



# ÅRSREDOVISNING 2017

## HSB NORR



HSB – där möjligheterna bor

# INNEHÅLL

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

## **Affärsområdesintervjuer**

- 10 Administrativ förvaltning
- 11 Teknisk förvaltning
- 12 Fastigheter
- 14 Nyproduktion
  
- 16 Medlemskapet
- 18 Medarbetare
- 19 Organisation

## **Styrning**

- 20 Föreningsstyrningsrapport
- 22 Styrelsen
- 23 Ledning

## **Årsredovisning & koncernredovisning**

- 24 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
- 59 Underskrifter
  
- 60 Revisionsberättelse



## **VISION**

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter 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 är en av Sveriges största boendeorganisationer, en federation med 29 självständiga regionala föreningar, där HSB Norr är den nordligaste och till ytan största föreningen. Vi ägs av våra medlemmar och allt vi gör utgår från vårt uppdrag att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet.

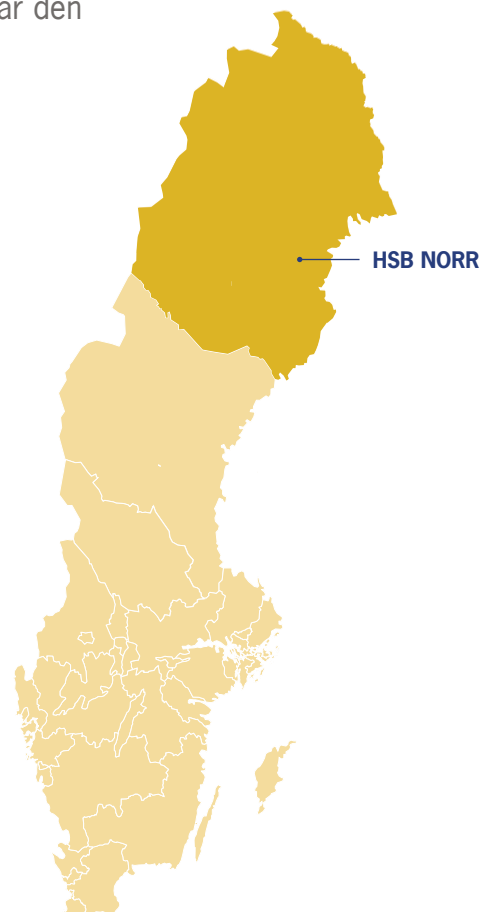
**HSB är Sveriges** största bostadskooperativa organisation, där HSB Norr är en regionförening med 36 247 medlemmar.

**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 möjlighet att få förtur till lediga lägenheter.
- Vi tillhandahåller kvalificerade förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare.
- Vi erbjuder medlemskap med attraktiva fördelar.

**HSB Norrs verksamhetsområde** omfattar Norr- och Västerbotten med kontor i Umeå, Skellefteå, Piteå, Boden, Luleå, Kalix, Haparanda, Gällivare och Kiruna.

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



## HSBs GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

HSB drivs och utvecklas utifrån tre styrande dokument. Styrdokumenten fungerar som ett kitt som håller ihop federationen under det gemensamma varumärket - ett kontrakt där vi inom HSB gett varandra löftet om att arbeta tillsammans och enhetligt för ökad och tydliggjord medlemsnytta.

## 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 2017-12-31

- Våra medlemsföreningar finns i totalt 14 kommuner.
- Har förvaltningsavtal med 371 kunder.
- Eget lägenhetsbestånd med 833 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.

## 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 2017 stöttade och sponsrade HSB Norr bland annat We Effect, Friends och andra hjälporganisationer.

Sponsring i elitskiktet som till exempel Luleå Hockeyförening, Skellefteå AIK, 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](http://hsb.se/hsblivinglab)

# ÅRET I KORTHET

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

Q1

10 JANUARI  
**Hållbarhetsprogram Tomtebo Strand**  
Uppstart av ett gemensamt projekt, *Hållbara Tomtebo strand* för en ny stadsdel i Umeå.

22 FEBRUARI  
**HSB Norr deltar på Business Arena i Umeå**  
En mötesplats för alla som verkar inom fastighets- och samhällsbyggnadssektorn.

21 FEBRUARI  
**Inflyttning Mariehöjd 1**  
De första boende flyttar in i sina nyproducerade lägenheter på Mariehöjd 1 i Umeå.



Q2

9 MARS  
**Möten**  
Distriktsstämmor och Kretsmöten genomfördes i alla våra distrikt.

3 MAJ  
**Invigning av brf Norrskenet**  
Byggnationerna av 32 nya bostäder i brf Norrskenet i centrala Luleå invigs. En tidkapsel skapades som sedan har gjutits in i husgrunden.



19 MAJ  
**HSB Norrs årsstämma**  
Första årsstämman ägde rum efter fusionen.

5-7 MAJ  
**Fair Living i Luleå**  
HSB Norr deltar på hem- och bomässan Fair Living i Luleå. Mässan resulterar i 65 nya bosparare och 54 nya medlemmar.

17 MAJ  
**Säljstart Brf Hällbacken**  
De första lägenheterna i det första HSB 100-projektet läggs ut till försäljning. Totalt är det 52 lägenheter som ingår i projektet.

26 MAJ  
**Inflytt Landmärket**  
De första boende flyttar in i sina nyproducerade lägenheter i brf Landmärket i Skellefteå.



Q3

10 juli  
**HSB Golfen Luleå**  
HSB Norr anordnar HSB Golfen för åttonde året i rad på Luleå GK. 55 medlemmar deltar.

20 AUGUSTI  
**Mariehemsdagen**  
HSB Norr deltar under Mariehemsdagen i Umeå.

8 SEPTEMBER  
**HSB Golfen Umeå**  
Det var 52 anmälda medlemmar till vår populära golftävling på Umeå GK.

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.

20 SEPTEMBER  
**Inflytt brf Arenan**  
De första bostadsrättsinnehavarna flyttar in i nyproducerade brf Arenan i Luleå. Inflytt sker i totalt 98 lägenheter fördelade på två hus.

Q4

11-12 OKTOBER  
**Deltagande på Fastighetsmässor**  
HSB Norr deltar på Fastighetsmässor i Skellefteå och Luleå.



SEPTEMBER  
**HSBs bostadsrättsdagar**  
Bostadsrättsdagen genomförs i Luleå och för första gången även i Umeå. 220 personer från olika föreningar deltar.

30 OKTOBER  
**Spadtag Hällbacken**  
Första spadtaget för brf Hällbacken genomförs och en tidkapsel grävs ned.

8 NOVEMBER  
**Inspirationsföreläsning**  
Frida Ramstedt höll en föreläsning om *Hur man skapar ett hemtrevligt hem* i Umeå, för alla som köpt lägenhet på Mariehöjd.

19-20 OKTOBER  
**Gemensam kickoff för personalen i HSB Norr**  
Kickoffen ägde rum på Clarion Hotell Sense i Luleå.

1 NOVEMBER  
**Intresseanmälan Svartholmen öppnar**  
För första gången på ca 20 år producerar HSB Norr hyresrätter i Luleå. Från och med 1 november kan hyresgäster göra en intresseanmälan.

18 NOVEMBER  
**Bosparaktivitet**  
HSB Norr anordnar en aktivitet tillsammans med Swedbank för att locka nya bosparare i Umeå. Aktiviteten resulterar i 49 nya bosparare och 32 nya medlemmar.



12 DECEMBER  
**Invigning av nytt lokalkontor i Boden**  
En välbesökt invigning hålls i de nya lokalerna på Drottninggatan 21 K.

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



28 NOVEMBER  
**Lansering av Mitt HSB**  
Medlemmarna kan nu ta del av information och e-tjänster via det nya digitala gränssnittet Mitt HSB.

# NY SPELPLAN I BRANSCHEN

Förutsättningarna på bostadsmarknaden har förändrats under 2017. Mattias Lundström, VD för HSB Norr, ser dock positivt på framtiden där HSB ska fortsätta producera bostäder till våra medlemmar och bosparare.

## HUR SKULLE DU BESKRIVA ÅRET SOM GÅTT?

– Vi har upplevt ett verksamhetsår som till viss del bestått av efterdyningar av vår fusion där vi jobbat för att hitta gemensamma processer och arbetssätt. Detta är ett arbete som kommer att fortgå under många år och jag tror inte att det finns något företag som någonsin blir ”färdig” med detta arbete. Företag som verkar i dagens samhälle måste jobba för ständiga förbättringar om man ska förbli relevant för kunder och andra intressenter över tid. All personal i HSB Norr har gjort ett bra arbete med detta förbättringsarbete under 2017 och jag ser med tillförsikt fram emot kommande år.

En annan sak som vi kommer att komma ihåg med år 2017 är att den långa och kraftiga uppgången för bostadspriserna stannade av. Bostadsmarknadens avkylning under årets sista månader och den avvaktan som finns i nyproduktionsmarknaden kommer sannolikt att ändra spelplanen i branschen.

Vi har sett ett stort antal nya aktörer som konkurrerar om kommunala markanvisningar och förvärv av mark för att producera bostadsrätter i många städer runt om i landet. Det ter sig sannolikt att några av dessa aktörer kommer att försvinna eller minska sin produktion under de kommande åren. Vår tro är att bostadsmarknaden kommer att återhämta sig under 2018 eftersom räntorna är fortsatt låga och vi har en befolkningstillväxt även om den är olika stor beroende på ort.

## ÄR DET NÅGOT SÄRSKILT DU VILL LYFTA FRAM FRÅN 2017?

– HSB Norrs strategi är att vara lokala och att ha bra kundrelationer och därför är det roligt att vi under det senaste året har tagit beslut om att satsa på kontor runt om i regionen. Några exempel på detta är vårt nya kontor i Boden och i Piteå samt servicelokalen i Umeå.

