



ÅRSREDOVISNING 2016

HSB NORR



HSB – där möjligheterna bor

INNEHÅLL

- 4 HSB Norr – En överblick
- 6 Året i korthet
- 8 Ordförande- och VD-intervju

Affärsområdesintervjuer

- 12 Administrativ förvaltning
- 13 Teknisk förvaltning
- 14 Fastigheter
- 16 Nyproduktion

- 18 Medlemskapet
- 20 Medarbetare
- 21 Organisation

Styrning

- 22 Föreningsstyrningsrapport
- 24 Styrelsen
- 25 Ledning

Årsredovisning & koncernredovisning

- 26 Förvaltningsberättelse
- 29 Resultaträkning - koncernen
- 30 Balansräkning - koncernen
- 32 Kassaflödesanalys - koncernen
- 33 Resultaträkning - moderföreningen
- 34 Balansräkning - moderföreningen
- 36 Kassaflödesanalys - moderföreningen
- 37 Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer
- 61 Underskrifter

- 62 Revisionsberättelse



VISION

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

KÄRNVÄRDEN

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

UPPDRAG

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

HSB NORR I STORT OCH SMÅTT

HSB har som rikstäckande federation funnits sedan 1923 och är idag indelat i 28 regionala föreningar, varav HSB Norr är den nordligaste. Federationen innebär att varje regionförening är en självständig ekonomisk förening. Vi ägs till 100 procent av våra medlemmar och allt vi gör är för våra medlemmars bästa.

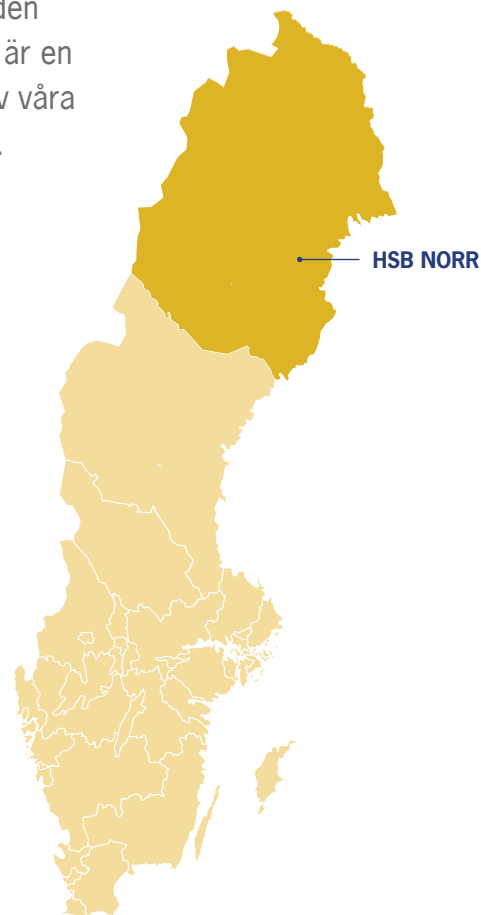
HSB är Sveriges största bostadskooperativa organisation, där HSB Norr är en regionförening med 36 257 medlemmar.

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

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

HSB Norrs verksamhet bedrivs i Umeå, Skellefteå, Piteå, Boden, Luleå, Kalix, Haparanda, Gällivare och Kiruna med en sammanlagd befolkning på 345 000 invånare.

Läs mer om oss på www.hsb.se



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.

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.

I KORTHET

Till och med 2016-12-31

- Våra medlemsföreningar finns i totalt 14 kommuner.
- Har förvaltningsavtal med 340 kunder.
- Eget lägenhetsbestånd med 830 hyresbostäder samt ca 2 500 hyresbostäder som medlemmar och bosparare har förtur till.
- 9 distrikt – Umeå, Skellefteå, Piteå, Luleå, Boden, Kalix, Haparanda, Gällivare och Kiruna.
- Vid årsskiftet 2016/17 är 496 nyproducerade bostadsrättslägenheter i produktion.

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 2016 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.

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 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



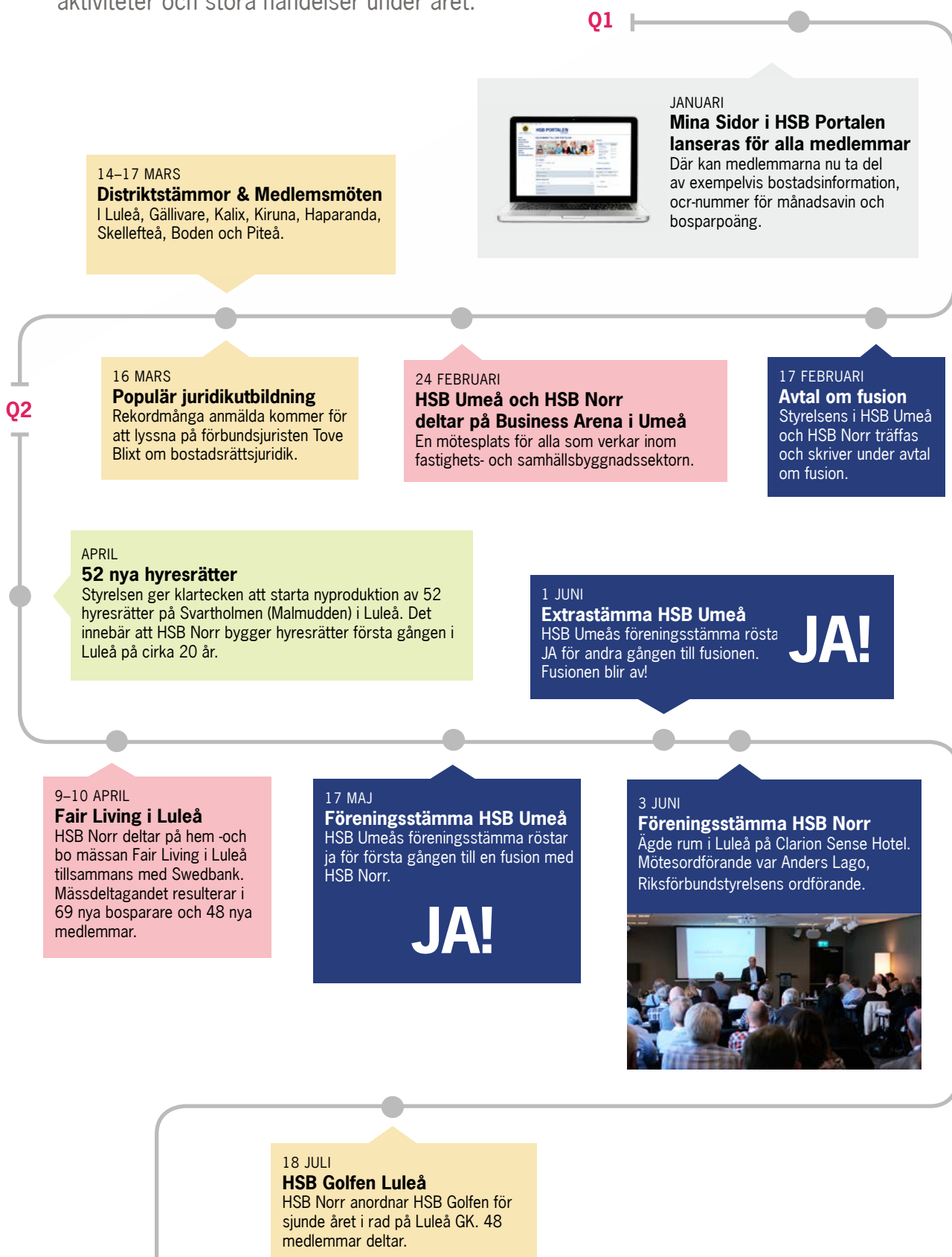
FÖLJ OSS PÅ RESAN MOT FRAMTIDENS BOENDE

I nära interaktion mellan människor och forskare skapar HSB framtidens boende i tredje generationens Living Lab. HSB Living Lab är en världsunik arena där HSB utvecklar nya sätt att bygga och forma framtidens boende. Byggnaden på Chalmers i Göteborg som stod klar 1 juni 2016, är så mycket mer än ett hus, det är ett levande laboratorium där forskning pågår på ett sätt som aldrig gjorts förut.

Läs mer på hsb.se/hsblivinglab

ÅRET I KORTHET

Ett axplock av våra värdeskapade aktiviteter och stora händelser under året.



Q3

31 AUGUSTI
HSB Golfen Umeå
 52 medlemmar deltog på den populära golftävlingen i Umeå.

AUGUSTI
Felanmälan 2.0 lanseras
 Kunder kan följa sitt ärende och få elektronisk återkoppling.

AUGUSTI–OKTOBER
Medlemsutbildningar för förtroendevalda i brf
 Under denna period genomför HSB Norr majoriteten av sina kurser för att hjälpa förtroendevalda i medlemsföreningarna att bedriva ett bra styrelsearbete. Totalt 58 utbildningstillfällen under året.

SEPTEMBER
Hyresgästundersökning
 En hyresgästundersökning går ut till alla boende i våra hyresrätter. För att öka svarsfrekvensen så skänker HSB Norr 30 kr per besvarad enkät till Barncancerfonden. Det resulterar i en svarsfrekvens på 58 % som är 8 % högre svarsfrekvens jämfört mot 2014.

Q4

13–14 oktober
Första gemensamma Kick-offen för personalen i nya HSB Norr
 Ägde rum i Skellefteå.



10 NOVEMBER
Säljstart av Mariehöjd 3
 80 yteffektiva lägenheter med närhet till natursköna nydalasjön och Umeå Universitet.

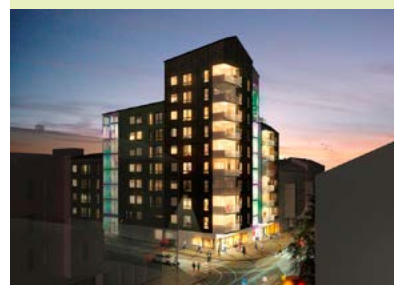
OKTOBER
Deltagande på Fastighetsmässor
 HSB Norr deltar på Fastighetsmässor i Luleå och Skellefteå.

15 NOVEMBER
Den legala fusionen träder i kraft och vi är nu nya HSB Norr.

1 NOVEMBER
HSB Umeå och HSB Norr börjar jobba som en organisation.

NOVEMBER
Nytt förvaltningsavtal med Hemåtfastigheter, RAWI och Sävar
 Ger HSB Norrs medlemmar möjlighet till förtur till 955 hyresrätter i Boden, Kalix och Gällivare.

15 NOVEMBER
Säljstart av HSB Brf Norrskenet
 32 exklusiva lägenheter mitt i centrala Luleå.



DECEMBER
Julfika
 HSB Norr bjuder alla sina förvaltningskunder på Luciafika på respektive lokalkontor.

16 DECEMBER
Nöjd kund-undersökning
 En nöjd kund-undersökning (NKI) skickades ut till samtliga kunder som köper förvaltningstjänster av HSB Norr. 56 % av alla tillfrågade kunder valde att delta i undersökningen.

27 NOVEMBER
Den IT-mässiga fusionen träder i kraft. Fastighets- och medlemsystem migreras.

21 NOVEMBER
Inflyttning Mariehöjd 1
 30 förväntansfulla personer flyttar in i sina nya lägenheter på Mariehöjd. Det innebär att 60 personer nu bor på det nya området Mariehöjd i Umeå.

NY ORDFÖRANDE

Helena Markgren blev invald i HSB Norrs styrelse 2014 och tog över som ordförande juni 2016. Under första året som ordförande är det fusion och utvecklingsfrågor inom digitalisering som tagit stor plats på agendan. Med en bredare kompetens och större tillgänglighet menar Helena att nya HSB Norr nu står väl rustad för de utmaningar och möjligheter som väntar framöver.

VEM ÄR HELENA MARKGREN?

– Jag är född i Luleå men uppvuxen i Skellefteå. Förutom studier till civilingenjör på LTU i Luleå har jag varit Skellefteå trogen och bor nu i egenritat Västerbottensinspirerat hus i en by utanför Skellefteå. Jag har jobbat inom byggbranschen hela yrkeslivet i alla typer av roller.

HUR SER DU PÅ DIN NYA ROLL SOM ORDFÖRANDE?

– Vi är alla relativt nya i styrelsen men med väldigt många olika kompetenser och erfarenheter. Min roll är att hitta ett sätt där vi tillsammans utgör en stark och kompetent strategisk representant för ägarna gentemot HSB Norrs operativa ledning. Både de frågor vi lyfter själva och de vi får hantera via HSB Riksförbund.

VAD HAR NI ARBETAT MED UNDER 2016?

– Vi har kunnat följa fusionen av HSB Norr och Umeå till ”nya” HSB Norr. Ett imponerande och väl genomfört arbete av alla medarbetarna, där såväl arbetssätt som tekniklösningar har samsynskats. Samtidigt har ett gott resultat levererats med bra kund- och medarbetarnöjdhet.

Vi har även en väldigt stark och varierad portfölj av pågående bostadsprojekt och extra roligt är att vi nu bygger hyresrätter. Vi har även ägnat stor energi till gemensamma utvecklingsfrågor i HSB Riksförbund som orsakats av det stora behovet av digitalisering och därmed samordning över landet.

