, Luleå	39 410/425	-/50%	26 049	19 705
Hyaderna Holding AB, 559003-8138, Stockholm	50/0	500/50%	50	50
			<b>26 349</b>	<b>20 005</b>

**Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i intresseföretag****2014-12-31**

<i>Intresseföretag/org nr, säte</i>	Justerat EK/ Årets resultat	Andelar/ Antal i % <sup>1)</sup>	Kapitalandelens värde i koncernen	Redovisat värde hos moderföreningen
<b>Direktägda</b>				
Fakturatjänst AB, 556443-1004 Falun	371/87	250/25%	250	250
HSB Produktion i Norr HB, 969769-6442, Luleå	-166/-166	-/50%	-83	-83
			<b>167</b>	<b>167</b>

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

**Not 18 Fordringar hos intresseföretag**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	158	158	158	158
	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>158</b>	<b>158</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Årets nedskrivningar	-158	-	-158	-
	<b>-158</b>	<b>-</b>	<b>-158</b>	<b>-</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>158</b>	<b>-</b>	<b>158</b>

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>				
Vid årets början	70 533	68 771	70 533	68 771
Tillkommande tillgångar	1 092	2 177	1 092	2 177
Avgående tillgångar	-5 478	-415	-5 478	-415
	<b>66 147</b>	<b>70 533</b>	<b>66 147</b>	<b>70 533</b>
<b>Ackumulerade nedskrivningar</b>				
Vid årets början	-15 134	-14 601	-15 134	-14 601
Årets nedskrivningar	-20	-533	-20	-533
	<b>-15 154</b>	<b>-15 134</b>	<b>-15 154</b>	<b>-15 134</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 993</b>	<b>55 399</b>	<b>50 993</b>	<b>55 399</b>

**Not 20 Kortfristiga placeringar**

Koncernen och Moderföreningen	2015-12-31		2014-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
Tillgångar				
Derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas				
Noterade andelar	6 500	7 583	52 773	58 129

**Not 21 Uppskjuten skatt**

Koncernen	2015-12-31			2014-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>						
Byggnader och mark	751	5 031	-4 280	1 182	23 027	-21 845
Finansiella anläggningstillgångar	4 314	-	4 314	1 100	-	1 100
Pensionsavsättningar och övriga avsättningar	1 621	-	1 621	727	-	727
Periodiseringsfonder	-	1 474	-1 474	-	-	-
Övriga temporära skillnader	-	1 396	-1 396	3 330	-	3 330
Skattemässigt underskottsavdrag	3 354	-	3 354	824	-	824
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>10 040</b>	<b>7 901</b>	<b>2 139</b>	<b>7 163</b>	<b>23 027</b>	<b>-15 864</b>
<i>Moderföreningen</i>						
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>						
Byggnader och mark	751	-	751	803	-	803
Finansiella anläggningstillgångar	4 314	-	4 314	4 430	-	4 430
Pensions och övriga avsättningar	773	-	773	727	-	727
Övriga avsättningar	848	-	848	-	-	-
Skattemässigt underskottsavdrag	3 354	-	3 354	824	-	824
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)</b>	<b>10 040</b>	<b>-</b>	<b>10 040</b>	<b>6 784</b>	<b>-</b>	<b>6 784</b>

**Not 22 Andra långfristiga fordringar**

Ackumulerade anskaffningsvärden	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vid årets början	288	70	288	70
Tillkommande fordringar	22	248	22	248
Reglerade fordringar	-30	-30	-30	-30
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>280</b>	<b>288</b>	<b>280</b>	<b>288</b>

**Not 23 Kortfristiga fordringar****Koncernen och moderföreningen**

Samtliga kortfristiga fordringar förfaller inom ett år från balansdagen.

**Not 24 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Vinstavräkning nyproduktionsprojekt	-	4 040	-	4 040
Övriga poster	2 630	3 272	2 321	2 634
<b>Totalt</b>	<b>2 630</b>	<b>7 312</b>	<b>2 321</b>	<b>6 674</b>

**Not 25 Eget kapital**

Koncernen 2015-12-31	Andels kapital	Reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
	Ingående balans	25 340	41 482	296 460
Årets resultat	-	-	36 983	36 983
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Avsättning till reservfond	-	559	-559	-
Ökning av andelar	840	-	-	840
Förändring av andel i db	-	-4	-13	-17
Kapitalandelsfond	-	4 948	-4 948	-
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-1 225	1 225	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>26 180</b>	<b>45 761</b>	<b>329 147</b>	<b>401 088</b>
	<b>Bundet eget kapital</b>		<b>Fritt eget kapital</b>	
Moderföreningen 2015-12-31	Andels kapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	25 340	28 609	308 949	362 898
Årets resultat	-	-	29 387	29 387
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning andelar	840	-	-	840
<i>Disposition enligt fullmäktigebeslut</i>				
• Avsättning till reservfond	-	559	-559	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>26 180</b>	<b>29 169</b>	<b>337 777</b>	<b>393 126</b>

**Not 26 Ackumulerade överavskrivningar**

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnader och mark	6 418	6 691
	<b>6 418</b>	<b>6 691</b>

**Not 27 Periodiseringsfonder**

	2015-12-31	2014-12-31
Avsatt räkenskapsår 2009	–	1 220
Avsatt räkenskapsår 2010	200	200
Avsatt räkenskapsår 2011	4 100	4 100
Avsatt räkenskapsår 2012	1 100	1 100
Avsatt räkenskapsår 2013	1 300	1 300
	<b>6 700</b>	<b>7 920</b>

**Not 28 Avsättningar för pensioner och liknade förpliktelser**

Avser pension för tidigare VD inklusive löneskatt motsvarande placering i kapitalförsäkring.