Detta arbete kommer att fortsätta under de kommande åren där våra planer inbegriper kontoren i Gällivare och Skellefteå. Men framförallt är jag tacksam för att vi har så engagerad personal som har gjort ett bra arbete under 2017.

## HSB NORR ARBETAR ALLT MER MED FOKUS PÅ HÅLLBARHET, KAN DU BERÄTTA LITE MER OM DET?

– Anledningen till att vi väljer att engagera oss mer inom detta område är att vi har ambitionen att vara en aktör som bidrar positivt till ett hållbart samhälle. Vi kommer att genomföra ett projekt tillsammans med Riksförbundet och andra regionföreningar under 2018 för att se hur vi ska agera och kunna bidra till en hållbar utveckling – ekonomiskt, socialt och miljömässigt.

Utmaningen blir att göra stor skillnad utan att tillföra stora resurser och att det ska komma våra kunder och medlemmar till nytta. HSB har funnits i snart 100 år och vi planerar att finnas kvar i minst 100 år till. Då är det självklart för HSB Norr att bidra till ett långsiktigt hållbart samhälle i Norr- och Västerbotten.

## HUR SER DU PÅ FRAMTIDEN FÖR HSB NORR?

– HSB Norr är stabilt, tryggt och pålitligt även när marknadsförutsättningarna försämras. Vi ska fortsätta tillskapa nya bostäder till våra medlemmar och bosparare, dels genom nyproducerade bostadsrätter men också genom att bygga eller förvärva fler hyresrätter som ger oss en långsiktigt god ekonomi.

Vi anser att vår framgång bygger på att alltid vara nära våra kunder och medlemmar. Det kan vi uppnå genom att kombinera det digitala med det lokala. I en allt mer opersonlig och digital värld så blir personliga relationer allt mer viktiga för människor.



” **Vi ska fortsätta att producera nya bostäder till våra medlemmar och boparare precis som vi har gjort i snart 100 år.**

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

– När jag tar mig tid att reflektera över sakers tillstånd så blir jag alltid tacksam över att HSB är en medlemsägd organisation istället för att vara börsnoterad. Vi kan jobba långsiktigt med att vara en stabil och duktig partner till våra kunder samtidigt som vår personal ska kunna uppleva HSB Norr som en professionell men samtidigt omhändertagande och långsiktig arbetsgivare.

Sist men inte minst ska vi ha så pass goda ekonomiska resultat så vi kan fortsätta utveckla verksamheten på det sätt som vi har gjort i snart hundra år.

Luleå, februari 2018



Mattias Lundström  
*Verkställande direktör, HSB Norr*



# MER TJÄNSTER PÅ FLER ORTER

Arbetet med att fortsätta utveckla och förbättra HSB Norrs tjänster pågår ständigt. Mats Rönnqvist, Affärsområdeschef Administrativ förvaltning, berättar om vad som hänt under året som har gått.



## HSB NORR HAR LANSERAT MÅNGA NYA TJÄNSTER UNDER 2017, KAN DU BERÄTTA LITE OM DEM?

– I första hand har vi gjort precis det som var en av målsättningarna med fusionen, vi har breddat vårt tjänsteutbud till fler orter. Ett exempel är att vi nu kan erbjuda förvaltartjänster, egenkontroll och systematiskt brandskyddsarbete (SBA) på alla orter.

Vi har också vidareutvecklat och breddat vår projektledningstjänst så att vi nu kan erbjuda ett koncept med totalentreprenad som tidigare bara kunder i Umeå kunde ta del av. Tjänsten har varit mycket populär hos våra kunder och innebär att HSB tar helhetsansvaret för entreprenaden och blir motpart till bostadsrättsföreningen som är beställare. Vi erbjuder även rena projektlednings-tjänster precis som tidigare.

## I NOVEMBER ÖPPNADE DET NYA LOKALKONTORET I BODEN?

– Under året har en översyn av våra lokalkontor inletts. Detta har bland annat medfört en nysatsning i Boden där vi flyttat in i nya mer ändamåls-enliga lokaler under november månad. Det är extra roligt att vi är tillbaka till en lokal som HSB hade sin verksamhet i för mer än 30 år sedan. Under inledningen av 2018 flyttar vi också in i nya lokaler i centrala Piteå.



### I november 2017 invigdes det nya lokalkontoret i Boden

Under 2018 kommer översynen av våra lokalkontor att fortsätta. Bland annat flyttar vi in i nya lokaler i Piteå i början av året.

” Vi har gjort precis det som var en av målsättningarna med fusionen, det vill säga breddat vårt tjänsteutbud till fler orter

## VAD ÄR DET MER SOM HAR KÄNNETECKNAT ÅRET SOM GÅTT?

– Inom alla delar i affärsområdet har ett enträget och kontinuerligt jobb med att anpassa och fastställa enhetliga arbetssätt och rutiner efter föregående års fusion genomförts. Detta arbete fortsätter även under kommande år och är en naturlig del i ett kontinuerligt förbättringsarbete.

Under året har vi också stärkt ledarfunktioner inom flera områden då både vår verksamhets-volym och vår bemanning utökats under flera års tid, så också under 2017.

## VAD HÄNDER UNDER 2018?

– Det är mycket som kommer att hända även under 2018, bland annat:

- Lansering av en helt ny digital tjänst avseende köhantering för parkeringsplatser. Helt kort innebär tjänsten att kunden anmäler sitt intresse för garage- och parkeringsplatser på webben och sedan sköts både köhantering och tilldelning automatiskt baserat på de regler som gäller i bostadsrättsföreningen.
- Inloggningen till Mitt HSB utvecklas med mobilt BankID och liknande säkerhetslösningar under året.
- Översynen av våra lokalkontor fortsätter och vi planerar för att anpassa och modernisera våra kontor i Gällivare och Skellefteå.

# EFFEKTIV OCH KVALITETSSÄKER VERKSAMHET

Samlokalisering av medarbetare och en digital felanmälan som numera finns på samtliga verksamhetsorter. Helena Backman, Affärsområdeschef Teknisk förvaltning, berättar mer om året som gått.



## VAD HAR HÄNT INOM TEKNISK FÖRVALTNING UNDER ÅRET SOM GÅTT?

– Under 2017 har implementering av digitaliserad felanmälan och arbetsorderhantering genomförts på samtliga verksamhetsorter. Den digitaliserade arbetsorderhanteringen innebär att kunden kan göra felanmälan via webb eller telefon och få återkoppling via sms per automatik. För det interna arbetet innebär det mer rationell och kvalitetssäker hantering genom hela processen, från felanmälan till åtgärd och vidare till fakturering.

Hösten 2017 tecknade vi ett hyreskontrakt avseende nya lokaler för vår fastighetsserviceverksamhet i Umeå. Med cirka 25 anställda som idag har sina verksamhetslokaler utspridda på fyra olika ställen. Dessutom finns arbetsledningen på det administrativa kontoret.

Vi ser verkligen fram emot att få flytta in i den nya lokalen eftersom det ger oss möjlighet till samlokalisering av samtliga medarbetare och arbetsledning på fastighetsservice i Umeå. Tanken är att det ska ge både effektivare verksamhet och inte minst erbjuda en betydligt bättre arbetsmiljö för våra medarbetare. Den nya lokalen finns på Västerslätt, inflyttning planeras till 1 mars 2018.

## HAR DET VARIT NÅGRA FÖRÄNDRINGAR PÅ PERSONALSIDAN?

– Peter Stöckel har under hösten utsetts till ny teamchef för verksamheten i Luleå. Vi är enormt glada att Peter har åtagit sig utmaningen att leda teamet i Luleå. Han har jobbat hos oss som fastighetsskötare i drygt 2 år, och visat sig mycket kapabel och engagerad.

## NI GENOMFÖRDE EN KUNDUNDERSÖKNING I BÖRJAN AV ÅRET, VAD VISADE DEN?

– Resultatet visade en förbättring jämfört med den undersökning som genomfördes 2013. Nu får vi betyget 3,98 (på den femgradiga skalan) totalt, att jämföra med 3,73 för drygt tre år sedan. Vi är väldigt glada över att kunderna är så pass nöjda med vårt arbete i deras fastigheter, men siktar på att alla delbetyg ska vara över fyra vid nästa undersökning.

Enligt undersökningen är kunderna mest nöjda med att vi är lätta att få tag i och att vi är lyhörda för deras önskemål. Störst förbättringspotential finns inom den yttre skötsel samt att kunderna anser att vi inte är proaktiva och rådgivande i tillräcklig utsträckning.

## 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](http://hsb.se/norr/fastighetsforvaltning)



# FASTIGHETSUTVECKLING MED FOKUS PÅ LÅNGSIKTIG HÅLLBARHET

Med drygt 833 hyreslägenheter fyller våra egna fastigheter en viktig funktion i arbetet med att erbjuda våra medlemmar Det Goda Boendet. Genom att vara seriösa och långsiktiga vill vi uppfattas som en trygg hyresvärd.

HSB Norrs hyresrätter finns fördelade på sju orter från Gällivare i norr till Umeå i söder. Eftersom flera fastigheter har ett centralt läge så innehåller de förutom bostäder även 14 000 kvm verksamhetslokaler. Vår kärnverksamhet är bostäder, därför ser vi över möjligheten att bygga om lokaler till bostäder där det är möjligt. Under året har tre nya lägenheter i en av våra fastigheter i centrala Skellefteå tillskapats på detta sätt.

Under året har byggnationerna av 52 nya hyresrätter på Malmudden i Luleå fortsatt och i slutet av året annonserades de nya lägenheterna ut till i första hand HSB Norrs medlemmar enligt gällande bosparr regler. Lägenheterna är fördelade på fyra huskroppar och inflyttning sker i mars 2018.