VAD HOPPAS DU ATT FUSIONEN SKA GE FÖR MÖJLIGHETER?

– Vi ser redan idag att kompetens och tillgänglighet har förstärkts vilket gör oss starkare och mindre sårbara. Utbudet för våra medlemmar är i

stark tillväxt. Samtidigt har förbättringsarbetet bara inletts – vi har många ”best practise” att analysera och sprida vidare.

VAD ANSER DU ATT HSB NORR HAR FÖR UTMANINGAR?

– Utmaningarna är även våra möjligheter. Ökad aktivitet av kollegor i branschen inspirerar oss att vara ännu bättre och erbjuda medlemmarna de tjänster och det utbud av boende som uppfyller deras behov. Digitaliseringen är ett verktyg som vi behöver använda för att uppfylla det.

HUR SER DU PÅ FRAMTIDEN MED FUSIONEN?

– Nya HSB Norr står väl rustade för framtiden med engagerade och kompetenta medarbetare, gott anseende hos såväl marknad som kunder och en stark ekonomi med i branschmätt små risker. Detta möjliggör bra förutsättningar för fortsatt klok bostadsutveckling och förvaltning oavsett om marknaden tuffar på i högtryck lika idag eller förändras.

NÅGOT DU VILL TILLÄGGA?

– Jag vill bidra till att HSB är den långsiktiga kloka och bäst spridda bostadsaktör som morgondagens generationer förknippar med nya självklara bostadsinnovationer. Precis som våra föräldrar minns sopnedkastet!

Skellefteå i februari 2017

Helena Markgren
Styrelseordförande, HSB Norr

” Min roll är att hitta ett sätt där vi tillsammans utgör en stark och kompetent strategisk representant för ägarna gentemot HSB Norrs operativa ledning.



Helena Markgren blev invald i HSB Norrs styrelse 2014 och tog över som ordförande i juni 2016.

ETT ÅR MED FOKUS PÅ SAMVERKAN

Mattias Lundström, VD för nya HSB Norr ser tillbaka på ett spännande år fyllt av samverkan. Två föreningar har blivit en och nya HSB Norr står inför en god utveckling.

HUR SKULLE DU BESKRIVA ÅRET SOM GÅTT?

– 2016 är mitt andra år i HSB-rörelsen och där ordet "samverkan" varit tydligt både regionalt och nationellt. Året har bland annat bestått av strategier, ekonomi, verksamhetsuppföljning, compliancefrågor, men när jag summerar året så är det alltid mötena med alla medarbetare och våra kunder och medlemmar som är det roligaste. Min övertygelse om att HSBs modell är stabil i en alltmer osäker omvärld är bara starkare idag än när jag började för drygt två år sedan.

Vi har under året ökat vår nyproduktion av bostäder och haft ett fortsatt stort fokus på kunderna. Vi har utfört fler nöjdhetsmätningar under 2016 för att kunna vara mer lyhörda för kundernas behov av tjänster och service och detta skall avspeglas i våra kommande strategiplaner. Fusionen mellan HSB Umeå och HSB Norr har självklart präglat vår vardag under hela året men det har trots många arbetstimmar varit ett år av spänning och glädje. Jag är oerhört tacksam för alla engagerade medarbetare som har gjort fusionen möjlig och vi ser en långsiktig god utveckling för nya HSB Norr i vår region.

UNDER 2016 HAR HSB NORR OCH HSB UMEÅ FUSIONERATS, HUR HAR ARBETET GÅTT?

– Det har gått över förväntan, med lärdomen att IT är mer komplext än någon kunde förvänta sig. Vi delade upp fusionsprojektet i 13 olika delområden samt olika faser där vi under 2016 avklarade första fasen, att få till den juridiska och IT-mässiga fusionen. Andra fasen innebär att vi ska skapa ett gemensamt arbetssätt och påbörja en resa med en gemensam kultur. Den tredje och sista fasen är att skapa en gemensam företagskultur i hela nya HSB Norr som grundar sig på våra värderingar, ETHOS.

VAD INNEBÄR FUSIONEN FÖR NYA HSB NORR?

– En större och effektivare organisation som har personella och ekonomiska muskler att vara en professionell leverantör till våra kunder och en attraktiv arbetsgivare till alla anställda på både kort och lång sikt. Vi har fått möjligheten att vända på alla stenar för att se vilka likheter och eventuella olikheter som fanns i Umeå och Norr, vilket medfört stora möjligheter för långsiktiga förbättringar av arbetssätt och rutiner.

HUR KOMMER DET SIG ATT FUSIONEN SKEDDE JUST NU?

– Det är inte helt enkelt att svara på, men tankar på en fusion har säkert funnits i många år i respektive förening. Jag vill lyfta fram HSB Umeås VD Björn Dahlberg och ordförande Olle Karlsson som har varit klarsynta och prestigelösa från dag ett. Lyckade relationer handlar om personkemi och samsyn. Min upplevelse är att det på alla nivåer har varit ett lösningsorienterat angreppssätt till förändringen. Det märktes tidigt i processen att det fanns fler likheter än olikheter mellan föreningarna och en gemensam syn att på lång sikt stärka HSBs roll i Norr- och Västerbotten.

NÅGOT SPECIELLT DU VILL LYFTA FRAM?

– Min roll blir synbar i en fusion men med handen på hjärtat så har mina medarbetare dragit det tunga lasset så de ska ha en stor eloge för ett otroligt stort engagemang och väl utfört arbete. Dessutom tycker jag att alla kunder som har påverkats på olika sätt har haft ett stort tålamod och nu hoppas vi att de kommande åren ska bli stabila för alla inblandade.

” Min övertygelse om att HSBs modell är stabil i en alltmer osäker omvärld är bara starkare idag än när jag började för drygt två år sedan.

HUR SER DU PÅ FRAMTIDEN?

– Jag är övertygad om att Nya HSB Norr går en bra framtid till mötes om vi fortsätter att fokusera på kundnöjdhet och förstärker vår decentraliserade organisation. Mycket är väldigt positivt men vi har även en del utmaningar som vi kan vända till möjligheter. En utmaning är att hitta ett sätt att överbrygga ytteligheterna mellan de som använder den nya digitala tekniken och de som tycker att det är lite skrämmande med ny teknik. Vi vill att alla ska hitta sitt sätt att kommunicera med HSB. En annan utmaning är om fastighetsmarknaden kyls av på ett plötsligt sätt som gör att det blir svårare att fortsätta bygga nya bostäder i samma omfattning till våra medlemmar. Möjligheten i ett sådant scenario är att vi med vår starka ekonomi kan förvärva fler hyresrätter som kommer våra medlemmar och bosparare tillgodo. Det finns inget hot som inte har en möjlighet, bara man har en strategi för det.

FINNS DET NÅGOT DU VILL TILLÄGGA?

– Efter ett spännande år vill jag från hela mitt hjärta skicka ett tack till alla trevliga kunder och engagerade medarbetare. Istället för söndagsångest har jag söndagslängtan till jobbet då jag får möjlighet att träffa alla trevliga och intressanta människor.

Luleå i februari 2017

Mattias Lundström
Verkställande direktör, HSB Norr



FLER DIGITALA TJÄNSTER

För att förenkla vardagen för kunderna och öka tillgängligheten har HSB Norr under 2016 fortsatt fokusera på digitalisering av tjänster. Mats Rönnqvist, Affärsområdeschef Administrativ förvaltning, berättar om vad som hänt under året och vad de nya tjänsterna innebär.



HSB NORR HAR LANSERAT EN UPPDATERAD FELANMÄLAN UNDER 2016, VAD INNEBÄR DET?

– Under året har vi genomfört flera olika digitala förbättringar som ska ge kunderna bättre hjälp med sina ärenden. Felanmälan går nu att lämna via inloggning i HSB Portalen, vilket gör att all information om adress, lägenhetsnummer och liknande, följer med felanmälan automatiskt. Avsikten är att underlätta för kunden samtidigt som informationen om ärendet blir komplett från början. Det möjliggör en snabbare och effektivare hantering för våra reparatörer och fastighetsköpare. En annan viktig förbättring är införandet av ärendehantering via vår hemsida där kunderna på ett enkelt sätt kan lämna in frågor om till exempel bospår, medlemskap eller boende. För varje ärende skapas ett ärendenummer som blir spårbart för både personal och kund. Införandet av ärendehantering har inneburit stora förbättringar i vår tillgänglighet för kunderna samt ett effektivare arbetssätt.

HSB NORR HAR ÄVEN LANSERAT MINA SIDOR OCH HYRESMODULEN, VAD ÄR DET?

– På Mina sidor kan våra medlemmar logga in dygnet runt och ta del av information om till exempel sitt medlemskap, boendefakta, hyresaviser och bospårande. På det viset kan de få svar på enklare frågor utanför våra öppettider. Vi har också infört möjlighet att göra intresseanmälan för hyresrätter med prenumerationsfunktion då lediga objekt blir tillgängliga i just de områden och med de lägenhetstyper som våra medlemmar är intresserad av.

NI HAR ÖKAT ANTALET KUNDANSVARIGA, VARFÖR DÅ?

– För oss är det viktigt att ha nära relationer med kunderna inom alla delar av vårt geografiska område. Inte minst nu när den tekniska utveck-

lingen går allt snabbare och när kunderna kan hantera fler saker på distans. Utvecklingen inom fastighetsdrift, fastighetsägaransvar och juridiken kring bostadsrättsföreningen gör också att det är viktigare än någonsin att både fånga upp behovet ute i bostadsrättsföreningarna tidigt, och att kunna stötta föreningarna i deras arbete.

”För oss är det jätteviktigt att ha nära relationer med kunderna inom alla delar av vårt geografiska område.

HUR HAR DITT AFFÄRSOMRÅDE FÖRÄNDRATS I OCH MED FUSIONEN?

– Förutom det uppenbara, att verksamhetsområdet nu är större rent geografiskt, är den viktigaste förändringen att konsultverksamheten förts in i affärsområdet. Det är en logisk förändring då det finns många beröringspunkter mellan andra delar i affärsområdet. Det ger också bättre möjligheter att jobba mer strukturerat med frågor runt fastighetsutveckling. ●



Under året har vi lanserat Mina sidor för alla HSB medlemmar

Där kan de nu ta del av till exempel bostadsinformation, OCR-nummer för månadsavin och sina bospårpoäng. Dessutom kan de även se sina intresseanmälningar för hyresrätter.

TRYGGARE & EFFEKTIVARE FÖRVALTNING

Den tekniska förvaltningen är en stor del av HSBs kärnverksamhet. Helena Backman, Affärsområdeschef Teknisk förvaltning, berättar om hur utbildning och digitaliserad felanmälan nu gör att vi kan erbjuda våra kunder en ännu bättre förvaltning.



VAD HAR NI ARBETAT MED UNDER ÅRET?

– Vi har satsat stort på kompetensutveckling inom den tekniska förvaltningen. Det har bland annat genomförts utbildningar inom brandskydd, el och taksäkerhet. Nu kan fler fastighetsskötare på ett flertal orter, utföra enklare el- och takarbeten på ett säkert sätt. Det innebär att vi inte behöver ta in underentreprenörer i samma utsträckning.

NI HAR UNDER ÅRET INFÖRT EN NY FELANMÄLAN, VAD INNEBÄR DEN FÖR VÅR PERSONAL?

– Fastighetsskötarna får nu felanmälan som en arbetsorder direkt i sin mobiltelefon. De kan sedan återkoppla direkt till kund och även rapportera tillbaka ordern för fakturering direkt via mobilen. Tidigare skickades arbetsordrar via fax till fastighetsskötarnas lokalkontor. Detta är en enorm förbättring som innebär ett effektivare arbetssätt för våra fastighetsskötare och en bättre återkoppling till kunden. Kunden får sms när felanmälan är mottagen och arbetet utfört. Den

nya felanmälan implementerades i Luleå under 2016 och nu väntar utbildning och implementering för resterande orter under 2017.

VAD HAR FÖRÄNDRATS I OCH MED FUSIONEN?

– Nu när fusionen är genomförd innebär det att vår tekniska förvaltning bryts ut till ett eget affärsområde. Verksamheten finns nu på fem orter; Umeå, Skellefteå, Luleå, Kiruna och Gällivare. Varje område har en teamchef med arbetsgrupper från cirka sex upp till cirka 25 medarbetare.

VAD HÄNDER UNDER 2017?