**Not 29 Långfristiga skulder**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	10 000	25 380	–	16 000
Övriga skulder	7 594	5 904	–	–
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	292 733	311 748	17 000	139 184
<i>Ställda säkerheter för övriga skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	362 590	438 331	20 000	159 853
Depåkonto	–	10 663	–	10 663
	<b>362 590</b>	<b>448 994</b>	<b>20 000</b>	<b>170 516</b>

**Not 30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
Löner och sociala avgifter	9 781	9 014	9 781	9 014
Förutbetalda hyror	4 031	5 386	151	1 456
Övriga poster	2 442	7 252	1 344	5 501
	<b>16 254</b>	<b>21 652</b>	<b>11 276</b>	<b>15 971</b>

**Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
Erhållen utdelning	110	659	110	659
Erhållen ränta	743	3 470	723	3 468
Erlagd ränta	-11 140	-14 285	-6 645	-7 155



**Not 32 Likvida medel**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015-12-31	2014-12-31	2015-12-31	2014-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Banktillgodohavanden	546 568	459 447	546 551	458 369
	<b>546 568</b>	<b>459 447</b>	<b>546 511</b>	<b>458 369</b>

**Not 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen****Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm.**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2015	2014	2015	2014
Avskrivningar	8 061	10 702	939	3 543
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	5 210	533	28	533
Rearesultat försäljning av materiella anläggningstillgångar	-4 052	-594	7 586	-5 221
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-38 291	-	-	-
Förändring i värdet på finansiella instrument	-169	83	201	83
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	209	1 038	209	1 038
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-1 536	-2 472	-32 204	-2 472
Rearesultat avyttring av kortfristiga placeringar	-9 541	-954	-9 541	-954
Resultat intresseföretag	-6 132	-	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-	278	2	185
	<b>-46 241</b>	<b>8 614</b>	<b>-32 780</b>	<b>-3 265</b>

**Transaktioner som inte medför betalningar**

	Koncernen	
	2015	2014
Förvärv av tillgång genom finansiell lease	3 039	2 902

**Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan**

	Koncernen	
	2015	2014
<i>Avytrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	138 838	-
Rörelsefordringar	229	-
Likvida medel	41 345	-
<b>Summa tillgångar</b>	<b>180 412</b>	<b>-</b>
Realisationsresultat	65 554	-
Räntebärande skulder	79 500	-
Rörelseskulder	35 358	-
<b>Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar</b>	<b>180 412</b>	<b>-</b>
Försäljningspris	103 845	-
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	-41 345	-
<b>Påverkan på likvida medel</b>	<b>62 500</b>	<b>-</b>

**Not 34 Koncernuppgifter***Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,04% (0,0) av inköpen och 6,88% (3,7) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

**Not 35 Fusion**

Under året har dotterföretaget **HSB Norrbottenshem AB** med organisationsnummer 556651-9970 fusionerats med dotterföretaget HSB Norr Fastigheter AB med organisationsnummer 556621-5934. Resultat- och balansräkningsposterna i HSB Norrbottenshem AB per fusionsdagen 2015-09-14 framgår nedan.

<b>HSB Norrbottenshem AB</b>	Belopp per <b>2015-09-14</b>
Nettoomsättning	21 969
Rörelseresultat	15 345
Anläggningstillgångar	113 462
Omsättningstillgångar	7 195
Avsättningar	-268
Skulder	-104 218
	<b>16 171</b>

Under året har dotterföretaget **Norrbottenfastigheter AB** med organisationsnummer 556101-6469 fusionerats med dotterföretaget HSB Norr Fastigheter AB med organisationsnummer 556621-5934. Resultat- och balansräkningsposterna i Norrbottenfastigheter AB per fusionsdagen 2015-09-14 framgår nedan.

<b>Norrbottenfastigheter AB</b>	Belopp per <b>2015-09-14</b>
Nettoomsättning	1 283
Rörelseresultat	681
Anläggningstillgångar	12 691
Omsättningstillgångar	110
Avsättningar	-55
Skulder	-9 152
	<b>3 594</b>

**Not 36 Nyckeltalsdefinitioner**

**Likviditet:** Omsättningstillgångar / Kortfristiga skulder

**Soliditet:** Totalt eget kapital / Totala tillgångar exklusive avräkningsskulder

# UNDERSKRIFTER

Luleå den 17 februari 2016

Karl-Gunnar Holmqvist  
*Ordförande*

Helena Markgren  
*Vice ordförande*

Thomas Björk  
*Ledamot*

Birgitta Larsson  
*Ledamot*

Carina Sammeli  
*Ledamot*

Kristiina Starck Enman  
*Ledamot*

Gunnar Axheim  
*Ledamot*

Per Aludden  
*Personalrepresentant Unionen*

Mattias Lundström  
*Verkställande direktör*

Min revisionsberättelse har lämnats 2016-02-17

Ulrika Öhlund  
*Auktoriserad revisor*

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Norr ekonomisk förening, org. nr 797000-0845

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norr ekonomisk förening för år 2015. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 25-49.