Under året har vi också fokuserat på det systematiska brandskyddsarbetet i våra fastigheter och upprättat tydliga rutiner för hur det ska bedrivas. Vi har även arbetat med åtgärder för att höja nöjdheten bland våra hyresgäster till nästa års NKI-undersökning.

## STOR EFTERFRÅGAN

Vårt fastighetsinnehav består till allra största del av lägenheter och eftersom efterfrågan på våra lägenheter är stor så resulterar det i en mycket låg vakansgrad på 0,24%, detta trots att vi i vissa fall låtit uppsagda lägenheter stå tomma för renovering innan den nya hyresgästen fått tillträde. När det gäller vårt lokalbestånd så är vakansgraden högre, ca 10%. Det är framförallt Sagateatern i Umeå och en lokal i Skellefteå som bidrar till den något höga siffran. Vi ser dock inte något som

helst problem med vakansläget i dagsläget och vi har varit förskonade från den butiksdöd som det skrivs om i media.

## FRAMTIDA UTVECKLING

Vi har påbörjat ett arbete med att utveckla våra fastigheter genom att tillskapa nya lägenheter där det finns outnyttjade ytor eller lediga lokaler. För närvarande finns planer på att under 2018 bygga till åtta lägenheter i en fastighet nära Umeå Universitet och tio lägenheter i en centralt belägen fastighet i Skellefteå.

Vi kommer att ha ett ökat fokus på hållbarhet vilket ska genomsyra all verksamhet i HSB Norr. Vi har höga ambitioner kring vårt arbete för vårt framtida klimat. För våra fastigheter innebär det bland annat ett fokus på källsortering och minskad energiförbrukning i enlighet med HSB Klimatavtal.

## ANTAL HYRESLÄGENHETER

	2017	2016	2015
Gällivare	178	178	178
Haparanda	64	64	64
Kalix	27	27	27
Umeå	232	232	232
Boden	24	24	23
Luleå	117	177	177
Skellefteå	131	128	138





### 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



# STABIL FÖRSÄLJNING TROTS ÖKADE AMORTERINGSKRAV

Efterfrågan på lägenheter var stor i början av 2017, men mattades av något i slutet av året. Björn Dahlberg, Affärsområdeschef Nyproduktion, berättar om ett år där mycket har hänt på bostadsmarknaden.



## VAD HAR HÄNT INOM NYPRODUKTION UNDER 2017?

– Vi har under året haft närmare 500 lägenheter i produktion och inflyttning i tre bostadsrättsföreningar i Skellefteå, Luleå och Umeå med totalt 219 lägenheter.

Efterfrågan har varit mycket stor under det första halvåret och många av projekten är slutsålda eller har endast ett fåtal lägenheter kvar till försäljning. Under sista kvartalet 2017 har efterfrågan dämpats men för HSB Norrs del har påverkan av Finansinspektionens förslag om ökade krav på amortering av bostadslån inta slagit lika hårt som i storstäderna. Vi har inte heller haft avhopp från tecknade avtal på grund av den rådande situationen.

## ÄR DET NÅGOT SOM HAR VARIT EXTRA MINNESVÄRT UNDER ÅRET SOM GÅTT?

– Det är glädjande att vi säljer till fler målgrupper, dels unga ensamstående eller par och dels äldre par. De flesta är medlemmar och bosparare som har insett fördelarna med att bospara. Vi ser försäljningen som ett bevis på att vi erbjuder rätt lägenhetsstorlek till dessa målgrupper.

Vi har jobbat internt med att hitta gemensamma processer inom nyproduktion efter fusionen och därför genomfört ett antal studiebesök hos vår samarbetspartner HSB Projektpartner AB samt hos ett antal regionföreningar.

## HUR MÅNGA SÄLJSTARTER GENOMFÖRDES UNDER 2017?

– Vi har säljstartat två projekt, dels brf Hällbacken med 52 lägenheter strax utanför centrala Luleå och dels brf Mariehöjd 4 med 94 lägenheter i Umeå. Projekten säljstartade i maj månad och 30 % försäljning (byggstartskravet) uppfylldes under de första månaderna så just nu pågår byggnationerna.

## BRF HÄLLBACKEN ÄR DET FÖRSTA HSB 100-PROJEKTET, VAD INNEBÄR DET?

– HSB Norr är först ut i landet med detta koncept. HSB 100 är en satsning på en ny generation bostäder för en nytänkande generation bostadsköpare. Det innebär bland annat en annan prismodell och fördelning mellan insats och månadsavgift, där insatsen är lägre än andra projekt som HSB Norr har erbjudit marknaden. Lägenheterna är yteffektiva och husen byggs i två plan.

Utvärdering av projektet ska ske efter inflyttning både mot kund som internt.

## VAD ÄR VIKTIGT ATT TÄNKA PÅ INFÖR 2018?

– Vi har de senaste två åren haft en fantastisk efterfrågan på våra lägenheter men nu gäller det att vi inte blir "fartblinda". Vi måste värdera risken med osålda lägenheter och dra ned på takten av säljstarter eftersom efterfrågan mattats av något. Vi kommer fortlöpande att analysera marknaden på de olika orterna i vår region och identifiera målgrupper och betalningsvilja.

Vår strategi är att äga mark så att vi har rådgivning när vi själva vill bygga bostäder och inte enbart behöver förlita oss på kommunala markanvisningar. Många kommuner vill att vi bygger direkt och tänker inte på affärsrisken med eventuella osålda lägenheter.





Foto: Patrick Degerman. Brf Landmärket i Skellefteå



Illustration av HSBs brf Hällbacken i Luleå, som säljstartades under 2017



Illustration av HSBs brf Mariehöjd 4 i Umeå, som säljstartades under 2017

### SLUTSÅLDA

Mariehöjd 3, Umeå, 80 lgh, inflyttning kvartal 3 2018  
Norrskenet, Luleå, 32 lgh, inflyttning kvartal 4 2018

### FÖRSÄLJNING PÅGÅR

Hällbacken, Luleå, 52 lgh, inflyttning kvartal 2 2019  
Mariehöjd 4, Umeå, 94 lgh, inflyttning kvartal 3 2019

### PLANERADE PROJEKT 2018-2019\*

Kiruna centrum, etapp 1, 50 lgh  
Mariehöjd 5, Umeå, 58 lgh  
Mariehöjd 6, Umeå, etapp 1, 70 lgh  
Aspgården, Umeå, etapp 1, 50 lgh  
Kikaren, Luleå, 75 lgh

### PLANERADE PROJEKT EFTER 2019\*

6 olika projekt är planerade, totalt ca 400 lgh på ett flertal orter

\*Tidpunkt och genomförande är beroende på efterfrågan hos kunderna

## HÅLLBART BYGGANDE

### – MILJÖKLASS SILVER

Vi arbetar för att byggnaderna ska miljöcertifieras och nå nivå Silver enligt systemet Miljöbyggnad. Det innebär låg miljöbelastning, god inomhusmiljö 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
- Högt värmeåtervinning
- Femledarsystem för elen i husen
- Miljödatabas för kontroll av material som byggs in i husen

# MEDLEMSKAP MED MÅNGA FÖRDELAR

Medlemmarna i HSB Norr utgör grunden i vår organisation och verksamhet. Medlemskapet, både för den enskilde medlemmen och för bostadsrättsföreningen är ett smart val som ger många fördelar.

## FORTSATT HÖG ÖKNING AV ANTALET BOSPARARE

Antalet bosparare i HSB Norr fortsätter öka och överträffar även under 2017 våra satta mål. Antalet bosparare uppgick vid årsskiftet till 6 935 vilket innebar en ökning med åtta procent. De flesta väljer att bospara för att få möjlighet till förtur endera till våra nyproducerade bostadsrätter eller till en hyresrätt. Att möjligheten till förtur dessutom gäller över hela landet gör bosparandet till en extra viktig medlemsförmån. Idag fördelas i princip alla våra lediga hyresrätter till bosparare, en markant skillnad mot hur det såg ut för några år sedan.

## MEDLEMSFÖRDEL

Förutom vår populära medlemstidning Hemma i HSB så finns en rad andra medlemsfördelar som våra enskilda medlemmar kan ta del av. Vissa är rikstäckande medan andra är mer lokala. Fritt inträde till Basket i Luleå, fotboll i Umeå och Skellefteå och rabatterade priser på teaterföreställningar runt om i regionen är bara några exempel på de arrangemang som medlem kan ta del av. Dessutom kan man som medlem ta del av rabatter hos en rad av våra samarbetspartners.

## STÖD TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN

Genom medlemskapet i HSB Norr kan bostadsrättsföreningen ta del av stöd, utbildningar och en rad andra medlemsförmåner. Varje bostadsrättsförening har en HSB-ledamot som är utsedd av HSB Norr för att stötta styrelsen och arbeta för bostadsrättsföreningens bästa. HSB-ledamoten som får ett högt betyg i vår NKI är en av våra mest uppskattade medlemsfördelar. Andra mycket uppskattade medlemsfördelar är den kostnadsfria juristrådgivningen och vårt breda utbildningsprogram som ska bidra till trygghet, kunskap och ett effektivare styrelsearbete.

## DIGITALT MEDLEMSBEVIS

Under hösten lanserade vi HSBs nya inloggade gränssnitt Mitt HSB. Genom att logga in i Mitt HSB kan man som medlem enkelt ta del av information som rör medlemskapet och relationen med HSB – till exempel medlemsförmåner, broschyrmaterial och mallar. Dessutom är medlemsbeviset från och med november 2017 digitaliserat så att man slipper hålla reda på ett plastkort som varje år ska uppdateras med ett nytt årsmärke. Nu loggar man istället in och visar upp medlemsbeviset i sin mobil.