– Hyresgästundersökningen som gick ut till våra hyresgäster och kundundersökningen som gick ut till våra förvaltningskunder under hösten 2016, kommer ligga till grund för den kommande planeringen av nya året. Vi kommer även att fokusera på att hitta gemensamma arbetsprocesser nu när vi är en ny organisation •

Förvaltningsorganisation

HSB Norrs förvaltning är uppbyggd för att underlätta för styrelser i bostadsrättsföreningar att sköta sitt ansvar som fastighetsägare. Läs mer om alla tjänster på hsb.se/norr/fastighetsforvaltning



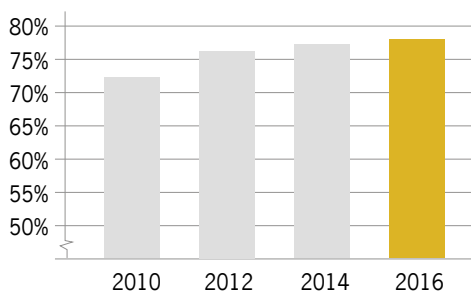
NÖJDA HYRESGÄSTER OCH NYA HYRESRÄTTER

Efter fusionen har HSB Norr ett fastighetsbestånd med drygt 800 hyreslägenheter. I arbetet med att erbjuda våra medlemmar det "goda boendet" så fyller våra egna fastigheter en viktig funktion. Helena Backman, Affärsområdeschef Fastigheter vill ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster.

DET GENOMFÖRDES EN HYRESGÄSTUNDERSÖKNING UNDER 2016. VAD VISADE DEN?

– Hyresgästundersökningen gick ut till våra hyresgäster i HSB Norr under hösten 2016. Undersökningen visade att våra kunder överlag är 78 % nöjda eller mycket nöjda med vår förvaltning. Det är ett bättre resultat jämfört med undersökningen 2014. Vårt mål är att på alla våra orter uppnå 80 % nöjda kunder. I Boden toppar vi med 87 % nöjda kunder och i Kalix, Haparanda och Skellefteå ligger vi på en nivå över 83-84%. I Skellefteå har vi efter senaste undersökningen 2014 genomfört en stor del av åtgärdsarbete vilket resulterat i en ökning av kundnöjdheten med hela 19 procentenheter. Det är roligt att vårt arbete gett resultat. På de orterna där vi inte uppnår vårt målvärde kommer vi att analysera svaren närmare för att se vilka åtgärder vi behöver genomföra under det kommande året. Det är viktigt att se detta som en möjlighet till förbättring.

FRÅN HYRESGÄSTUNDERSÖKNINGEN



Diagrammet visar procentuell andel hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med vår förvaltning och service.

FÖRSTA GÅNGEN PÅ LÄNGE SOM NI BYGGER HYRESRÄTTER – BERÄTTA MER OM DET?

– Det känns otroligt bra att för första gången på nästan 20 år bygga hyresrätter i Luleå. Vi vet att intresset från våra medlemmar är stort för att få en hyresrätt på våra verksamhetsorter. Arbetet med att bygga 52 hyresrätter på Svartholmen i Luleå påbörjades i slutet av 2016 och inflyttning planeras till januari 2018. Lägenheterna planeras bli från 2–3 rum och kök på cirka 52–65 kvadratmeter. Det blir moderna hyresrätter med inglasade balkonger och med närhet till Skurholmsfjärden. Även om boendet är centralt kommer fasaderna få en lantlig känsla med väl genomtänkt färgsättning som går i grått och rött.

VAD HAR FÖRÄNDRATS I OCH MED FUSIONEN?

– Nu när fusionen är genomförd innebär det att vi har ett större bestånd att förvalta. Vi har nu 232 fler hyreslägenheter och det medför att nya HSB Norr har totalt 830 bostäder att erbjuda våra medlemmar och bosparare. Dessutom har vi numera cirka 16 000 kvm lokalyta.

VAD HÄNDER UNDER 2017?

– Hyresgästundersökningen som gick ut under hösten 2016 kommer ligga till grund för den kommande planeringen för året 2017. Vi kommer även fokusera på att hitta gemensamma arbetsprocesser nu när vi är en ny organisation. ●



SVARTHOLMEN

Adress: Malmuddsvägen, Luleå
Antal lägenheter: 52 st
Storlek: Ca 52–65 kvm
Typ: 2–3 rum och kök
Balkong: Inglasad
Våningar: 3–4
Preliminär inflyttning:
Kvartal 1, 2018



HÖGT TRYCK PÅ NYA BOSTÄDER

HSB Norr vill vara en föregångare när det gäller att utveckla det "goda boendet" och skapa bra bostäder. Ambitionen är att man ska trivas och må bra i våra hus. Därför byggs alla våra nya hus alltid med omfattande hänsyn till miljö, hälsa och energiförbrukning. Björn Dahlberg, Affärsrådeschef Nyproduktion ser tillbaka på ett år med mer nyproducerade lägenheter än någonsin.



VAD HAR VARIT UTMÄRKANDE INOM NYPRODUKTION UNDER 2016?

– Det är fortfarande stor efterfrågan på våra nyproduktionsprojekt. Vid årsskiftet 2016/17 hade vi 496 bostadsrättslägenheter i produktion inom nya HSB Norr, vilket är "all time high". Projektet ligger i våra kuststäder som Umeå, Luleå och Skellefteå. Projektet befinner sig i alla skeden under 2017 - från inflyttning till pågående produktion och planering. Det är roligt att vi redan nu har 450 av lägenheterna sålda! Det är även glädjande att våra köpare är representerade från flera målgrupper - unga ensamstående, par och äldre par. De flesta lägenheterna har sålts direkt till våra bosparare vilket är jätteroligt. Vi ser försäljningen som ett bevis på att vi erbjuder rätt lägenhetsstorlek till dessa målgrupper.

” Vid årsskiftet 2016/17 hade vi 496 bostadsrättslägenheter i produktion inom nya HSB Norr, vilket är "all time high"

HUR MÅNGA SÄLJSTARTER GENOMFÖRDES UNDER 2016?

– Vi har säljstartat två projekt, dels Brf Norrskenet, 32 lägenheter i centrala Luleå och dels Brf Mariehöjd 3, 80 lägenheter i Umeå. Brf Norrskenet är en dyrare produktion i centrum, som vänder sig i första hand till en äldre målgrupp. I Brf Mariehöjd 3 är målgruppen unga men vi säljer även till äldre par.

BRF NORRSKENET SÄLJSTARTADE UNDER 2016, HUR GICK DET?

– Intresset var enormt med 200 personer i intressekön. Vid säljstarten genomfördes det två

informationsträffar som båda var fullsatta. Totalt såldes hela 72 % av lägenheterna till bosparare, vilket är rekord sett till alla HSB föreningar i Sverige under 2016.

VAD HAR FÖRÄNDRATS I OCH MED FUSIONEN?

– Under 2016 har vi tagit tillbaka kundkommunikationen för Nyproduktion från HSB Projektpartner. Det innebär att HSB Norr sköter kommunikationen med köparna från tecknat förhandsavtal till inflyttning. HSB Norrs styrka är att vi är lokala och känner vår marknad och våra kunder. Vi vill tidigt skapa en stark relation med framtida förvaltningskunder. Alla fysiska möten med kunden ska ske på orten.

VAD HAR NI PÅ GÅNG FRAMÖVER?

– I Luleå kommer vi under våren 2017 att säljstarta Brf Hällbacken med 52 lägenheter som är en del i HSB 100. Lägenheterna kommer byggas för hushåll med genomsnittsinkomster och de nyproducerade lägenheterna i HSB 100 kännetecknas av effektivare utnyttjande av varje kvadratmeter för vi vill att de boende ska få maximal yta per krona. Vi har även ett annat spännande projekt i Luleå, Brf Kikaren som planeras byggas i området Kronan. Några av lägenheterna är utformade för att underlätta kompisboende och i området kommer du kunna odla din egen mat.

På Mariehöjd i Umeå fortsätter vi att bygga, där har vi bland annat en säljstart med 94 lägenheter under våren 2017. I Malmfälten och Kiruna pågår en stor stadsomvandling och HSB är självklart en stor bostadsaktör. I Kiruna har vi ett markanvisningsavtal på plats, där planerar vi för att bygga 85 nya lägenheter i ett kvarter som kommer att ligga i anslutning till torget och det nya stadshuset i Kirunas centrum. ●



Illustration av HSBs Brf Mariehöjd 3, Umeå

Nedan: Illustration av HSBs Brf Hällbacken, Luleå



Nedan: Illustration av HSBs Brf Norrskenet, Luleå



SLUTSÅLDA

Mariehöjd 2, Umeå, 105 lgh, inflyttning kvartal 2 & 3 2018.

Landmärket, Skellefteå, 67 lgh, inflyttning maj-juni 2017.

Arenan, Luleå, 98 lgh, inflyttning september-oktober 2017.

FÖRSÄLJNING PÅGÅR

Mariehöjd 3, Umeå, 80 lgh, inflyttning årsskiftet 2018-2019.

Norrskenet, Luleå, 32 lgh, inflyttning slutet av 2018.

PLANERADE PROJEKT

Hällbacken, Luleå, 52 lgh, säljstart maj 2017.

Mariehöjd 4, Umeå, 94 lgh, säljstart maj 2017.

Strandpromenaden, Skellefteå, 100 lgh.

Kikaren, Kronandalen, Luleå, 80 lgh.

Stadsfjärden, Luleå, detaljplan och markanvisningsavtal pågår, avtalet är dock ej tecknat.

Nya centrum, Kiruna. Markanvisningsavtal tecknat och diskussioner förs med kommunen och LKAB.

HÅLLBART BYGGANDE

– MILJÖKLASS SILVER

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

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

POSITIV UTVECKLING INOM MEDLEM OCH BOSPAR

Det är HSB Norrs medlemmar som utgör grunden i HSBs kooperativa organisation och verksamhet. Att vara medlem i HSB är ett smart val med många förmåner, både för privatpersoner och för bostadsrättsföreningar.

STOR MEDLEMSÖKNING

HSB Norr består av 36 257 medlemmar. Antalet medlemmar har ökat med sju procent under 2016. Det innebär att vi nått vårt uppsatta mål på fem procent med god marginal. Anledningen till den stora medlemsökningen beror till stor del på att vi bygger många nyproducerade lägenheter. Många börjar bospara för att få förtur till en lägenhet eftersom det är stor bostadsbrist. Förturen gäller både hyresrätter och nyproducerade bostäder.

MEDLEMSFÖRDEL

Som enskild medlem i HSB Norr finns det flera attraktiva medlemsfördelar att ta del av, en del är rikstäckande och andra lokala. Flera av medlemsfördelarna presenteras på vår hemsida eller i vårt medlemsmagasin Hemma i HSB som delas ut sex gånger per år. Våra enskilda medlemmar får även juridisk rådgivning gällande boendefrågor eller boka en timmes familjerättslig rådgivning.

ÖKNING AV ANTAL BOSPARARE

Antalet bosparare har ökat med 20 procent från 2015. Det är en fantastisk ökning och antalet bosparare uppgår nu till 6 412 stycken. De flesta väljer att bospara för att få förtur till nyproducerade bostäder eller hyresrätter. I Brf Norrskenet fördelades hela 72 procent av de nyproducerade lägenheterna till bosparare. Det gör att HSB Norr toppar antalet fördelade lägenheter till bosparare i hela landet. Under de senaste åren har bosparpoängen kommit att bli ännu viktigare för att bli tilldelad någon av HSB Norrs bostäder.

BOSPARAKTIVITETER

Under året har HSB Norr anordnat 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 HSB Bospar. Under 2016 anordnade bland annat HSB Norr tillsammans med Swedbank en lyckad bosparaktivitet i samband med Fair Livingmässan i Luleå. Aktiviteten resulterade i 69 nya bosparare och 48 nya medlemmar!

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOM MEDLEM

Medlemskapet i HSB ska erbjuda stöd och trygghet till de förtroendevalda. En av våra mest uppskattade medlemsförmåner är HSB-ledamoten. Ledamoten utses av HSB Norr och har en stötande funktion till de förtroendevalda i sitt styrelsearbete. En annan uppskattad medlemsförmån är den kostnadsfria juridiska rådgivningen som de förtroendevalda kan ringa till för att få råd i svåra frågor som rör medlemsärenden eller styrelsearbete.

Trygghet och kunskap skapar ett roligare styrelsearbete och därför erbjuder vi våra förtroendevalda utbildningar och föreläsningar. Givetvis ingår flera av dem i medlemskapet och andra till rabatterat pris. ●

6 412

Bosparare per 2016-12-31

Swedbank är kontoförande bank för HSBs bosparande. Enligt beslut av Riksgälden omfattas HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto av den statliga insättningsgarantin. Varje kund har rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i banken med ett belopp som motsvarar högst 950 000 kr. Riksgälden betalar ut ersättning inom 7 arbetsdagar från den dag banken försatts i konkurs eller Finansinspektionen beslutat att garantin ska träda in.

36 257

Medlemmar per 2016-12-31

Medlemsfördelar

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.



TRE LÄGENHETER TACK VARE BOSPARANDET

Thomas Hedlund är sedan i höstas nyinflyttad i sin tredje hyresrätt tack vare sitt bosparande i HSB.

När Thomas var nio år öppnade hans föräldrar varsitt bosparande till honom och hans bror.

– Mina föräldrar bosparade i HSB och tyckte därför att jag och min bror också skulle ha varsitt bosparande. Det är något jag är väldigt tacksam för idag, berättar Thomas.

Thomas trodde först inte att bosparandet gällde förtur på hyresrätter utan endast nyproducerade bostadsrätter, så hans första lägenheter var inte genom HSB.