### *Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen*

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och 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 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 revisionsssed 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 moderföreningens 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 moderföreningen och för koncernen.

## RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norr 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 beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 direktörerna är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktörerna 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.

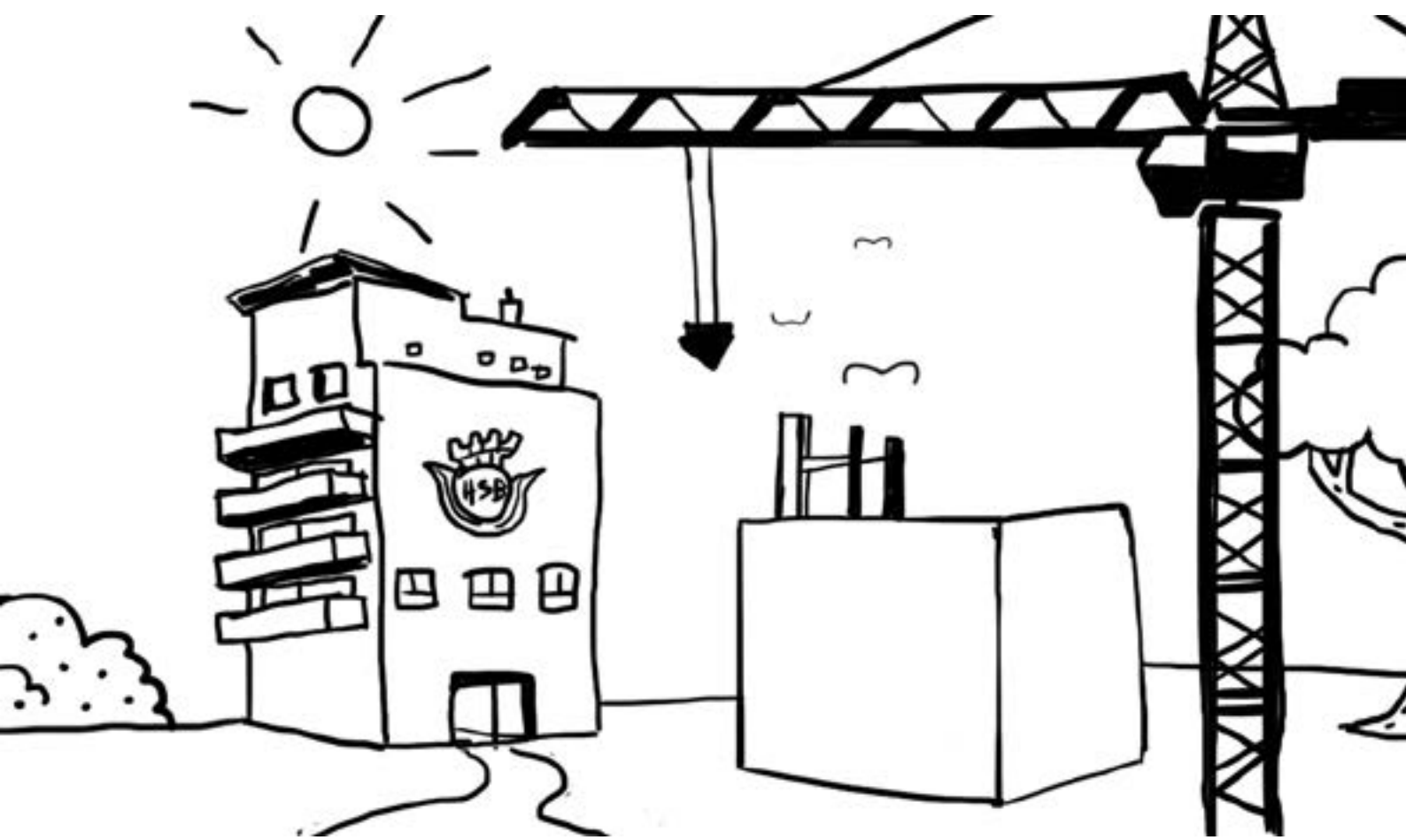
### *Uttalanden*

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

Luleå den 17 februari 2016

KPMG AB

Ulrika Öhlund  
Auktoriserad revisor







# TILLSAMMANS KAN VI GÖRA STOR SKILLNAD



**HSB NORR EKONOMISK FÖRENING**  
Huvudkontor: Smedjegatan 9, 972 33 Luleå  
[www.hsb.se](http://www.hsb.se)