6 935

Bosparare per 2017-12-31

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.



# 36 247

Medlemmar per 2017-12-31

## 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, Mitt HSB och tidningen Uppdraget.
- **Juridisk rådgivning**  
Juridisk rådgivning för styrelseledamöter från HSBs jurister.
- **Egen hemsida och intranät**  
Möjlighet till egen hemsida under hsb.se och intranät via Mitt HSB.
- **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 förmånligt pris
- **Juridisk och familjerättslig rådgivning**  
Kostnadsfri rådgivning från experter.



## BOSTADSRÄTTSDAGEN - EN OMTYCKT MÖTESPLATS

HSB Bostadsrättsdag är ett välkänt koncept som körts i HSB Norr under många år. Alla styrelseledamöter bjuds in till evenemanget som går av stapeln vartannat år.

Denna heldag är ett gyllene tillfälle för bostadsrättsföreningarnas styrelser att stifta bekantskap med HSB Norr, men också det 20-tal samarbetspartners som valt att delta vid den mässa som är en del i konceptet. Förutom mässa och mingel bjuds besökarna även på en rad intressanta föreläsningar i aktuella ämnen, allt från juridiska frågor till inspirationsföreläsningar.

Under 2017 arrangerades Bostadsrättsdagen för första gången på två orter i regionen för att fler skulle kunna ha möjlighet att delta, den 21/9 i Umeå och en vecka senare i Luleå. I Umeå gick evenemanget av stapeln på P5, centralt beläget för bra tillgänglighet. Till arrangemanget i Umeå bjöds bostadsrättsföreningar från hela Västerbotten in och totalt deltog cirka 80 personer. Under dagen genomfördes åtta föreläsningsspass där de två passen med HSB Juristen var de som drog mest åhörare.

I Luleå arrangerades Bostadsrättsdagen på Clarion sense, dit bostadsrättsföreningar i Norrbotten bjöds in. Totalt deltog drygt 120 personer och även där var det framförallt juristens föreläsningar som lockade flest besökare.

Utvärderingen visade att evenemanget varit väldigt uppskattat på båda orterna av såväl besökare som utställare där många redan nu önskat anmäla sig till nästa tillfälle.

# NU ARBETAR VI LÅNGSIKTIGT MED EMPLOYER BRANDING

Den samlade kunskapen som alla anställda besitter är avgörande för att kunna möta medlemmarnas behov. Johan Rosenqvist, HR-chef, ser vikten av att föra ut HSB Norr som en attraktiv arbetsgivare under 2018. Nuvarande och framtida talanger är viktigare än någonsin för HSB Norrs framgång.



## HUR SKULLE DU SAMMANFATTA 2017?

– Det har varit ett intensivt år med många rekryteringar för personalavdelningen. Vi har en normal personalomsättning samtidigt som vi har vuxit inom marknaden och utökat antal tjänster. Vi är därför många som har fått nya kollegor, nya ledare och ny arbetsmiljö. Våra gemensamma värdegrunder ETHOS är stommen i hur vi rekryterar, anställer och behåller nya medarbetare.

## 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 72,14. NMI-värden över 70 anses vara goda. Vi har fortsatt positiv utvecklingstrend de senaste åren och vår målsättning är att uppnå resultatet 75. Utifrån mätningarna kan vi se att arbetsmiljön har blivit bättre överlag och motivationen inom organisationen anses hög. Vi har under 2017 lyckats skapa en arbetsmiljö där över 84% anser sig vara väldigt motiverade i sitt arbete.

## NI HAR SEDAN FUSIONEN ARBETAT MYCKET MED ATT UTVECKLA DEN SYSTEMATISKA ARBETSMILJÖN, KAN DU BERÄTTA LITE OM DET?

– Sedan fusionen har vi identifierat delarna i den systematiska arbetsmiljön tillsammans med alla ledare och klargjort delegeringsordningen. Alla ledare har nu klart för sig vilka arbetsuppgifter som ingår och arbetar därefter systematiskt för att skapa en god arbetsmiljö. Under 2017 blev vi även kontrollerade av Arbetsmiljöverket som ansåg att HSB Norr arbetar föredömligt inom systematiskt arbetsmiljöarbete. Vi kombinerar även detta arbete med friskvårdsinsatser på varje ort!

## HUR SKA NI FÖRA UT HSB NORR SOM EN ATTRAKTIV ARBETSGIVARE UNDER 2018?

– Med den relativt nya organisationen av medarbetare gäller det att fortsätta fokusera mycket på våra värdegrunder ETHOS under 2018. Att ha nöjda medarbetare som tillsammans bildar en gemensam kultur, det utgör stommen i en hållbar verksamhet. Employer branding-aktiviteter riskerar också att bli helt felriktade om vi inte tar hänsyn till de långsiktiga verksamhetsmålen. Därför är det viktigt att vi tidigt i vår planering förstår de kritiska kompetenser som verksamheten behöver för att kunna nå målen i vår långsiktiga verksamhetsplan.

# 72.14

NMI, Nöjd Medarbetarindex 2017

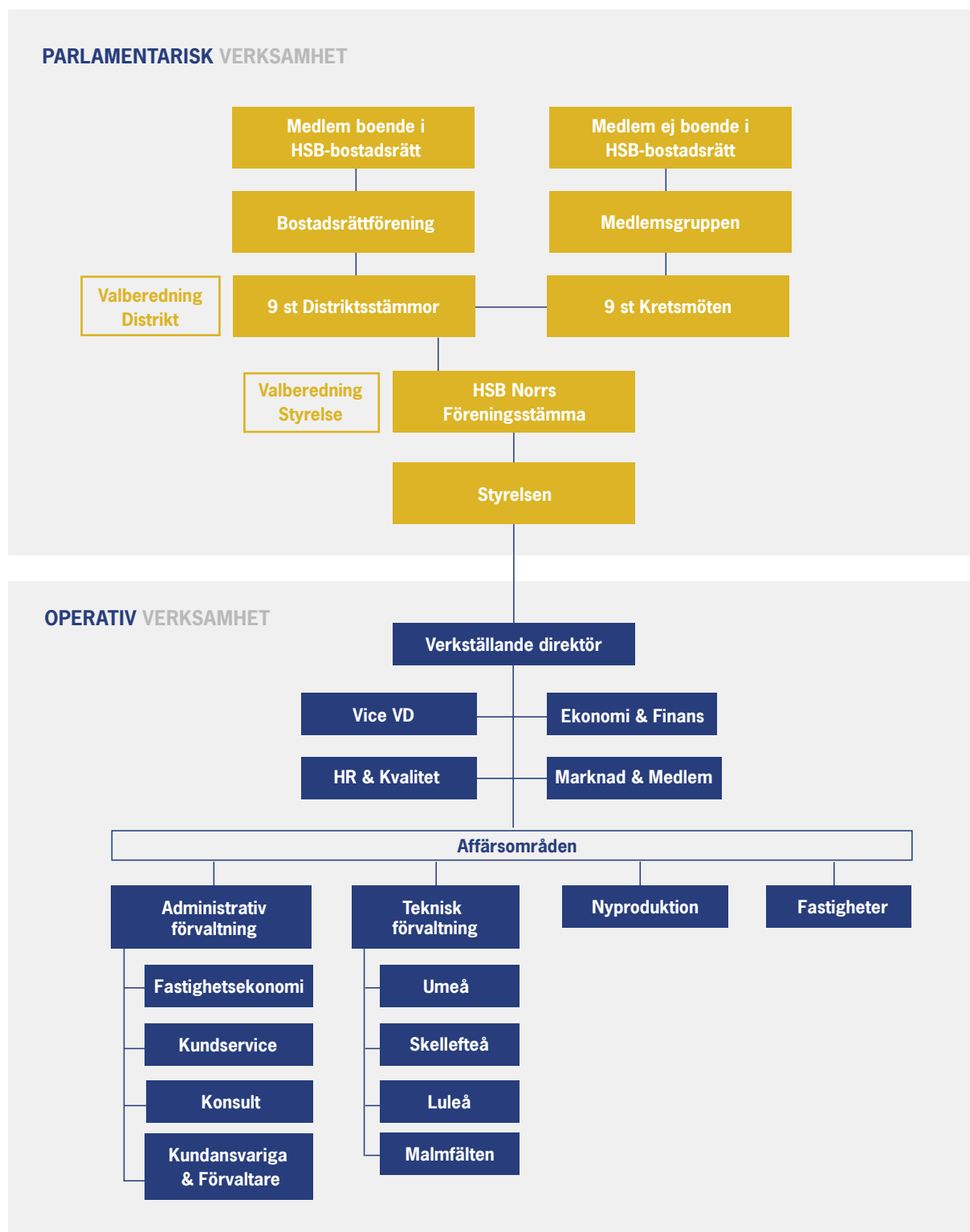
## HSB NORR ARBETAR UTFRÅN VÅRA VÄRDEGRUNDER

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

<b>ENGAGEMANG</b>	Intresse, kunskap, vilja, självhjälp
<b>TRYGGHET</b>	Ekonomiskt, fysiskt, socialt
<b>HÅLLBARHET</b>	Långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet
<b>OMTANKE</b>	Hänsyn, empati, rättvisa
<b>SAMVERKAN</b>	Demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet, kunskapsutbyte

# 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 2017 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 fullmäktigesammanträde för innevarande år utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna, Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå, Skellefteå och Umeå.

## VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie fullmäktigesammanträde. Valberedningen ska bestå av minst tre ledamöter och en suppleant. En ledamot utses till sammankallande. Valberedningen bereder huvudsakligen ärenden gällande val- och arvodesfrågor för att skapa ett bra beslutsunderlag till fullmäktige. Valberedningens sammansättning inför 2018 års föreningsstämma är: Ledamöter Monica Larsson, Gällivare (sammankallande), Astrid Sundström-Lindström, Boden, Solveig Lindberg, Skellefteå samt Janet Ågren, Umeå. Suppleant är Margareta Granström, Luleå.

## ARBETSSÄTT OCH SAMMANSÄTTNING

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

## STYRELSEN

Styrelsen har under året bestått av sju ordinarie ledamöter. Ordförande samt sex ledamöter utses vid fullmäktigesammanträde, 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, protokollsutformning, ekonomisk rapportering samt andra förstyrelsearbetet relevanta frågor. Styrelsen beslutar om lön och andra ersättningar till VD. Under året har styrelsens arbete utvärderats i likhet med tidigare år. Utöver ordinarie styrelsesammanträden genomförs varje år ett seminarium där frågor rörande strategi och långsiktig utveckling behandlas.

## VERKSTÄLLANDE DIREKTÖR

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

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

## REVISORER

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

## FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av 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. Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen. VD ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll.

### RISKBEDÖMNING

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

### KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter för säkerställande av korrekt finansiell rapportering är av förebyggande och upptäckande natur. Aktiviteterna består främst av resultatanalyser, avstämnings- och genomgångar av genomförda transaktioner samt av teknade 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 minst en gång per år prognos 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, årsboksutslut samt analyser av utfall samt tertialrapporter och i förekommande fall prognoser för innevarande år. Vid varje styrelsemöte redovisas även likviditet, kreditstruktur, 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 2017

		Per Capsulam			Konstituerande			Per Capsulam			
Styrelseledamöter	Invald	2017-02-02	2017-03-31	2017-05-01	2017-05-19	2017-05-19	2017-06-08	2017-09-01	2017-09-29	2017-12-15	Totalt
Helena Markgren, ordförande*	2014	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Kristina Starck Enman	2013	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Thomas Björk	2015	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Gunnar Axheim	2015	x	x	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	2/9
Kent Eneris	2016	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Carina Sammeli	2014	/	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	0/9
Birgitta Larsson	2010	x	x	x	x	x	/	x	/	x	7/9
<b>Adjungerade styrelseledamöter tom 170509, därefter ordinarie styrelseledamöter</b>											
Olle Karlsson	2016	x	x	x	x	x	x	x	x	/	8/9
Håkan Ottosson	2016	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
<b>Arbetsgärrepresentanter</b>											
Per Aludden (Unionen)	2015	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Vakant (Fastighets)	2007	Vakant	Vakant	Vakant	Vakant	Vakant	Vakant	Vakant	Vakant	Vakant	0/9

\*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 Väg- 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 Handelskamrars 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.



## 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.



## 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.



## 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 Ångsbollen och brf Skidbacken samt ledamot i HSB Vind.



## 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.



## 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.

# LEDNING



## 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, bostadsrättsföreningar och HSBs Riksförbund. Antalet medlemmar uppgick vid årets slut till 36 247 (36 257) st, varav antalet bostadsrättsföreningsmedlemmar var 280 (264) st. Antalet bosparare fortsätter att öka och var vid årsskiftet 6 935 (6 412) st, en ökning med 8,2%.

## VERKSAMHETEN

HSB Norrs verksamhetsområde sträcker sig från Kiruna i norr till Umeå i söder. I moderföreningen bedrivs medlemsverksamhet och affärsverksamhet och i dotterbolagen bedrivs fastighetsförvaltning. Nyproduktionsverksamhet bedrivs via gemensamt styrda intressebolag.

### Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under året 318 bostadsrättsföreningar, två kommunala bostadsföretag, 31 övriga företag samt tre bolag inom koncernen.

De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservicetjänster i form av bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning. Inom förvaltningsverksamheten 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, upphandling, byggprojektledning samt projekt i entreprenadform.

Under året har en översyn av våra lokalkontor inletts vilket bland annat medfört en nysatsning i Boden där vi flyttat in i nya mer ändamålsenliga lokaler i slutet av verksamhetsåret. Under inledningen av 2018 flyttar vi också in i nya lokaler i centrala Piteå.

Organisationen har förstärkts för att möta efterfrågan av förvaltningstjänster. Tjänsterna inom områdena egenkontroll och systematiskt brandskyddsarbete har omarbetats, och vi kan nu erbjuda våra kunder statuskontroller av våtrum för att i tid upptäcka och förebygga vatten- och fuktskador.

Under året har nya digitala tjänster utvecklats, vilket bland lansering av en ny tjänst för köhantering till parkeringsplatser under 2018.

### Teknisk förvaltning

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård under namnet Fastighetsservice, 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 2017 har implementering av digitaliserad felanmälan och arbetsorderhantering genomförts på samtliga verksamhetsorter. Den digitaliserade arbetsorderhanteringen innebär att kunden kan göra felanmälan via webb eller telefon och få 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.

Under hösten har ett hyreskontrakt tecknats avseende nya lokaler för vår fastighetsserviceverksamhet i Umeå. Vi har ca 25 anställda inom fastighetsskötsel och lokalvård i Umeå och de har haft sina verksamhetslokaler utspridda på fyra olika ställen, medan arbetsledningen finns på det administrativa kontoret. Bedömningen är att en samlokalisering av medarbetare samt arbetsledning inom fastighetsservice i Umeå skulle effektivisera verksamheten och dessutom erbjuda en väsentligt bättre arbetsmiljö. Den nya lokalen finns på Västerslätt och inflyttning planeras till första kvartalet 2018.

### Fastigheter

HSB Norr ägde vid årets slut 833 hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Skellefteå och Umeå. I Luleå pågår nyproduktion av 52 hyresrättslägenheter på Malmudden. Byggnationen sker genom en förtätning av bostadsområdet Svartholmen som HSB ägt sedan tidigare. Bostäderna beräknas vara klara för inflyttning under slutet av första kvartalet 2018.

Under året har flera förtättningsprojekt i befintliga fastigheter bedrivits i syfte att öka antalet hyresbostäder. På fastigheten Mimer 10 (Hörnellgatan) i Skellefteå har en ombyggnad av lokal till tre bostadslägenheter skett. På fastigheten Aldebaran 16 (Repslagargatan) i Skellefteå pågår ombyggnad av lokaler till tio bostadslägenheter. På fastigheten Lappkastet 2 (Axtorpsvägen) i Umeå projekteras ombyggnad till åtta mindre bostadslägenheter.



**Nyproduktion**

Efterfrågan på nyproducerade bostäder var stort under första delen av 2017 för att sedan dämpas något. Vid början av året hade HSB Norr fler än 300 lägenheter under produktion och av dessa är merparten förhandstecknade av köpare. HSB Norr har gått från en mycket hög produktionsnivå till en planerad lugnare takt under senare delen av året.

Bostadsrättsproduktionen består av fem projekt och av dessa färdigställs drygt 200 lägenheter i tre projekt under 2018. Brf Mariehöjd 2 i Umeå med 105 lägenheter beräknas klart under första kvartalet. Brf Mariehöjd 3 i Umeå med 80 lägenheter har inflyttning under senhösten och Brf Norrskenet i Luleå med 32 lägenheter har inflyttning vid årsskiftet 2018. Projekten Hällbacken i Luleå samt Mariehöjd 4 i Umeå beräknas färdiga under 2019.

Glädjande är att försäljning nu sker till fler målgrupper än tidigare. Våra köpare under 2017 har till stor del varit medlemmar och bosparare, vilket även är vår prioriterade målgrupp.

**FINANSVERKSAMHET**

I HSB Norrs finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning. Inlåningsverksamhet har inte bedrivits aktivt under 2017. Detta kan ändras under 2018 i och med en planerad centralisering av betaltjänstverksamheten. HSB Norr har sedan 2011 tillstånd från Finansin-

spektionen att bedriva inlåningsverksamhet och betaltjänster.

Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och bedrivs i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning. Betalmedel för kunds räkning är avskilda från föreningens egna medel via s k klientmedelskonton i bank och är alltid täckta till 100%.

Under året har ingen aktiv tillgångsförvaltning skett av HSB Norrs likviditet, utan överlikviditet har nyttjats till investeringar och amorteringar medan rörelselikviditeten varit placerad på bankkonto. Skuldförvaltningen har ytterligare utvecklats för att säkerställa att föreningen uppnår en långsiktig, förutsägbar och låg kostnad för främmande kapital de närmaste åren.

**NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT**

Omsättningen för år 2017 uppgick i koncernen till 228 012 (210 380) tkr och i moderföreningen till 161 983 (151 786) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 494 181 (1 373 242) tkr i koncernen och 1 144 800 (975 853) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 18 678 (7 170) tkr och i moderföreningen till 21 955 (3 443) tkr.

**FLERÅRSÖVERSIKT** (Belopp i tkr)

Koncernen	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	228 012	210 380	123 986	143 676
Resultat efter finansiella poster	18 678	7 170	38 467	11 063
Årets resultat	16 208	8 776	36 983*	10 678
Balansomslutning	1 494 181	1 373 242	1 146 758	1 180 119
Likviditet %	100	115	133	127
Soliditet %	53	50	54	42
Antal medlemmar	36 247	36 257	24 755	22 987

Definitioner: se not 35

Moderföreningen	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	161 983	151 786	76 306	96 260
Resultat efter finansiella poster	8 782	-11 228	8 638	249
Årets resultat	18 853	6 450	29 387	11 186
Balansomslutning	1 144 800	975 853	850 362	985 292

\*Resultatet 2015 hänförs till stor del till reavinst vid försäljning av fastighetsbestånd i Piteå kommun.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

I september 2017 ingick HSB Norr avtal om att överlåta sitt aktieinnehav i HSB Projektpartner AB till HSB Riksförbund. Överlåtelsesdatum fastställdes till 2017-12-31 och överlåtelsepriset uppgick preliminärt till ca 149 mkr, vilket motsvarade HSB Norrs preliminära andel av eget kapital i HSB Projektpartner AB. Det slutliga överlåtelsepriset bestäms med utgångspunkt i HSB Projektpartner fastställda årsredovisning 2017, och den preliminära köpeskillingen justeras då krona för krona proportionellt med den eventuella förändringen i eget kapital mellan tidpunkterna. Som ersättning erhålls inga likvider, utan överlåtelsepriset utgörs i sin helhet av ca 149 miljoner kr i andelskapital i HSB Riksförbund.