– Först när jag var 25 år så var det mina föräldrar som påminde mig om mitt bosparande och att jag skulle kolla med HSB. Tur var det, för ganska direkt dök det upp en lägenhet mitt i centrala Umeå som jag kunde flytta in i, berättar Thomas.

Även om Thomas på senare år endast sparar i perioder när han haft möjlighet, har det ändå gett honom turen att få, inte bara en hyresrätt, utan tre stycken.

– När jag tänker efter är det ju helt galet bra att jag lyckats få tre lägenheter mitt i stan. Om jag ska följa i mina föräldrars fotspår så är det snart min tur att öppna bosparande för mina barn, avslutar Thomas. •

VÅRA VÄRDEGRUNDER ETHOS ÄR NU VIKTIGARE ÄN NÅGONSIN

Inom HSB Norr arbetar runt 160 personer – allt från tekniker till förvaltare och ekonomer. Den samlade erfarenheten och kunskapen som de besitter är avgörande för att kunna möta medlemmarna och kundernas behov. Johan Rosenqvist, HR-chef på HSB Norr ser nöjda medarbetare som stommen i en hållbar verksamhet.



HUR SKULLE DU SAMMANFATTA 2016?

– Det har varit en intensiv och spännande period för oss anställda inom HSB Norr i och med fusionen. Vi är många som erhållit nya kollegor, nya marknader, nya ledare och ny arbetsmiljö. Det är en utmaning att både förbereda en organisation på en stor omställning samt arbeta i en förändringsperiod. Våra gemensamma värdegrunder ETHOS är nu viktigare än någonsin. Vi har precis kommit in i vardagen på denna förändring och medarbetarna har verkligen gjort ett kanonjobb!

VARJE ÅR GENOMFÖR NI EN NÖJD-MEDARBETAR-UNDERSÖKNING, HUR NÖJD ÄR MAN PÅ HSB NORR?

– Genom medarbetarundersökningarna får vi fram ett NMI, nöjd medarbetarindex, som i år blev 70.81. NMI-värden över 70 anses vara goda. Vi har haft en positiv utvecklingstrend de senaste åren och vår målsättning är fortsatt att uppnå resultatet 75. 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.

NI HAR UNDER ÅRET ARBETAT MYCKET MED ATT UTVECKLA DEN SYSTEMATISKA ARBETSMILJÖN?

– Vi har under året identifierat delarna i den systematiska arbetsmiljön tillsammans med alla chefer och klargjort delegeringsordningen. Alla ledare har nu klart för sig vilka arbetsuppgifter som ingår och arbetar därefter systematiskt för att skapa en god arbetsmiljö. Vi har även genomfört uppskattade friskvårdsprojekt, hälsokontroller, ergonomiutbildningar och vi har haft frukostföreläsningar om hälsa. Det är viktigt att kombinera arbetsmiljön med friskvårdsinsatser!

HUR ARBETAR HSB NORR VIDARE EFTER FUSIONEN FÖR ATT MEDARBETARNA SKALL TRIVAS?

– Med den nya organisationen av medarbetare gäller det att fokusera extra mycket på våra värdegrunder ETHOS under 2017. Att ha nöjda medarbetare som tillsammans bildar en gemensam kultur, det utgör stommen i en hållbar verksamhet då det är medarbetarna som skapar de värden som våra medlemmar och kunder upplever. Trivs man på jobbet så gör man också ett bra jobb. ●

HSB NORR 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

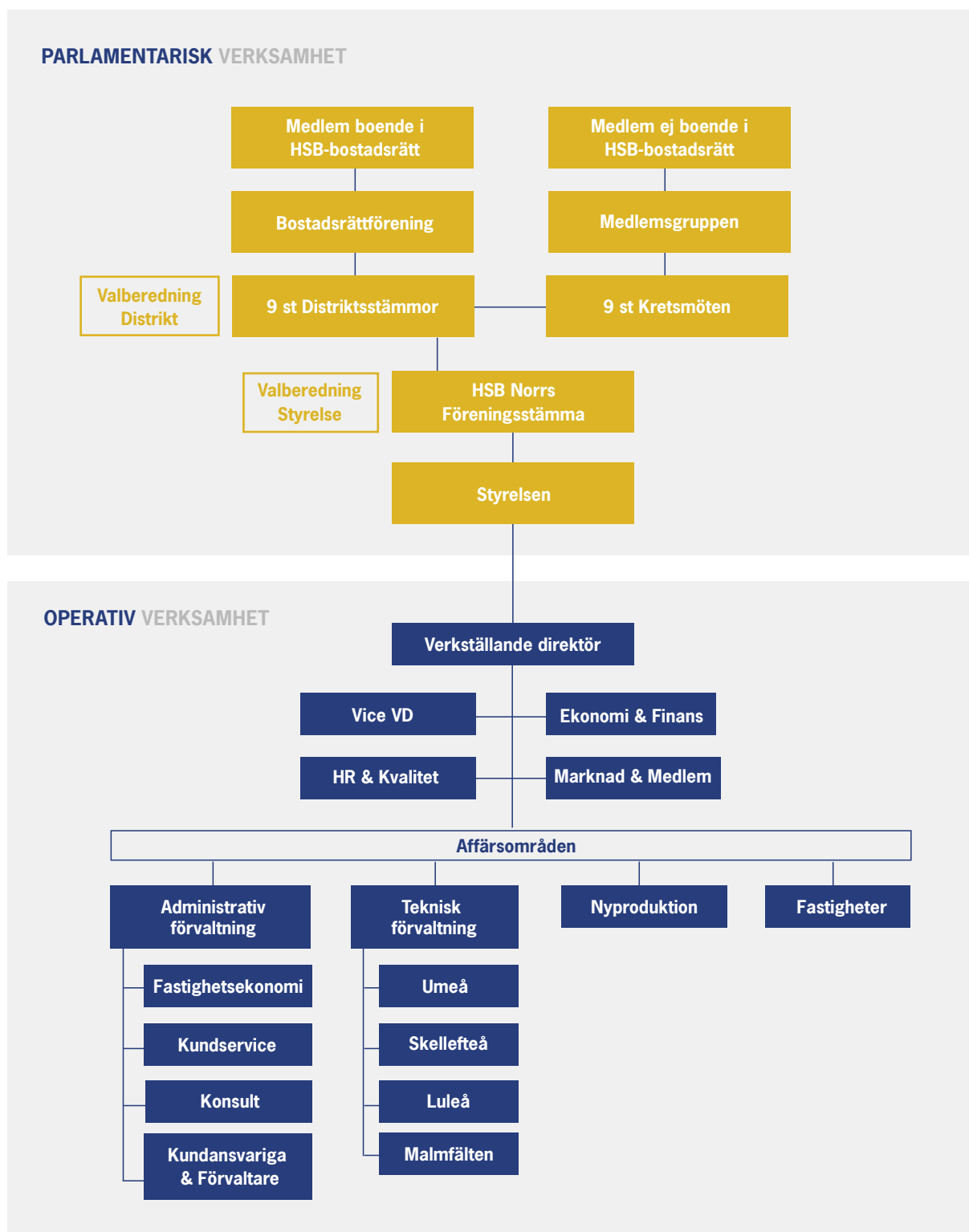
SAMVERKAN – demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet, kunskapsutbyte

70.81

NMI, Nöjd Medarbetarindex 2016

ORGANISATION

Nedan kan du se hur HSB Norr är organiserat.



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 2016 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, Varumärkesriktlinjerna samt Kod för föreningsstyrning. De utgår från de kooperativa principerna, HSBs 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 föreningsstämman för 2016 utsågs vid distriktsstämmorna som genomfördes i Kiruna, Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå, och Skellefteå. Under 2017 föreslås Umeå att bli ett distrikt.

VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie föreningsstämma. 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 2017 års föreningsstämma är: Ledamöter Ulf Öhman, (sammankallande), Luleå, Astrid Sundström-Lindström, Boden, Solveig Lindberg, Skellefteå, samt Monica Larsson, Gällivare. Suppleant är Margareta Granström, Luleå. Janet Ågren, Umeå, har varit adjungerad.

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 har under året bestått av sju ordinarie ledamöter. Ordförande samt sex ledamöter utses vid föreningsstämman, därtill har de fackliga organisationerna möjlighet att utse arbetstagarrepresentanter. Utöver de ordinarie ledamöterna har två adjungeringar gjorts i samband med fusionen med HSB Umeå. Mandattiden för ledamöterna är ett år. Inga suppleanter utses.

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, protokollutformning, ekonomisk rapportering samt andra för styrelsearbetet 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 föreningsstämman 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.

FIRMA TECKNARE

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två i förening av Helena Markgren, Thomas Björk, 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. Företagsledningens rapporter 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, avstämmningar 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, årsboksutslut samt analyser av utfall samt tertialrapporter och prognoser för innevarande år. Vid varje styrelsemöte redovisas även likviditet, aktuella placeringar samt förändrade innehav av kapitalplaceringsinstrument.

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 2016

Styrelseledamöter	Invald	Per Capsulam				Konstituerande		Per Capsulam		Totalt
		2016-02-17	2016-03-11	2016-03-23	2016-06-03	2016-06-03	2016-09-30	2016-10-25	2016-12-02	
Karl-Gunnar Holmqvist, ordförande*	1978	x	x	x	x	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	4/8
Birgitta Larsson	2010	x	x	x	x	x	x	x	–	7/8
Kristiina Starck Enman	2013	x	x	x	x	x	x	x	x	8/8
Helena Markgren, ordförande**	2014	x	x	x	x	x	x	x	x	8/8
Carina Sammeli	2014	x	–	x	x	x	x	x	–	6/8
Thomas Björk	2015	x	x	x	x	x	x	x	x	8/8
Gunnar Axheim	2015	x	–	x	x	x	x	x	x	7/8
Kent Eneris	2016	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	x	x	x	x	4/8
Arbetsgärrrepresentanter										
Per Aludden, Unionen	2015	x	x	x	x	x	x	x	x	8/8
Vakant, Fastighets	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Adjungerade styrelseledamöter										
Olle Karlsson		Ej adj.	Ej adj.	Ej adj.	x	x	x	x	x	5/8
Håkan Ottosson		Ej adj.	Ej adj.	Ej adj.	x	x	x	x	x	5/8

*Ordförande t.o.m 2016-06-03 **Ordförande fr.o.m 2016-06-03

STYRELSEN



HELENA MARKGREN

Ordförande sedan 2016, ledamot sedan 2014

Född: 1971 **Bor:** Villa, Skellefteå

Yrke: Affärschef Fastighet & Bygg, Tyréns region nord **Utbildning:** Civilingenjör Våg- och Vatten, fastighetsekonomi. **Arbetslivserfarenhet:** Vd Consultec Byggprogram. Fastighetschef och Gata/parkchef Skellefteå kommun. **Övriga väsentliga uppdrag:** Vice ordf. HSB Förbundsstyrelse och HSB Projektpartner, Ledamot i Västerbottens Handelskammars utskott Norra kretsen.



THOMAS BJÖRK

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1956 **Bor:** Villa, Luleå

Yrke: Vd TBM Thomas Björk Management AB **Utbildning:** Civilekonom **Arbetslivserfarenhet:** Vd Coop Norrbotten, Vd Plannja AB, Vd Norrbottens lantmän, Vd Modo Hockey och Marknadsdirektör Älvsbyhus. **Övriga väsentliga uppdrag:** Styrelseordförande Relitor AB och Styrelseledamot Handelsbankens kontorsstyrelse Luleå.



KRISTIINA STARCK ENMAN

Styrelseledamot sedan 2013

Född: 1971 **Bor:** Villa, Luleå.

Yrke: Affärsrådgivare, ALMI. **Utbildning:** Associate of Science Degree in Marketing Management. **Arbetslivserfarenhet:** Egen företagare med mera. **Övriga väsentliga uppdrag:** Fackligt förtroendevald på Almi Företagspartner Nord AB samt arbetstagarrepresentant (suppleant) i styrelsen för Almi Företagspartner Nord AB och Almi Företagspartner AB.



GUNNAR AXHEIM

Styrelseledamot sedan 2015

Född: 1951 **Bor:** Villa, Luleå

Utbildning: Civilingenjör, Luleå Tekniska Högskola. **Arbetslivserfarenhet:** Företagsledare i LKAB, Holmen, Boliden och Vattenfall. VD för Vattenfall Vattenkraft. **Övriga väsentliga uppdrag:** Ordförande BC Luleå, Styrelseordf. Cranex och GeoVista. Styrelseledamot Läkarjouren och Narco Polo.



BIRGITTA LARSSON

Styrelseledamot sedan 2010

Född: 1960 **Bor:** Villa, Gällivare.

Yrke: Specialpedagog **Utbildning:** Pedagogutbildning **Arbetslivserfarenhet:** Styrelsearbete och politiska uppdrag. **Övriga väsentliga 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.



CARINA SAMMELI

Styrelseledamot sedan 2014

Född: 1978 **Bor:** Radhus, Luleå

Uppdrag: Ordförande i Barn- och utbildningsnämnden i Luleå kommun. **Utbildning:** Civilekonom **Arbetslivserfarenhet:** Politisk sakkunnig på Finansdepartementet samt olika styrelseuppdrag och politiska uppdrag. **Övriga väsentliga uppdrag:** Styrelseledamot Teknikens hus, Styrelseledamot Energikontor Norr, Styrelseledamot Sunderby Folkhögskola.



KENT ENERIS

Styrelseledamot sedan 2016

Född: 1969 **Bor:** Luleå

Yrke: VD på BnearIT AB **Utbildning:** Civilekonom, Luleå Tekniska Högskola. **Erfarenheter:** Tillväxtverket, resebranschen – ekonomichef och controller. **Övriga väsentliga uppdrag:** Styrelseuppdrag i bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet samt idrottsledare.



PER ALUDDEN

Personalrepresentant Unionen sedan 2015

Född: 1976 **Bor:** Villa, Luleå

Yrke: Kundansvarig/Förvaltare HSB Norr. **Utbildning:** Nationalekonomi. **Arbetslivserfarenhet:** Fastighetsförvaltare och Teamchef Fastighetservice. **Övriga väsentliga uppdrag:** HSB-ledamot i ett flertal brf:er.



OLLE KARLSSON

Adjungerad styrelseledamot sedan 2016-06-03

Född: 1949 **Bor:** HSB brf Logen, Umeå

Utbildning: Handelsgymnasium **Arbetslivserfarenhet:** Marknadsansvarig banktjänsteman. **Övriga väsentliga uppdrag:** Ordförande i brf Logen och brf Kavalleristen. HSB-ledamot i brf Skvadronen, brf Ängsbollen och brf Skidbacken samt ledamot i HSB Vind.



HÅKAN OTTOSSON

Adjungerad styrelseledamot sedan 2016-06-03

Född: 1975 **Bor:** HSB brf Kaplanen, Umeå

Utbildning: Handelsgymnasium **Yrke:** VD Norrlands IT AB **Arbetslivserfarenhet:** Egen företagare, utredare Folksam, Yrkesofficer, Konsult. **Övriga väsentliga uppdrag:** HSB-ledamot, ordförande Brf Hede, Föreningsregister.

LEDNING

HSB Norr har som fristående ekonomisk förening egen koncernledning som ansvarar för koncernens utveckling. Ledningen sammanträdde två gånger per månad under 2016 och vid några tillfällen även i två- till tredagars seminarium med långsiktigt strategifokus.



MATTIAS LUNDSTRÖM

Verkställande direktör

I HSB sedan: 2015

Född: 1976 **Uppvuxen:** Piteå

Utbildning: Civilekonom

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



BJÖRN DAHLBERG

Vice vd & Affärsområdeschef Nyproduktion

I HSB sedan: 2008

Född: 1957 **Uppvuxen:** Umeå

Utbildning: Förvaltningslinjen, Umeå universitet.

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



ANDERS HEDSTRÖM

Ekonomi- & Finanschef

I HSB sedan: 2012

Född: 1973 **Uppvuxen:** Luleå

Utbildning: Civilekonom

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



HELENA BACKMAN

Affärsområdeschef Fastigheter & Teknisk Förvaltning

I HSB sedan: 2002

Född: 1968 **Uppvuxen:** Boden

Utbildning: Civilekonom

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



MATS RÖNNQVIST

Affärsområdeschef Administrativ förvaltning

I HSB sedan: 2001

Född: 1972 **Uppvuxen:** Luleå

Utbildning: Civilekonom

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



AGNETA ANDERSSON

Marknadschef & Medlemsansvarig

I HSB sedan: 2005

Född: 1962 **Uppvuxen:** Umeå

Utbildning: Service Management, Umeå Universitet

Övriga uppdrag: HSB-ledamot i brf



JOHAN ROSENQVIST

HR-chef & Kvalitetsansvarig

I HSB sedan: 2014

Född: 1974 **Uppvuxen:** Umeå

Utbildning: Företagsekonomi och Personal-Programmet

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

MEDLEMMAR

HSB Norr är en ekonomisk förening som ägs av sina medlemmar vilka utgörs av både privatpersoner och bostadsrättsföreningar. Antalet enskilda medlemmar uppgick vid årets slut till 36 257 (24 755) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 264 (199) st. Den största delen av medlemsökningen hänförs till den fusion som genomförts under året med HSB Umeå, men även rensat för detta har föreningen en mycket positiv trend i medlemsutvecklingen.

VERKSAMHETEN

HSB Norrs verksamhetsområde sträcker sig från Kiruna i norr till Umeå i söder. Föreningen bedriver medlemsverksamhet och affärsverksamhet i samma juridiska person. I dotterbolagen bedrivs fastighetsförvaltning och nyproduktionsverksamhet bedrivs via joint-ventures och intressebolag.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Omsättningen för år 2016 uppgick i koncernen till 210 380 (123 986) tkr och i moderföreningen till 151 786 (76 306) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 373 242 (1 146 758) tkr i koncernen 975 853 (850 362) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 7 170 (38 467) tkr och i moderföreningen till 3 443 (26 131) tkr.

HSB NORRS AFFÄRSVERKSAMHET

Affärsverksamheten är organiserad i fyra affärsområden. Administrativ- respektive teknisk förvaltning, fastigheter samt nyproduktion.

Administrativ förvaltning

Administrativ förvaltning - De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under året 300 bostadsrättsföreningar, 2 kommunala bostadsföretag, 25 övriga företag samt 3 bolag inom koncernen, totalt 330 kunder. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservice-tjänster i form av bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning. Inom förvaltningsverksamhet genomförs även biträde med ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, vilket under året skett på uppdrag av externa kunder. Administrativ förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, byggleddning och upphandling. Även projekt i entreprenadform har bedrivits.

Teknisk förvaltning

Teknisk förvaltning - HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård under namnet Fastighetservice med egen personal i Kiruna, Gällivare, Luleå, Skellefteå och Umeå. De tekniska förvaltningsavtalen omfattade under året ca 200 kunder, varav de allra flesta är bostadsrättsföreningar. Under 2016 har implementering av digitaliserad felanmälan och arbetsorderhantering påbörjats och detta arbete fortsätter under 2017. Den digitaliserade arbetsorderhanteringen innebär att kunden kan göra felanmälan via webb eller telefon och får återkoppling via sms med

automatik. För det interna arbetet innebär det mer rationell och kvalitetssäker hantering genom hela processen, från felanmälan till åtgärd och vidare till fakturering.

Fastigheter

Koncernens innehav av hyresbostäder uppgick till 830 st vid årets slut. HSB Norr med dotterbolag äger hyresrättsfastigheter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Skellefteå och Umeå. Under året har två fastighetsförsäljningar genomförts. En fastighet i Skellefteå med övervägande andel lokalytor samt en lokalfastighet i Haparanda har avyttrats externt. Årets förändringar i fastighetsbeståndet följer strategin att renodla beståndet genom att minska andelen lokaler och att vid valda tillfällen ombilda hyresrätter till bostadsrätter. Ett fastighetsköp har genomförts under året. Det är en fastighet i Boden som förvärvats och därmed kan HSB Norr erbjuda medlemmarna attraktiva hyresrätter på ytterligare en ort.

Nyproduktion

Efterfrågan på nyproducerade bostäder är mycket stor. I dagsläget har vi nära 500 lägenheter under produktion och av dessa är i princip samtliga förhandstecknade. HSB Norr har aldrig haft en större produktion och denna kan bland annat tillskrivas den genomförda fusionen då våra kuststäder som Umeå, Luleå och Skellefteå har en särskilt stor efterfrågan. Under året har projektet Trädgården i Luleå färdigställts, liksom delar av projektet Mariehöjd i Umeå. Det är särskilt glädjande att vi nu säljer till fler målgrupper; dels unga ensamstående eller par, och dels äldre par. De flesta köparna under 2016 har varit medlemmar och bosparare vilket även är vår uttalade målgrupp. HSB Norr har inflyttning av tre projekt under det kommande året. Brf Mariehöjd 1 har inflyttning av sista husen under februari och mars månad, totalt 114 lägenheter. Brf Landmärket i Skellefteå med 67 lägenheter har inflyttning under maj-juni och Brf Arenan med 98 lägenheter i Luleå har inflyttning hösten 2017.

FINANSVERKSAMHET

I HSB Norrs finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning, men inlåningsverksamhet bedrivs för närvarande inte. HSB Norr har sedan 2011 tillstånd från Finansinspektionen att bedriva inlåningsverksamhet och betaltjänster. 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. Betalmedel för kunds räkning är avskiljda från föreningens egna medel via s k klientmedelskonton i bank. Även år 2016 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 en låg avkastning inom kapitalförvaltningen. Under 2016 har en stor del av placeringarna i aktiemarknaden avvecklats, och under början av 2017 har HSB Norr inga placeringar utöver ränteplaceringar i konton hos vår huvudbank.

FLERÅRSÖVERSIKT (Belopp i tkr)

Koncernen	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	210 380	123 986	142 811	143 676
Resultat efter finansiella poster	7 170	38 467	2 257	11 063
Årets resultat	8 776	36 983	4 702	10 678
Balansomslutning	1 373 242	1 146 758	1 220 087	1 180 119
Likviditet %	115	133	109	127
Soliditet %	50	54	42	42
Antal medlemmar	36 257	24 755	23 450	22 987

Definitioner: se not 41

Moderföreningen	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	151 786	76 306	96 260	95 795
Resultat efter finansiella poster	-11 228	8 638	249	-928
Årets resultat	6 450	29 387	11 186	12 740
Balansomslutning	975 853	850 362	985 292	922 875

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Genom beslut av föreningsstämma under våren 2016 har HSB Umeå ekonomisk förening, 794000-1022, genom absorption fusionerats med HSB Norr ekonomisk förening. Fusionen har registerats hos Bolagsverket den 15 november 2016.

Årets resultat har påverkats av engångskostnader på cirka 10 mkr hänförliga till fusionen.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Norr fortsätter utvecklingen mot att ytterligare stärka lönsamheten i kärnaffären. Med en stark kärnverksamhet kan HSB Norr fortsätta att utvecklas och skapa värde för medlemmarna även under perioder av lågkonjunktur.

Efter ett år där samverkan och fusion mellan HSB Norr och HSB Umeå har varit i fokus så kommer vi nu gå in i en konsolideringsfas för organisationen. Det blir arbete med att utveckla enhetliga processer och arbetssätt i syfte att effektivisera verksamheten. Tack vare detta så får HSB Norr möjlighet att ta in fler förvaltningskunder och därigenom dra nytta av att vi har blivit en större organisation.

Digitalisering av verksamhetsprocesser är en prioriterad satsning kommande år. HSB Norr skall arbeta tillsammans med övriga regionföreningar för att på så sätt påverka utveckling av nya tjänster och framförallt implementering av redan uttrullade tjänster som gör det enklare att vara kund eller medlem.

HSB Norr har en stor och intressant projektportfölj för kommande nyproduktion av bostäder. Bostadsmarknaden efterfrågar nya bostäder på många orter och detta tryck bedöms kvarvara kommande år även om regelförändringar kan förändra förutsättningarna så är nyproduktionen av bostäder ett prioriterat område.

VÄSENTLIGA 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 m m. I och med eget fastighetsinnehav påverkas HSB Norr mer direkt av befolkningsutvecklingen 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 året har de finansiella riskerna på såväl tillgångs- som skuldsidan minskats ytterligare. Placeringar sker till allt väsentligt i riskfri ränta och av föreningens långfristiga krediter utgörs botten av bundna fasträntelån i 2-6 år. Genom fusion har under året tillkommit drygt 80 mkr avseende swapavtal för ränta. Avtalen förfaller 2021-2023 och matchas till ca 2/3 mot rörliga krediter.

En uttalad riskfaktor är HSB Norrs nyproduktion av bostäder där ansvaret finns över ett stort värde om marknaden viker. I syfte att hantera denna risk bedrivs alla bostadsrättsprojekt tillsammans med det centralt ägda HSB Projektpartner som delar risk och avkastning 50/50 i nyproduktion. HSB erbjuder även kunderna en s k trygghetsgaranti innebärande att vi köper eventuella osålda bostadsrättslägenheter och betalar avgifterna för dessa till bostadsrättsföreningen. Detta åtagande är till viss del återförsäkrat genom avtal med Stiftelsen Hyresgästernas Garantifond (SHG).

Inom affärsområde Nyproduktion görs fortlopande marknadsanalyser och ortsanalyser för att identifiera målgrupp och betalningsviljan hos våra kunder. Under året har strategin kompletterats med ett uttryckligt mål att äga mark för nyproduktion "i egna böcker" för att på så sätt få full råddighet över projektens startpunkter och framdrift.

En risk som blivit mer aktuell på senare tid är risken för förändrade förutsättningar på grund av ändrad lagstiftning som skulle kunna beröra fastighetsöverlåteser, redovisning eller bostadsrättsformen.