Boverket har under året kommit med nya råd och riktlinjer för kostnadskalkyler och ekonomiska planer i Bostadsrättsföreningar. För HSBs del innebär det att man för nyproducerade bostadsrättsföreningar ska ställa en garantiförbindelse för insats samt eventuell upplåtelseavgift till bostadsrätts-havarna. Garantin ska ligga kvar tills ett år förflutit efter det att den slutliga kostnaden har redovisats på en föreningsstämma i bostadsrättsföreningen. För HSB Norrs del medför det att vi kommer att garantera samtliga inbetalda insatser och upplåtelseavgifter, även i de projekt som delas risk- och resultatmässigt via gemensamt styrda intressebolag.

## FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Norr fortsätter utvecklingen för 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. En del i detta är att öka vårt hyresrättsbestånd genom förvärv eller nyproduktion av hyresrätter. Huvudanledningen till detta, utöver den ekonomiska, är att HSB Norrs medlemmar och boparare visar en stark efterfrågan på hyresrätter i attraktiva lägen på våra större orter.

Efter ett år där fusionsarbete 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 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, Riksförbundet och dess dotterbolag för att på så sätt påverka utvecklingen av nya tjänster som förenklar för våra kunder och medlemmar. De kommande åren kommer en satsning på nationell basis ske för att möjliggöra fler och modernare digitala lösningar. Vår strategi är även fortsättningsvis att vara en lokal partner till

våra kunder och medlemmar genom kombinationen av digitala tjänster och en personlig relation för mer komplexa frågor.

En del i HSBs kärnaffär är nyproduktion av bostadsrätter, i första hand till HSBs boparare och medlemmar. Trots att vi ser en försvagad bostadsmarknad under slutet av 2017 och början av 2018 ligger vår strategi fast avseende fortsatt nyproduktion av bostäder för att möta den efterfrågan som finns. Det kommer att bli allt viktigare i en normaliserad bostadsmarknad att vi är noggranna i valet av projekt där hänsyn bland annat tas till ortens befolkningstillväxt, betalningsförmåga, betalningsvilja, befintliga bostadspriser och en tydlig målgrupp för varje projekt.

HSB Norr kommer att arbeta mer aktivt med hållbarhetsfrågor under de närmaste åren. Under 2018 går vi in i ett projekt tillsammans med några regionföreningar och Riksförbundet för att göra nulägesanalys och utifrån det utforma strategier inom hållbarhetsområdet. Anledningen till denna satsning är vår ambition att vara en organisation som bidrar till ett långsiktigt hållbart samhälle och att efterfrågan från kunder avseende hållbara tjänster och produkter med stor sannolikhet kommer att öka.

## 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 i förekommande fall 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 endast på bankkonto, och föreningens långfristiga krediter utgörs huvudsakligen av bundna fasträntelån. Genom fusion 2016 har det tillkommit drygt 80 mkr avseende swapavtal för ränta. Avtalen förfaller 2021-2023 och matchas endast till liten del av 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 i nyproduktion. HSB erbjuder även kunderna en sk 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 genomförs fortlöpande marknadsanalyser och ortsanalyser för att identifiera målgrupp och betalningsviljan hos våra kunder. Strategin har kompletterats med ett uttryckligt mål att själv äga mark för nyproduktion för att på så sätt få full rådighet över projektens starttidpunkter och framdrift.

Risken för förändrade förutsättningar på grund av ändrad lagstiftning skulle kunna beröra fastighetsöverlåtelse, redovisning eller bostadsrättsformen är fortfarande aktuell.

### HÅLLBARHETSUPPLYSNINGAR

HSB Norr har antagit en etisk policy som bygger på HSB-rörelsens gemensamma värderingar, Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan vilka förkortas med begreppet ETHOS.

Denna policy innebär bl a att:

- Vi följer de lagar, förordningar och avtal som gäller för vår verksamhet.
- Vi strävar efter att bedriva vår verksamhet med hög integritet och moral.
- Vi strävar efter att ha en öppen attityd i dialogen med dem som påverkas av vår verksamhet.
- Vi uppträder respektfullt och korrekt i affärsrelationer och kontakter med myndigheter.

HSB Riksförbund antog 2008 ett ambitiöst mål om en halvering av klimatpåverkan till 2023. Detta mål arbetar HSB Norr för att uppnå genom framförallt energieffektiviseringar i det egna fastighetsbeståndet samt politisk påverkan för att förmå energileverantörerna att använda sig av mer miljövänliga alternativ.

HSB Norr är även största ägare i en vindkraftsanläggning i Västerbotten och nyttjar denna miljövänliga el till en del av fastigheterna i verksamhetsområdet. Vid produktion av bostadsrätter bygger HSB Norr alltid enligt standarden Miljöbyggnad Silver.

HSB Norr arbetar strukturerat med att kartlägga och följa upp nyckeltal såsom sjukfrånvaro, personalomsättning och hur nöjda medarbetarna är med HSB som arbetsgivare. Våra resultat är positiva sett till både vår egen bransch och övriga branscher. Vårt arbetsmiljöarbete bedrivs systematiskt och en arbetsmiljökommitté sammanträder löpande. I detta arbete kartläggs risker och handlingsplaner för åtgärder uppdateras. Ett väl fungerande samverkansforum finns mellan företaget och de fackliga organisationerna, och kollektivavtal är tecknade inom våra avtalsområden.

Ett tydligt fokusområde är jämställdhet. På HSB ska vi

underlätta möjligheterna att kombinera arbetsliv med föräldraskap och vi ska aktivt motverka alla former av kränkande särbehandling. HSB Norr har självklart en nollvision där inga trakasserier eller kränkningar får förekomma. Aktiva åtgärder för att uppnå detta mål är att utbilda samtliga medarbetare och chefer i HSB Norrs jämställdhetsarbete, implementera riktlinjer och därmed tillhörande handlingsplaner exempelvis avseende kränkande särbehandling och trakasserier.

### EGET KAPITAL - KONCERNEN

(Belopp i tkr) 2017-12-31	Andelskapital	Reserver	Bal.res. inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	35 555	57 649	372 799	466 003
Årets resultat	-	-	16 208	16 208
Omräkningsdiff	-	-	-16	-16
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Avsättning till reservfond	-	322	-322	-
Ökning antal andelar	57	-	-	57
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>				
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-3 492	3 492	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>35 612</b>	<b>54 479</b>	<b>392 161</b>	<b>482 252</b>

### EGET KAPITAL - MODERFÖRENINGEN

(Belopp i tkr) 2017-12-31	Bundet eget kapital		Fritt eget kapital	
	Andelskapital	Reservfond	Bal.res. inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	35 555	32 214	379 131	446 900
Årets resultat	-	-	18 853	18 853
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning antal andelar	57	-	-	57
Avsättning till reservfond	-	323	-323	-
<b>Vid årets utgång</b>	<b>35 612</b>	<b>32 537</b>	<b>397 661</b>	<b>465 810</b>

### FÖRSLAG TILL DISPOSITION AV FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 397 661 218 kr, disponeras enligt nedan:

Avsättes till reservfond	943
Balanseras i ny räkning	396 718
<b>Summa</b>	<b>397 661</b>

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

# RESULTATRÄKNING

## – KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2017	2016
Nettoomsättning	2	228 012	210 380
Kostnad för sålda varor		-214 345	-202 358
<b>Bruttoresultat</b>		<b>13 667</b>	<b>8 022</b>
Försäljningskostnader		-9 709	-8 685
Administrationskostnader	4	-9 545	-9 486
Resultat från andelar i intresseföretag		18 097	15 934
Resultat från övriga företag som det finns ägarintresse i		5 472	5 440
Övriga rörelseintäkter	3	8 520	3 266
Övriga rörelsekostnader		-2 600	-
<b>Rörelseresultat</b>	5,6	<b>23 902</b>	<b>14 491</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	294	-39
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	989	3 187
Räntekostnader och liknande resultatposter		-6 507	-10 469
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>18 678</b>	<b>7 170</b>
Skatt på årets resultat	9	-2 470	1 606
<b>Årets resultat</b>		<b>16 208</b>	<b>8 776</b>



# BALANSRÄKNING

## – KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	612 485	616 874
Inventarier	12	4 229	3 012
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	86 365	13 230
		<b>703 079</b>	<b>633 116</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	16	62 643	44 561
Fordringar hos intresseföretag	17	–	–
Ägarintressen i övriga företag	18	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	6 898	6 469
Uppskjuten skattefordran	21	–	1 091
Andra långfristiga fordringar	22	2 695	3 000
		<b>128 169</b>	<b>111 054</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>831 248</b>	<b>744 170</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		27 520	17 537
Fordringar hos intresseföretag		–	200
Aktuell skattefordran		3 581	5 178
Fordran på beställare	23	2 429	1 337
Övriga fordringar		5 695	3 194
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 468	3 043
		<b>42 693</b>	<b>30 489</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	20	–	<b>8 487</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		620 240	590 096
		<b>620 240</b>	<b>590 096</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>662 933</b>	<b>629 072</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 494 181</b>	<b>1 373 242</b>