EGET KAPITAL - KONCERNEN

Belopp i tkr 2016-12-31			Bal.res. inkl. årets resultat	Summa eget kapital
	Andels kapital	Reserver		
Ingående balans	26 180	45 761	329 148	401 089
Årets resultat	-	-	8 776	8 776
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>				
Fusion HSB Umeå	8 363	4 113	42 650	55 126
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Avsättning till reservfond	-	1 469	-1 469	-
Ökning antal andelar	1 012	-	-	1 012
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	6 306	-6 306	-
Vid årets utgång	35 555	57 649	372 799	466 003

EGET KAPITAL - MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr 2016-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andels kapital	Reservfond	Bal.res. inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	26 180	29 169	337 777	393 126
Årets resultat	-	-	6 450	6 450
<i>Förändringar direkt mot eget kapital</i>				
Fusion HSB Umeå	8 363	1 576	36 373	46 312
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	1 012	-	-	1 012
Avsättning till reservfond	-	1 469	-1 469	-
Vid årets utgång	35 555	32 214	379 131	446 900

FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 379 130 693 kr, disponeras enligt nedan:

Avsättes till reservfond	323
Balanseras i ny räkning	378 809
Summa	379 131

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

RESULTATRÄKNING

– KONCERNEN

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	210 380	123 986
Kostnad för sålda varor		-202 358	-124 735
Bruttoresultat		8 022	-749
Försäljningskostnader		-8 685	-6 954
Administrationskostnader	4	-9 486	-8 320
Försäljning av fastighet inom rörelseresultatet		–	38 291
Resultat från andelar i intresseföretag		15 934	6 132
Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i		5 440	–
Övriga rörelseintäkter	3	3 266	5 998
Övriga rörelsekostnader	7	–	-72
Rörelseresultat	5,6	14 491	34 326
Resultat från finansiella poster			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	-39	4 691
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	3 187	10 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-10 469	-11 272
Resultat efter finansiella poster		7 170	38 467
Skatt på årets resultat	13	1 606	-1 484
Årets resultat		8 776	36 983

BALANSRÄKNING

– KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14, 15	616 874	482 290
Inventarier	16	3 012	7 109
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	17	13 230	3 991
		633 116	493 390
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	20	44 561	26 349
Ägarintressen i övriga företag	22	55 933	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23, 24	6 469	50 993
Uppskjuten skattefordran	25	1 091	2 139
Andra långfristiga fordringar	26	3 000	280
		111 054	79 761
Summa anläggningstillgångar		744 170	573 151
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		17 537	6 309
Fordringar hos intresseföretag		200	5 700
Aktuell skattefordran		5 178	5 020
Övriga fordringar		3 194	880
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	4 380	2 630
		30 489	20 539
Kortfristiga placeringar	24	8 487	6 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		590 096	546 568
		590 096	546 568
Summa omsättningstillgångar		629 072	573 607
SUMMA TILLGÅNGAR		1 373 242	1 146 758

BALANSRÄKNING – KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
Aktiekapital		35 555	26 180
Reserver		57 649	45 761
Balanserat resultat inkl årets resultat		372 799	329 147
Eget kapital hänförligt till moderföreningens aktieägare		466 003	401 088
Summa eget kapital		466 003	401 088
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	5 829	3 515
		5 829	3 515
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	32	344 828	302 733
Övriga skulder		7 594	7 594
		352 422	310 327
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		28 598	2 500
Förskott från kunder		101	7
Leverantörsskulder		21 973	8 881
Övriga skulder		456 805	404 186
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	41 511	16 254
		548 988	431 828
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 373 242	1 146 758

KASSAFLÖDESANALYS – KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	36	7 170	38 467
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	38	69	-46 241
		7 239	-7 774
Betald inkomstskatt		-337	887
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital			
		6 902	-6 887
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-9 861	3 731
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		-34 688	37 927
Kassaflöde från den löpande verksamheten			
		-37 647	34 771
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-15 058	-39 171
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		19 500	22 715
Erhållen rörelse i samband med fusion, nettolikvidpåverkan	38	51 611	-
Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan	38	-	62 500
Förvärv av finansiella tillgångar		-8 390	-20 778
Avyttring av finansiella tillgångar		40 159	62 791
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
		87 822	88 057
Finansieringsverksamheten			
Nya andelar		1 026	-
Amortering av lån		-7 733	-36 547
Ökning av andelskapital		-	840
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
		-6 707	-35 707
Årets kassaflöde			
		43 528	87 121
Likvida medel vid årets början			
		546 568	459 447
Likvida medel vid årets slut			
	37	590 096	546 568

RESULTATRÄKNING

– MODERFÖRENINGEN

<i>Belopp i tkr</i>	Not	2016	2015
Nettoomsättning	2	151 786	76 306
Kostnad för sålda varor		-165 070	-86 230
Bruttoresultat		-13 284	-9 924
Försäljningskostnader		-8 685	-6 954
Administrationskostnader	4	-9 486	-8 320
Övriga rörelseintäkter	3	2 455	1 791
Övriga rörelsekostnader	7	-	-7 586
Rörelseresultat	5,6	-29 000	-30 993
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag		-	30 668
Resultat från andelar i intresseföretag		8 896	-370
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		5 440	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	9	4 191	5 282
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	1 111	10 702
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 866	-6 651
Resultat efter finansiella poster		-11 228	8 638
Bokslutsdispositioner			
Koncernbidrag, erhållna		13 500	16 000
Bokslutsdispositioner, övriga	12	1 171	1 493
Resultat före skatt		3 443	26 131
Skatt på årets resultat	13	3 007	3 256
Årets resultat		6 450	29 387

BALANSRÄKNING

– MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14, 15	14 209	15 854
Inventarier	16	3 012	1 876
		17 221	17 730
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	18	78 554	74 149
Fordringar hos koncernföretag	19	173 000	85 600
Andelar i intresseföretag	20	17 315	20 005
Ägarintressen i övriga företag	22	55 933	–
Andra långfristiga värdepappersinnehav	23, 24	6 469	50 993
Uppskjuten skattefordran	25	10 980	10 040
Andra långfristiga fordringar	26	14	280
		342 265	241 067
Summa anläggningstillgångar		359 486	258 797
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		18 156	6 938
Fordringar hos koncernföretag		25 657	16 000
Fordringar hos intresseföretag		200	5 700
Aktuell skattefordran		7 011	6 753
Övriga fordringar		2 968	802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	27	4 132	2 321
		58 124	38 514
Kortfristiga placeringar		6 500	6 500
Kassa och bank			
Kassa och bank		551 743	546 551
Summa omsättningstillgångar		616 367	591 565
SUMMA TILLGÅNGAR		975 853	850 362

BALANSRÄKNING

– MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	28		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		35 555	26 180
Reservfond		32 214	29 169
		67 769	55 349
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		372 681	308 390
Årets resultat		6 450	29 387
		379 131	337 777
		446 900	393 126
Obeskattade reserver			
Ackumulerade överavskrivningar	29	6 145	6 418
Periodiseringsfonder	30	6 938	6 700
		13 083	13 118
Avsättningar			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	31	5 829	3 515
		5 829	3 515
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	32	17 000	17 000
		17 000	17 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		12 962	6 176
Skulder till koncernföretag		4 437	4 272
Övriga skulder		453 625	401 879
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	33	22 017	11 276
		493 041	423 603
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		975 853	850 362

KASSAFLÖDESANALYS – MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2016	2015
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster	36	-11 228	8 638
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	38	-4 749	-32 780
		-15 977	-24 142
Betald inkomstskatt		-43	-361
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-16 020	-24 503
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		1 117	-3 097
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		54 882	-21 690
Kassaflöde från den löpande verksamheten		39 979	-49 290
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-678	-11 180
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		1 500	174 312
Erhållen rörelse i samband med fusion, nettolikvidpåverkan		1 805	-
Förvärv av finansiella tillgångar		-87 400	-107 036
Avyttring av finansiella tillgångar		35 460	206 720
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-49 313	262 816
Finansieringsverksamheten			
Nya andelar		1 026	-
Erhållna koncernbidrag		13 500	16 000
Ökning av andelskapitalet		-	840
Amortering av lån		-	-142 184
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		14 526	-125 344
Årets kassaflöde		5 192	88 182
Likvida medel vid årets början		546 551	458 369
Likvida medel vid årets slut	37	551 743	546 551

NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges

Not 1 Redovisningsprinciper

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

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

Tidigare har finansiella tillgångar och skulder redovisats i enlighet med kapitel 11 BFNAR 2012:1 och tillämpning av säkringsredovisning. I samband med fusionen med HSB Umeå Ekonomisk förening övertar övertagande förening HSB Umeå Ekonomisk förening redovisningsprinciper och kommer i koncernen att redovisa finansiella tillgångar och skulder i enlighet med kapitel 12 BFNAR 2012:1.

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.

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.

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.

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	3–20 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

NEDSKRIVNINGAR - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR SAMT ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

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

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

LEASING

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

Samtliga leasingavtal i HSB Norr koncernen redovisas som operationella.

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 12 (Finansiella instrument värderade enligt 4 kap. 14 a–14 e §§ årsredovisningslagen) 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.

Noter

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.

Klassificering och värdering

Finansiella tillgångar och skulder har klassificerats i olika värderingskategorier i enlighet med kapitel 12 i BFNAR 2012:1. Klassificeringen i olika värderingskategorier ligger till grund för hur de finansiella instrumenten ska värderas och hur värdeförändringar ska redovisas.

(i) Finansiella tillgångar som innehas för handel

Finansiella tillgångar i denna kategori värderas till verkligt värde och värdeförändringar redovisas i resultaträkningen. I kategorin ingår derivat med positivt verkligt värde med undantag för derivat som är ett identifierat och effektivt säkringsinstrument.

(ii) Investeringar som hålls till förfall

Investeringar som hålls till förfall är finansiella tillgångar som omfattar räntebärande värdepapper med fasta eller fastställbara betalningar och fastställd löptid som föreningen har en uttrycklig avsikt och förmåga att inneha till förfall. Tillgångar i denna kategori värderas till upplupet anskaffningsvärde.

(iii) Lånefordringar och kundfordringar

Lånefordringar och kundfordringar är finansiella tillgångar som har fastställda eller fastställbara betalningar, men som inte är derivat. Dessa tillgångar värderas till upplupet anskaffningsvärde. Upplupet anskaffningsvärde bestäms utifrån den effektivränta som beräknades vid anskaffningstidpunkten. Kundfordringar redovisas till det belopp som beräknas inflyta, dvs. efter avdrag för osäkra fordringar.

(iv) Finansiella tillgångar som kan säljas

I kategorin finansiella tillgångar som kan säljas ingår finansiella tillgångar som inte klassificerats i någon annan kategori eller finansiella tillgångar som föreningen initialt valt att klassificera i denna kategori. Innehav av aktier och andelar som inte redovisas som dotterföretag, intresseföretag eller gemensamt styrda företag redovisas här. Tillgångar i denna kategori värderas löpande till verkligt värde.

(v) Övriga finansiella skulder

Lån samt övriga finansiella skulder, t.ex. leverantörsskulder, ingår i denna kategori. Skulderna värderas till upplupet anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med föreningens mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållan-

det och föreningens mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

(i) Kassaflödessäkring ränterisk

För säkring av osäkerheten i mycket sannolika prognostiserade ränteflöden avseende upplåning till rörlig ränta används ränteswapar där föreningen erhåller rörlig ränta och betalar fast ränta. Ränteswaparna värderas till verkligt värde i balansräkningen. Räntekupongdelen redovisas löpande i årets resultat som en del av räntekostnaden.

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 föreningen har inte längre någon förpliktelse till den anställde 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

Företag har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. I de fall pensionsförpliktelse är utestående 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 per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skatteskulder som uppstått vid rena substansförvärv nuvärdeberäknas om värdet på den uppskjutna skatteskulden är en väsentlig del av affärssuppgörelsen och det finns ett dokumenterat samband mellan köpeskillingen och köparens värdering av den uppskjutna skatteskulden. Ett rent substansförvärv är ett förvärv av andelar i företag där huvudsakliga identifierbara tillgångar är byggnader och mark samt där köpeskillingen så gott som uteslutande avser tillgången med avdrag för fastighetslån och uppskjuten skatt.

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.

EVENTUALFÖRPLIKTELSER

En eventualförpliktelse är:

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

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

INTÄKTER

Det inflöde av ekonomiska fördelar som 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.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att betalda 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 nedlagd tid för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknad total tid.

OFFENTLIGA BIDRAG

Ett offentligt bidrag som inte är förknippat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när villkoren för att få bidraget uppfyllts. Ett offentligt bidrag som är förenat med krav på framtida prestation redovisas som intäkt när prestationen utförs. Om bidraget har tagits emot innan villkoren för att redovisa det som intäkt har uppfyllts, redovisas bidraget som en skuld.

Redovisning av bidrag relaterade till anläggningstillgångar

Offentliga bidrag relaterade till tillgångar redovisas i balansräkningen genom att bidraget reducerar tillgångens redovisade värde.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av rösterna 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 förvärvsanalysen 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

Noter

samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpskilling. 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 och gemensamt styrda företag

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. Kapitalandelsmetoden innebär att det i koncernen redovisade värdet på aktier i intresseföretag motsvaras av koncernens andel i intresseföretagens egna kapital, eventuella restvärden på koncernmässiga över- och undervärden, inklusive goodwill och negativ goodwill reducerat med eventuella internvinster. I koncernens resultaträkning redovisas som "Andel i intresseföretags resultat" koncernens andel i intresseföretagens resultat efter skatt justerat för eventuella avskrivningar på eller upplösningar av förvärvade över- respektive undervärden, inklusive avskrivning på goodwill/ upplösning av negativ goodwill.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Koncerninternas fordringar och skulder, intäkter och kostnader och realiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel. Realiserade 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 nedanstående fall.

Finansiella tillgångar och skulder

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

Värdering av finansiella tillgångar

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

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

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

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

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

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

Värdering av finansiella skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Säkringsredovisning

Säkringsredovisning tillämpas endast då det finns en ekonomisk relation mellan säkringsinstrumentet och den säkrade posten som överensstämmer med föreningens mål för riskhantering. Dessutom krävs att säkringsförhållandet förväntas vara mycket effektivt under den period för vilken säkringen har identifierats samt att säkringsförhållandet och föreningens mål för riskhantering och riskhanteringsstrategi avseende säkringen är dokumenterade senast när säkringen ingås.

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag

Andelar i dotterföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar.

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).

Koncernbidrag och aktieägartillskott

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

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

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Koncernen	2016	2015
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	130 344	67 369
Fastighetsförvaltning	70 901	49 899
Medlemsverksamhet	9 135	6 718
	210 380	123 986
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	210 380	123 986
	210 380	123 986
Moderföreningen		
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	130 344	67 369
Fastighetsförvaltning	12 307	2 219
Medlemsverksamhet	9 135	6 718
	151 786	76 306
<i>Nettoomsättning per geografisk marknad</i>		
Sverige	151 786	76 306
	151 786	76 306

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2016	2015
Koncernen		
Realisationsvinster	885	4 346
Provisioner	2 159	1 496
Övrigt	222	156
	3 266	5 998
Moderföreningen		
Realisationsvinster	160	223
Provisioner	2 159	1 496
Övrigt	136	72
	2 455	1 791

Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer

Koncern	2016	2015
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	200	165
Andra uppdrag	216	166
<i>BoRevision AB</i>		
Revisionsuppdrag	89	–
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	60	–
Andra uppdrag	15	–

Noter

Moderföreningen	2016	2015
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	150	98
Andra uppdrag	216	50
<i>BoRevision AB</i>		
Revisionsuppdrag	79	–
<i>Ernst & Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	52	–
Andra uppdrag	15	–

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 föränleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

Medelantalet anställda	2016	Varav män	2015	Varav män
<i>Moderföreningen (Sverige)</i>	156	49%	96	51%
<i>Dotterföretag</i>	–	–	–	–
Koncernen totalt	156	49%	96	51%

Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare	2016-12-31 Andel kvinnor	2015-12-31 Andel kvinnor
<i>Moderföreningen</i>		
Styrelsen	43%	50%
Övriga ledande befattningshavare	29%	20%
<i>Koncernen totalt</i>		
Styrelsen	36%	42%
Övriga ledande befattningshavare	29%	20%

Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader	2016		2015	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföreningen och koncernen	56 991	25 474	38 925	18 928
(varav pensionskostnad)		1) (7 555)		1) (7 032)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 506 (1 121) tkr gruppen VD och styrelse.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2016		2015	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföreningen och koncernen	1 598	55 393	1 836	37 089

Verkställande direktören uppbär lön samt bilförmån och har pensionsåldern 65 år. VD ingår inte i KTP-planen. Pensionen är premiebestämd och uppgår från och med 2017 till 35% av årslönen. Uppsägningstiden för verkställande direktören är sex månader, och vid uppsägning från föreningens sida utgår därutöver avgångsersättning motsvarande tolv månadslöner. För år 2016 var pensionsavsättningen 24% av årslönen med möjlighet till lönevaxling, och avgångsersättningen vid uppsägning från föreningens sida uppgick till sex månadslöner.

Ersättning till företagsledningen utöver VD utgörs av fast månadslön samt premiebetalning till pensionsförsäkring. Lönekostnaden för företagsledningen uppgår under året till 3 096 (3 231) tkr.

Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2016	2015
Koncern		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-8 784	-6 775
Inventarier	-712	-1 286
	-9 496	-8 061
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kostnad för sålda varor	-9 454	-7 999
Administrationskostnader	-42	-62
	-9 496	-8 061
<i>Nedskrivningar fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-	-5 368
	-	-5 368
<i>Nedskrivningar fördelade per funktion</i>		
Kostnad för sålda varor	-	5 368
	-	5 368
Moderföreningen		
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</i>		
Byggnader och mark	-295	-324
Inventarier	-712	-615
	-1 007	-939
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</i>		
Kostnad för sålda varor	-965	-877
Administrationskostnader	-42	-62
	-1 007	-939

Noter

Not 7 Övriga rörelsekostnader

	2016	2015
Koncernen		
Realisationsförluster	-	-72
	-	-72
Moderföreningen		
Realisationsförluster	-	-7 586
	-	-7 586

Not 8 Operationell leasing**Leasingavtal där föreningen är leasetagare**

<i>Moderbolaget och koncernen</i>	2016-12-31	2015-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 315	-
Mellan ett och fem år	1 120	-
	2 435	-

	2016	2015
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	1 837	-

Leasingavtal där föreningen är leasegivare

<i>Koncernen</i>	2016-12-31	2015-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	2 746	2 495
Mellan ett och fem år	6 745	5 539
Senare än fem år	347	-
	9 838	8 034

<i>Moderföreningen</i>	2016-12-31	2015-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	252	509
Mellan ett och fem år	734	1 479
	986	1 988

Not 9 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar

	2016	2015
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	-	45
Utdelningar	-	3 076
Realisationsresultat	-38	1 536
Övrigt	-1	34
	-39	4 691
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	4 230	434
Ränteintäkter, övriga	-	45
Utdelningar	-	3 288
Realisationsresultat	-38	1 536
Övrigt	-1	-21
	4 191	5 282

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter

	2016	2015
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	863	743
Utdelningar	-	110
Realisationsresultat	1 987	9 542
Övrigt	337	327
	3 187	10 722
Moderföreningen		
Ränteintäkter, övriga	774	723
Utdelningar	-	110
Realisationsresultat	-	9 542
Övrigt	337	327
	1 111	10 702

Not 11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2016	2015
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-10 465	-11 140
Övrigt	-4	-132
	-10 469	-11 272
Moderföreningen		
Räntekostnader, övriga	-1 862	-6 645
Övrigt	-4	-6
	-1 866	-6 651

Noter

Not 12 Bokslutsdispositioner, övriga

	2016	2015
Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning		
- Byggnader och mark	273	273
- Inventarier	698	-
Periodiseringsfond, årets återföring	200	1 220
	1 171	1 493

Not 13 Skatt på årets resultat**Avstämning av effektiv skatt**

Koncernen	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		7 170		38 467
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-1 577	22,0%	-8 463
Andra icke-avdragsgilla kostnader	11,7%	-836	0,4%	-138
Ej skattepliktiga intäkter	-68,3%	4 899	-33,3%	12 820
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag/fållanföruster	10,6%	-757	5,1%	-1 954
Skattemässig justering byggnader och mark	0,0%	-	8,7%	-3 362
Koncernjustering	0,0%	-	0,7%	-268
Övrigt	1,7%	-123	0,3%	-119
Redovisad effektiv skatt	-22,4%	1 606	3,9%	-1 484

Moderföreningen	2016		2015	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		3 443		26 131
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-757	22,0%	-5 749
Ej avdragsgilla kostnader	23,9%	-824	0,5%	-138
Ej skattepliktiga intäkter	-142,2%	4 897	-42,6%	11 141
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	22,0%	-757	61,7%	-2 123
Övrigt	-13,0%	448	-3,6%	125
Redovisad effektiv skatt	-87,3%	3 007	37,9%	3 256

Not 14 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	564 230	705 257
Nyanskaffningar	81 738	33 686
Tillkommit via fusion	95 859	-
Avyttringar och utrangeringar	-22 190	-176 280
Omklassificeringar	3 681	1 567
Vid årets slut	723 318	564 230

<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-71 503	-84 791
Tillkommit via fusion	-18 700	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	2 980	20 063
Årets avskrivning	-8 784	-6 775
Vid årets slut	-96 007	-71 503
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 437	-5 069
Årets nedskrivningar	-	-5 368
Vid årets slut	-10 437	-10 437
Redovisat värde vid årets slut	616 874	482 290

	2016-12-31	2015-12-31
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	32 974	224 511
Nyanskaffningar	-	9 601
Tillkommit via fusion	283	-
Avyttringar och utrangeringar	-1 895	-201 138
Vid årets slut	31 362	32 974
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 051	-31 037
Tillkommit via fusion	-168	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	430	19 310
Årets avskrivning	-295	-324
Vid årets slut	-12 084	-12 051
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 069	-5 069
Vid årets slut	-5 069	-5 069
Redovisat värde vid årets slut	14 209	15 854

Varav mark	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	95 829	70 977
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	2 165

Noter

Not 15 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	593 664	667 916
Vid årets slut	895 111	593 664
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	32 600	238 523
Vid årets slut	31 647	32 600

Verkliga värdet baseras till 100 % på värderingar av utomstående oberoende värderingsmän med erkända kvalifikationer och med aktuella kunskaper i värdering av fastigheter av den typ och med de lägen som är aktuella. Värdering av extern part görs varannat år och är gjord senast 2015.

Not 16 Inventarier

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	16 994	18 811
Nyanskaffningar	535	4 618
Tillkommit via fusion	14 738	-
Avyttringar och utrangeringar	-10 826	-6 435
Omklassificeringar	-5 904	-
Vid årets slut	15 537	16 994
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 885	-10 712
Tillkommit via fusion	-12 038	-
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 439	2 113
Omklassificeringar	671	-
Årets avskrivning	-712	-1 286
Vid årets slut	-12 525	-9 885
Redovisat värde vid årets slut	3 012	7 109

	2016-12-31	2015-12-31
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	11 007	9 886
Nyanskaffningar	535	1 579
Tillkommit via fusion	14 738	–
Avyttringar och utrangeringar	-10 826	-458
Vid årets slut	15 454	11 007
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-9 131	-8 904
Tillkommit via fusion	-12 038	–
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	9 439	388
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-712	-615
Vid årets slut	-12 442	-9 131
Redovisat värde vid årets slut	3 012	1 876
Leasing		
	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med ett redovisat värde om	–	5 233

Not 17 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Vid årets början	3 991	1 652
Omklassificeringar	-3 681	-1 652
Investeringar	12 920	3 991
Redovisat värde vid årets slut	13 230	3 991
Moderföreningen		
Vid årets början	–	–
Redovisat värde vid årets slut	–	–

Noter

Not 18 Andelar i koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	74 694	173 179
Förvärv	–	500
Tillkommit via fusion	4 405	–
Avyttring	–	-98 985
Vid årets slut	79 099	74 694
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-545	-26 354
Avyttring	–	25 809
Vid årets slut	-545	-545
Redovisat värde vid årets slut	78 554	74 149

Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

			2016-12-31	2015-12-31
<i>Dotterföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % i)</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Redovisat värde</i>
HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100,0	74 149	74 149
Fastighets Aktiebolaget Tegelhörnan, 556110-3242, Umeå	1 000	100,0	4 405	–
			78 554	74 149

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

Rörelseförvärv under räkenskapsåret

Innehavet i Fastighets Aktiebolaget Tegelhörnan har tillkommit i samband med fusionen av HSB Umeå ekonomisk förening.

Not 19 Fordringar hos koncernföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	85 600	40 085
Tillkommande fordringar	96 000	85 600
Reglerade fordringar	-8 600	-40 085
Redovisat värde vid årets slut	173 000	85 600

Not 20 Andelar i intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	26 349	167
Förvärv	–	20 050
Tillkommit via fusion	24 903	–
Avyttring	-15 050	–
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	8 359	6 132
Vid årets slut	44 561	26 349
Redovisat värde vid årets slut	44 561	26 349
Moderföreningen		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	20 005	167
Förvärv	–	20 050
Tillkommit via fusion	11 039	–
Avyttring	-15 050	–
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	1 321	-212
Vid årets slut	17 315	20 005
Redovisat värde vid årets slut	17 315	20 005

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i intresseföretag

Intresseföretag / org nr, säte	Justerat EK / Årets resultat	Andelar / antal i % i)	2016-12-31	
			Kapital- andelens värde i koncernen	Redov värde hos moderfö- reningen
Direkt ägda				
Fakturatjänst AB	2 209	250		
556443-1004, Falun	281	25,0	250	250
HSB Produktion i Norr HB	12 460			
969769-6442, Luleå	3 050	50,0	15 920	6 230
Hyaderna Holding AB	84	50		
559003-8138, Stockholm	-2	50,0	50	50
HSB Vind ekonomisk förening	32 198	1 181		
769619-4716, Umeå	-657	22	7 783	7 783
Bergåsliden i Umeå AB	7 125	250		
556889-1542, Umeå	7 003	50,0	16 321	125
HSB Produktion i Umeå HB	5 754			
969764-7346, Umeå	-408	50,0	4 237	2 877
			44 561	17 315

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

Noter

Not 21 Fordringar hos intresseföretag

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	158	158
Vid årets slut	158	158
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-158	-158
Vid årets slut	-158	-158
Redovisat värde vid årets slut	-	-
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	158	158
Vid årets slut	158	158
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-158	-158
Vid årets slut	-158	-158
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 22 Ägarintressen i övriga företag

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Tillkommit via fusion	13 186	-
Omklassificeringar	42 747	-
Vid årets slut	55 933	-
Redovisat värde vid årets slut	55 933	-
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Tillkommit via fusion	13 186	-
Omklassificeringar	42 747	-
Vid årets slut	55 933	-
Redovisat värde vid årets slut	55 933	-

Posten tillkommer genom en omklassificering från Andra långfristiga värdepappersinnehav.