# BALANSRÄKNING

## – KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
Andelskapital		35 612	35 555
Reserver		54 479	57 649
Balanserat resultat inkl årets resultat		392 161	372 799
<b>Summa eget kapital</b>		<b>482 252</b>	<b>466 003</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		6 362	5 829
Uppskjuten skatteskuld	21	1 297	–
		<b>7 659</b>	<b>5 829</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
	27		
Övriga skulder till kreditinstitut		334 969	344 828
Övriga skulder		7 599	7 594
		342 568	352 422
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 175	28 598
Förskott från kunder		117	101
Leverantörsskulder		25 809	21 973
Övriga skulder		587 602	456 805
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	44 999	41 511
		<b>661 702</b>	<b>548 988</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 494 181</b>	<b>1 373 242</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## – KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	31	18 678	7 170
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-7 262	69
		<b>11 416</b>	<b>7 239</b>
Betald inkomstskatt		-82	-337
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>			
		11 334	6 902
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		-11 899	-9 861
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		138 137	-34 688
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>			
		<b>137 572</b>	<b>-37 647</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-80 582	-15 058
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	19 500
Erhållen rörelse i samband med fusion, nettolikvidpåverkan	33	-	51 611
Förvärv av finansiella tillgångar		-429	-8 390
Avyttring av finansiella tillgångar		8 803	40 159
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>			
		<b>-72 208</b>	<b>87 822</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nya andelar		57	1 026
Amortering av lån		-35 277	-7 733
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>			
		<b>-35 220</b>	<b>-6 707</b>
<b>Årets kassaflöde</b>			
		<b>30 144</b>	<b>43 528</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
		<b>590 096</b>	<b>546 568</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>			
	32	<b>620 240</b>	<b>590 096</b>

# RESULTATRÄKNING

## – MODERFÖRENINGEN

<i>Belopp i tkr</i>	Not	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2	161 983	151 786
Kostnad för sålda varor		-167 965	-165 070
<b>Bruttoresultat</b>		<b>-5 982</b>	<b>-13 284</b>
Försäljningskostnader		-9 709	-8 685
Administrationskostnader	4	-9 545	-9 486
Övriga rörelseintäkter	3	8 452	2 455
Övriga rörelsekostnader		-2 600	-
<b>Rörelseresultat</b>	5,6	<b>-19 384</b>	<b>-29 000</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Resultat från andelar i intresseföretag		18 223	8 896
Resultat från övriga företag som det finns ett ägarintresse i		5 472	5 440
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	1 938	4 191
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	2 891	1 111
Räntekostnader och liknande resultatposter		-358	-1 866
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>8 782</b>	<b>-11 228</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Koncernbidrag, erhållna		8 800	13 500
Bokslutsdispositioner, övriga		4 373	1 171
<b>Resultat före skatt</b>		<b>21 955</b>	<b>3 443</b>
Skatt på årets resultat	9	-3 102	3 007
<b>Årets resultat</b>		<b>18 853</b>	<b>6 450</b>

# BALANSRÄKNING

## – MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10, 11	13 923	14 209
Inventarier	12	3 840	3 012
		<b>17 763</b>	<b>17 221</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i koncernföretag	14	78 554	78 554
Fordringar hos koncernföretag	15	272 000	173 000
Andelar i intresseföretag	16	35 538	17 315
Fordringar hos intresseföretag	17	–	–
Ägarintressen i övriga företag	18	55 933	55 933
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19, 20	6 898	6 469
Uppskjuten skattefordran	21	7 878	10 980
Andra långfristiga fordringar	22	14	14
		<b>456 815</b>	<b>342 265</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>474 578</b>	<b>359 486</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		28 490	18 156
Fordringar hos koncernföretag		8 800	25 657
Fordringar hos intresseföretag		–	200
Aktuell skattefordran		2 329	7 011
Fordran på beställare	23	2 429	1 337
Övriga fordringar		5 613	2 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		3 185	2 795
		<b>50 846</b>	<b>58 124</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>		<b>–</b>	<b>6 500</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		619 376	551 743
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>670 222</b>	<b>616 367</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 144 800</b>	<b>975 853</b>



# BALANSRÄKNING

## – MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	24		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Andelskapital		35 612	35 555
Reservfond		32 537	32 214
		<b>68 149</b>	<b>67 769</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		378 808	372 681
Årets resultat		18 853	6 450
		<b>397 661</b>	<b>379 131</b>
		<b>465 810</b>	<b>446 900</b>
<b>Obeskattade reserver</b>			
Akkumulerade överavskrivningar	25	5 872	6 145
Periodiseringsfonder	26	2 838	6 938
		<b>8 710</b>	<b>13 083</b>
<b>Avsättningar</b>			
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser		6 362	5 829
		<b>6 362</b>	<b>5 829</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	27	17 000	17 000
		<b>17 000</b>	<b>17 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		16 156	12 962
Skulder till koncernföretag		18 365	4 437
Övriga skulder		587 594	453 625
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	28	24 803	22 017
		<b>646 918</b>	<b>493 041</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 144 800</b>	<b>975 853</b>

# KASSAFLÖDESANALYS – MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2017	2016
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster	31	8 782	-11 228
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	-18 694	-4 749
		<b>-9 912</b>	<b>-15 977</b>
Betald inkomstskatt		-	-43
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-9 912</b>	<b>-16 020</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		7 278	1 117
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		153 877	54 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>151 243</b>	<b>39 979</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-1 841	-678
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		-	1 500
Erhållen rörelse i samband med fusion, nettolikvidpåverkan	33	-	1 805
Förvärv av finansiella tillgångar		-99 429	-87 400
Avyttring av finansiella tillgångar		8 803	35 460
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-92 467</b>	<b>-49 313</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Nya andelar		57	1 026
Erhållna koncernbidrag		8 800	13 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>8 857</b>	<b>14 526</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>67 633</b>	<b>5 192</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>		<b>551 743</b>	<b>546 551</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	32	<b>619 376</b>	<b>551 743</b>

# NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges

## Not 1 Redovisningsprinciper

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

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. Leasingavtalen uppgår inte till väsentliga belopp.

### 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.

## Noter

**Redovisning i och borttagande från balansräkningen**

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

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

**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 fastställda 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 säkrings instrumentet 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.

**(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 anställda när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger.

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

**Avgiftsbestämda planer**

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

**Förmånsbestämda planer**

Föreningen har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. I de fall pensionsförpliktelseerna är uteslutande beroende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

**Ersättningar vid uppsägning**

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

**a)** avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

**b)** lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång.

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

#### SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

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

#### EVENTUALFÖRPLIKTELSE

En eventalförpliktelse 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.

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

#### Tjänsteuppdrag – löpande räkning

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

#### 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.

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



## Noter

**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****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**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	150 640	130 344
Fastighetsförvaltning	67 010	70 901
Medlemsverksamhet	10 362	9 135
	<b>228 012</b>	<b>210 380</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>Nettoomsättning per rörelsegren</i>		
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	150 640	130 344
Fastighetsförvaltning	981	12 307
Medlemsverksamhet	10 362	9 135
	<b>161 983</b>	<b>151 786</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Realisationsvinster	44	885
Provisioner	3 142	2 159
Provisioner	1 738	–
Övrigt	3 596	222
	<b>8 520</b>	<b>3 266</b>

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Realisationsvinster	44	160
Provisioner	3 127	2 159
Överskott pensionsfond	1 738	–
Övrigt	3 543	136
	<b>8 452</b>	<b>2 455</b>

**Not 4 Arvode och kostnadsersättning till revisorer**

<b>Koncern</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	337	200
Andra uppdrag	97	216
<i>BoRevision AB</i>		
Revisionsuppdrag	–	89
<i>Ernst &amp; Young AB</i>		
Revisionsuppdrag	–	60
Andra uppdrag	54	15

<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
<i>KPMG AB</i>		
Revisionsuppdrag	253	150
Andra uppdrag	97	216
<i>BoRevision AB</i>		
Revisionsuppdrag	–	79
<i>Ernst &amp; 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 förädlats av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

#### Not 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelse

<b>Medelantalet anställda</b>	<b>2017</b>	Varav män	<b>2016</b>	Varav män
<i>Moderföreningen (Sverige)</i>	150	52%	156	49%
<i>Dotterföretag</i>	–	–	–	–
Koncernen totalt	150	52%	156	49%

<b>Redovisning av könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>	<b>2017-12-31</b> Andel kvinnor	<b>2016-12-31</b> Andel kvinnor
<b><i>Moderföreningen</i></b>		
Styrelsen	38%	43%
Övriga ledande befattningshavare	33%	29%
<b><i>Koncernen totalt</i></b>		
Styrelsen	36%	36%
Övriga ledande befattningshavare	33%	29%

<b>Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader</b>	<b>2017</b>		<b>2016</b>	
	Löner och ersättningar	Sociala kostnader	Löner och ersättningar	Sociala kostnader
Moderföreningen och koncernen	58 496	27 999	56 991	25 474
(varav pensionskostnad)		1) (9 458)		1) (7 555)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 423 (506) tkr gruppen VD och styrelse.

Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda	2017		2016	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföreningen och koncernen	1 993	56 503	1 598	55 393

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.

Ersättning till företagsledningen utöver VD utgörs av fast månadslön samt premiebetaling till pensionsförsäkring. Lönekostnaden för företagsledningen uppgår under året till 4 723 (3 096) tkr.