Specifikation av moderföreningens och koncernens ägarintressen i övriga företag

			2016-12-31	
<i>Intresseföretag / org nr, säte</i>	<i>Justerat EK / Årets resultat</i>	<i>Andelar / antal i % i)</i>	<i>Kapital- andelens värde i koncernen</i>	<i>Redov värde hos moder- föreningen</i>
Direkt ägda				
HSB ProjektPartner AB 556501-4148, Stockholm	1 553 000 270 000	10 754 8,4	43 012	43 012
HSB Riksförbund ek för 769606-4760, Stockholm	143 644 197	258 425 11,0	12 921	12 921
			55 933	55 933

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

Not 23 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	66 147	70 533
Tillkommande tillgångar	277	1 092
Tillkommit via fusion	1 585	-
Avgående tillgångar	-3 639	-5 478
Omklassificeringar	-42 747	-
Vid årets slut	21 623	66 147
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 154	-15 134
Årets nedskrivningar	-	-20
Vid årets slut	-15 154	-15 154
Redovisat värde vid årets slut	6 469	50 993
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	66 147	70 533
Tillkommande tillgångar	277	1 092
Tillkommit via fusion	1 585	-
Avgående tillgångar	-3 639	-5 478
Omklassificeringar	-42 747	-
Vid årets slut	21 623	66 147
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 154	-15 134
Årets nedskrivningar	-	-20
Vid årets slut	-15 154	-15 154
Redovisat värde vid årets slut	6 469	50 993

Noter

Not 24 Finansiella instrument och riskhantering**Derivatinstrument**

För valutakontrakt bestäms det verkliga värdet med utgångspunkt från noterade kurser om sådana finns tillgängliga. Om sådana inte finns tillgängliga beräknas det verkliga värdet genom en diskontering av skillnaden mellan den avtalade terminskursen och den terminskurs som kan tecknas på balansdagen för den återstående kontraktstiden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer.

Genom att kombinera ett lån med rörlig ränta med en ränteswap skapas ett fast ränteflöde på lånet vilket därmed kan jämföras med ett traditionellt lån med fast ränta. Risken med dessa ränteswapar är en ökad räntekostnad om de rörliga räntorna skulle understiga swapräntan.

Koncernen äger tre ränteswapar om totalt 84 000 tkr. Räntan för dessa har under 2016 uppgått till 2 048 tkr. Det verkliga värdet för ränteswapar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfallodagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Marknadsvärderingen har under 2016 medfört en kostnad på 1 405 tkr.

Not 25 Uppskjuten skatt

Koncernen	2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	666	5 351	-4 685
Finansiella anläggningstillgångar	4 683	437	4 246
Pensions- och övriga avsättningar	1 829	–	1 829
Periodiseringsfonder	–	2 082	-2 082
Övriga temporära skillnader	–	2 328	-2 328
Skattemässigt underskottsavdrag	4 111	–	4 111
Uppskjuten skattefordran/skuld	11 289	10 198	1 091

Koncernen	2015-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	751	5 031	-4 280
Finansiella anläggningstillgångar	4 314	–	4 314
Pensions- och övriga avsättningar	1 621	–	1 621
Periodiseringsfonder	–	1 474	-1 474
Övriga temporära skillnader	–	1 396	-1 396
Skattemässigt underskottsavdrag	3 354	–	3 354
Uppskjuten skattefordran/skuld	10 040	7 901	2 139

Moderföreningen	2016-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	666	–	666
Finansiella anläggningstillgångar	4 374	–	4 374
Pensions och övriga avsättningar	1 829	–	1 829
Skattemässigt underskottsavdrag	4 111	–	4 111
Uppskjuten skattefordran/skuld	10 980	–	10 980

Moderföreningen	2015-12-31		Netto
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	751	–	751
Finansiella anläggningstillgångar	4 314	–	4 314
Pensions och övriga avsättningar	1 621	–	1 621
Skattemässigt underskottsavdrag	3 354	–	3 354
Uppskjuten skattefordran/skuld	10 040	–	10 040

Not 26 Andra långfristiga fordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	280	288
Tillkommande fordringar	–	22
Tillkommit via fusion	3 185	–
Reglerade fordringar	-465	-30
Vid årets slut	3 000	280
Redovisat värde vid årets slut	3 000	280
Moderföreningen		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	280	288
Tillkommande fordringar	–	22
Tillkommit via fusion	14	–
Reglerade fordringar	-280	-30
Vid årets slut	14	280
Redovisat värde vid årets slut	14	280

Not 27 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Övriga poster	4 380	2 630
	4 380	2 630
Moderföreningen		
Övriga poster	4 132	2 321
	4 132	2 321

Not 28 Disposition av vinst

Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 379 130 693 kr, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	323
Balanseras i ny räkning	378 808
Summa	379 131

Noter

Not 29 Ackumulerade överavskrivningar

	2016-12-31	2015-12-31
Byggnader	6 145	6 418
	6 145	6 418

Not 30 Periodiseringsfonder

	2016-12-31	2015-12-31
Avsatt räkenskapsår 2010	–	200
Avsatt räkenskapsår 2011	4 100	4 100
Avsatt räkenskapsår 2012	1 100	1 100
Avsatt räkenskapsår 2013	1 300	1 300
Avsatt räkenskapsår 2015	67	–
Avsatt räkenskapsår 2016	371	–
	6 938	6 700

Not 31 Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser

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

Not 32 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	331 709	292 733
	331 709	292 733
Moderföreningen		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 000	17 000
	17 000	17 000

Not 33 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Löner och sociala avgifter	15 574	9 781
Förutbetalda hyror	5 079	4 031
Orealiserade värdeförändringar avseende swapar	14 869	–
Övriga poster	5 989	2 442
	41 511	16 254
Moderföreningen		
Löner och sociala avgifter	15 574	9 781
Förutbetalda hyror	238	151
Övriga poster	6 205	1 344
	22 017	11 276

Not 34 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - Koncernen

<i>Belopp i tkr</i>	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	546 935	362 590
Kapitalförsäkring	4 691	2 829
	551 626	365 419
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiförbindelser	21 784	11 041
Borgensåtaganden	466 318	164 720
Summa eventalförpliktelser	488 102	175 761

Not 35 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - Moderföreningen

<i>Belopp i tkr</i>	2016-12-31	2015-12-31
Ställda säkerheter		
<i>Moderföreningen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	20 075	20 000
Kapitalförsäkring	4 691	2 829
	24 766	22 829
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>	Inga	Inga
Eventalförpliktelser		
Garantiförbindelser	21 784	11 041
Borgensåtaganden	699 957	297 720
Summa eventalförpliktelser	721 741	308 761

Noter

Not 36 Betalda räntor och erhållen utdelning

Koncernen	2016	2015
Erlagd ränta	-10 469	-11 272
Moderföreningen	2016	2015
Erlagd ränta	-1 866	-6 651

Not 37 Likvida medel

Koncernen	2016-12-31	2015-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	590 096	546 551
	590 096	546 551

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten

Moderföreningen	2016-12-31	2015-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	551 743	546 551
	551 743	546 551

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten

Not 38 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen**Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2016	2015
Koncernen		
Avskrivningar	9 496	8 061
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	-	5 210
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 033	-4 052
Rearesultat försäljning av rörelse/dotterföretag	-	-38 291
Förändring i värdet på finansiella instrument	-3 585	-169
Resultatandelar i intresseföretag	-	-6 132
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	2 314	209
Resultat överlåtande företag vid fusion	-7 758	-
Resultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-	-1 536
Resultat avyttring av kortfristiga placeringar	-	-9 541
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-1 431	-
	69	-46 241

	2016	2015
Moderföreningen		
Avskrivningar	1 007	939
Nedskrivningar/reversering av nedskrivningar	–	28
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	1 286	7 586
Förändring i värdet på finansiella instrument	-1 598	201
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	2 314	209
Resultat överlåtande företag vid fusion	-7 758	–
Resultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	–	-32 204
Resultat avyttring av kortfristiga placeringar	–	-9 541
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	–	2
	-4 749	-32 780

Transaktioner som inte medför betalningar

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
Förvärv av tillgång genom finansiell lease	–	3 039

Erhållen rörelse i samband med fusion, nettolikvidpåverkan

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Förvärvade tillgångar och skulder samt eget kapital från tidigare innehav vid successiva förvärv</i>		
Materiella anläggningstillgångar	154 761	–
Finansiella anläggningstillgångar	587	–
Avgående andelsvärde	46 922	–
Rörelsefordringar	20 831	–
Likvida medel	40 159	–
Summa tillgångar	263 260	–
Rörelseskulder	201 676	–
Summa avsättningar och skulder	201 676	–
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-40 159	–
Påverkan på likvida medel	-40 159	–

	2016-12-31	2015-12-31
Moderföreningen		
Materiella anläggningstillgångar	2 672	–
Finansiella anläggningstillgångar	-2 067	–
Avgående andelsvärde	46 922	–
Rörelsefordringar	20 418	–
Likvida medel	1 805	–
Summa tillgångar	69 750	–
Rörelseskulder	14 556	–
Summa avsättningar och skulder	14 556	–
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-1 805	–
Påverkan på likvida medel	-1 805	–

Noter

Avyttring av dotterföretag/rörelse, netto likvidpåverkan

	2016-12-31	2015-12-31
Koncernen		
<i>Avyttrade tillgångar och skulder</i>		
Förvaltningsfastigheter	–	138 838
Rörelsefordringar	–	229
Likvida medel	–	41 345
Summa tillgångar	–	180 412
<i>Realisationsresultat</i>		
Räntebärande skulder	–	79 500
Rörelseskulder	–	35 358
Summa innehav utan bestämmande inflytande, skulder och avsättningar	–	180 412
Försäljningspris	–	103 845
Avgår: Likvida medel i den avyttrade verksamheten	–	-41 345
Påverkan på likvida medel	–	62 500

Not 39 Koncernuppgifter*Inköp och försäljning inom koncernen*

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% (0,04%) av inköpen och 4,54% (6,88%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

Not 40 Fusion

Under året har HSB Umeå ekonomisk förening med organisationsnummer 794000-1022 fusionerats med moderföreningen. Resultat- och balansräkningsposterna per fusionsdagen 2016-11-15 framgår nedan.

	Belopp per	2016-11-15
Nettoomsättning		63 100
Rörelseresultat		7 759
Anläggningstillgångar		46 651
Omsättningstillgångar		25 165
Obeskattade reserver		-1 136
Avsättningar		-2 067
Skulder		-14 555
		54 058

Not 41 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning: Totala tillgångar
 Likviditet: Omsättningstillgångar / kortfristiga skulder
 Soliditet: Totalt eget kapital / Totala tillgångar exklusive avräkningsskulder

UNDERSKRIFTER

Luleå den 31 mars 2017

Helena Markgren
Ordförande

Gunnar Axheim

Thomas Björk

Birgitta Larsson

Kent Eneris

Kristiina Starck Enman

Per Aludden

Mattias Lundström
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-04-12

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norr ekonomisk förening för år 2016. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 26–61 i detta dokument.

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 2016 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde 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 koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen som helhet

inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions-sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen och koncernredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

– identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

– skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

– utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

– drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre

kan fortsätta verksamheten.

– utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

– inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen för enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norr ekonomisk förening för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till moderföreningen och koncernen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av moderföreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt

kontrolleras på ett betryggande sätt.

Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

– företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

– på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är

Luleå den 12 april 2017

KPMG AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor samt av HSB Riksförbund förordnad revisor

Illustration:
HSBs Brf Norrskenet, Luleå



Produktion: HSB Norr **Foto:** Lennart Jönsson (Omslag, s. 11, 12, 13, 16, 20, 24, 25) HSB Living Lab (s. 5) Karl Nordlund (s. 9) Alex Giacomini (s. 13) Simon Johansson (s. 15) Albin Hovlin (s. 19) HSB bildbank **Illustrationer:** Ulf Arkfelt (s. 2) Daniel Åström, MAF Arkitektkontor (s. 17) Tirsén & Aili Arkitekter (s. 7, 15, 17, 64) Wec360 (s. 7, 17) **Tryck:** Arkitektkopia, Umeå



TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA BOENDET



HSB NORR EKONOMISK FÖRENING
Huvudkontor: Smedjegatan 9, 972 33 Luleå
www.hsb.se