#### Not 6 Operationell leasing

##### Leasingavtal där föreningen är leasetagare

<i>Moderbolaget och koncernen</i>	2017-12-31	2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 343	1 315
Mellan ett och fem år	1 092	1 120
	<b>2 435</b>	<b>2 435</b>
	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	<b>2 139</b>	<b>1 837</b>

##### Leasingavtal där föreningen är leasegivare

<i>Koncernen</i>	2017-12-31	2016-12-31
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	1 593	2 746
Mellan ett och fem år	6 885	6 745
Senare än fem år	353	347
	<b>8 831</b>	<b>9 838</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<i>Moderföreningen</i>		
<i>Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal</i>		
Inom ett år	136	252
Mellan ett och fem år	416	734
	<b>552</b>	<b>986</b>



**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2017	2016
<b>Koncernen</b>		
Övrigt	294	-39
	<b>294</b>	<b>-39</b>
<b>Moderföreningen</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	1 644	4 230
Övrigt	294	-39
	<b>1 938</b>	<b>4 191</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknade resultatposter**

	2017	2016
<b>Koncernen</b>		
Ränteintäkter, övriga	488	863
Realisationsresultat	316	1 987
Övrigt	185	337
	<b>989</b>	<b>3 187</b>
<b>Moderföreningen</b>		
Ränteintäkter, övriga	403	774
Realisationsresultat	2 303	-
Övrigt	185	337
	<b>2 891</b>	<b>1 111</b>

**Not 9 Skatt på årets resultat**

**Avstämning av effektiv skatt**

	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
<b>Koncernen</b>				
Resultat före skatt		18 678		7 170
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-4 109	22,0%	-1 577
Ej avdragsgilla kostnader	4,6%	-866	11,7%	-836
Ej skattepliktiga intäkter	-19,3%	3 610	-68,3%	4 899
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag/fällanförluster	5,1%	-945	10,6%	-757
Schablonränta på periodiseringsfond	0,1%	-10	0,0%	-
Övrigt	0,8%	-150	1,7%	-123
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>13,2%</b>	<b>-2 470</b>	<b>-22,4%</b>	<b>1 606</b>

Moderföreningen	2017		2016	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Resultat före skatt		21 955		3 443
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-4 830	22,0%	-757
Ej avdragsgilla kostnader	3,8%	-844	23,9%	-824
Ej skattepliktiga intäkter	-16,4%	3 610	-142,2%	4 897
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag/fällanförluster	4,3%	-945	3,4%	-757
Schablonränta på periodiseringsfond	0,0%	-10	0,0%	-
Övrigt	0,4%	-83	-2,0%	448
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>14,1%</b>	<b>-3 102</b>	<b>-94,9%</b>	<b>3 007</b>

#### Not 10 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	723 318	564 230
Nyanskaffningar	3 495	81 738
Tillkommit via fusion	-	95 859
Avyttringar och utrangeringar	-	-22 190
Omklassificeringar	1 665	3 681
Vid årets slut	<b>728 478</b>	<b>723 318</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-96 007	-71 503
Tillkommit via fusion	-	-18 700
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	2 980
Årets avskrivning	-9 549	-8 784
Vid årets slut	<b>-105 556</b>	<b>-96 007</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-10 437	-10 437
Vid årets slut	-10 437	-10 437
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>612 485</b>	<b>616 874</b>

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	31 362	32 974
Tillkommit via fusion	-	283
Avyttringar och utrangeringar	-	-1 895
Vid årets slut	<b>31 362</b>	<b>31 362</b>
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 084	12 051
Tillkommit via fusion	-	-168
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	-	430
Årets avskrivning	-286	-295
<b>Vid årets slut</b>	<b>-12 370</b>	<b>-12 084</b>
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 069	-5 069
Vid årets slut	-5 069	-5 069
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 923</b>	<b>14 209</b>
<b>Varav mark</b>	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<i>Koncernen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	95 828	95 829
<i>Moderföreningen</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	1 634	1 634

#### Not 11 Upplysning om verkligt värde på förvaltningsfastigheter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	895 111	593 664
Vid årets slut	1 054 500	895 111
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade verkliga värden</i>		
Vid årets början	31 647	32 600
Vid årets slut	36 600	31 647

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 2017.

**Not 12 Inventarier**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 537	16 994
Nyanskaffningar	2 287	535
Tillkommit via fusion	–	14 738
Avyttringar och utrangeringar	-13	-10 826
Omklassificeringar	–	-5 904
Vid årets slut	17 811	15 537
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 525	-9 885
Tillkommit via fusion	–	-12 038
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1	9 439
Omklassificeringar	–	671
Årets avskrivning	-1 058	-712
Vid årets slut	-13 582	-12 525
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>4 229</b>	<b>3 012</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	15 454	11 007
Nyanskaffningar	1 841	535
Tillkommit via fusion	–	14 738
Avyttringar och utrangeringar	-13	-10 826
Vid årets slut	17 282	15 454
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-12 442	-9 131
Tillkommit via fusion	–	-12 038
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	1	9 439
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-1 001	-712
Vid årets slut	-13 442	-12 442
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>3 840</b>	<b>3 012</b>

**Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
Vid årets början	13 230	3 991
Omklassificeringar	-4 746	-3 681
Investeringar	77 881	12 920
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>86 365</b>	<b>13 230</b>
<b>Moderföreningen</b>		
Vid årets början	-	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 14 Andelar i koncernföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	79 099	74 694
Tillkommit via fusion	-	4 405
Vid årets slut	79 099	79 099
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-545	-545
Vid årets slut	-545	-545
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>78 554</b>	<b>78 554</b>

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % i)	2017-12-31	2016-12-31
			Redovisat värde	Redovisat värde
HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100,0	74 149	74 149
Fastighets Aktiebolaget Tegelhornan, 556110-3242, Umeå	1 000	100,0	4 405	4 405
			<b>78 554</b>	<b>78 554</b>

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

**Not 15 Fordringar hos koncernföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	173 000	85 600
Tillkommande fordringar	99 000	96 000
Reglerade fordringar	-	-8 600
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>272 000</b>	<b>173 000</b>



**Not 16 Andelar i intresseföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	44 561	26 349
Tillkommit via fusion	–	24 903
Avyttring	–	-15 050
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	18 082	8 359
Vid årets slut	62 643	44 561
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>62 643</b>	<b>44 561</b>
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	17 315	20 005
Tillkommit via fusion	–	11 039
Avyttring	–	-15 050
Årets andel i intresseföretag och gemensamt styrda företags resultat	18 223	1 321
Vid årets slut	35 538	17 315
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>35 538</b>	<b>17 315</b>

**Spec av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i gemensamt styrda företag**

			2017-12-31	
<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 moderfö- eningen</i>
<b>Direkt ägda</b>				
Fakturatjänst AB	2 652	250		
556443-1004, Falun	455	25 %	250	250
HSB Produktion i Norr HB	14 046			
969769-6442, Luleå	20 385	50 %	12 008	7 023
Hyaderna Holding AB	18 771	50		
559003-8138, Stockholm	-13	50 %	9 423	9 450
HSB Vind ekonomisk förening	30 514	1 181		
769619-4716, Umeå	-716	22 %	7 783	7 783
Bergåsliden i Umeå AB	32 125	250		
556889-1542, Umeå	25 000	50 %	16 272	125
HSB Produktion i Umeå HB	21 815			
969764-7346, Umeå	16 061	50 %	16 907	10 908
			<b>62 643</b>	<b>35 538</b>

## Noter

**Not 17 Fordringar hos intresseföretag**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	158	158
Omklassificeringar	-158	-
Vid årets slut	-	158
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-158	-158
Omklassificeringar	158	-
Vid årets slut	-	-158
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	158	158
Omklassificeringar	-158	-
Vid årets slut	-	158
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-158	-158
Omklassificeringar	158	-
Vid årets slut	-	-158
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**Not 18 Ägarintressen i övriga företag**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55 933	-
Tillkommit via fusion	-	13 186
Omklassificeringar	-	42 747
Vid årets slut	55 933	55 933
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 933</b>	<b>55 933</b>
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	55 933	-
Tillkommit via fusion	-	13 186
Omklassificeringar	-	42 747
Vid årets slut	55 933	55 933
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 933</b>	<b>55 933</b>

Posten tillkom 2016 genom en omklassificering från Andra långfristiga värdepappersinnehav.

**Specifikation av moderföreningens och koncernens  
ägarintressen i övriga företag**

			2017-12-31	
<i>Inträsseföretag / 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>
<b>Direkt ägda</b>				
HSB Riksförbund ek för 769606-4760, Stockholm	1 999 190 -12 430	3 234 478 8,82%	55 933	55 933
			<b>55 933</b>	<b>55 933</b>

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

ii) Antalet andelar i HSB Riksförbund är baserat på ersättning enligt den preliminära köpeskilling som beräknats vid försäljningen av aktier i HSB Projektpartner AB. Det slutliga överlåtelsepriset bestäms med utgångspunkt i HSB Projektpartner fastställda årsredovisning 2017, och den preliminära köpeskillingen justeras då krona för krona proportionellt med den eventuella förändringen i eget kapital mellan tidpunkterna. Som ersättning erhålls inga likvider, utan överlåtelsepriset utgörs preliminärt av ca 149 miljoner kr i andelskapital i HSB Riksförbund.

**Not 19 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 623	66 147
Tillkommande tillgångar	429	277
Tillkommit via fusion	-	1 585
Avgående tillgångar	-15 154	-3 639
Omklassificeringar	-	-42 747
Vid årets slut	6 898	21 623
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 154	-15 154
Avgående tillgångar	15 154	-
Vid årets slut	-	-15 154
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 898</b>	<b>6 469</b>
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	21 623	66 147
Tillkommande tillgångar	429	277
Tillkommit via fusion	-	1 585
Avgående tillgångar	-15 154	-3 639
Omklassificeringar	-	-42 747
Vid årets slut	6 898	21 623
<i>Ackumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-15 154	-15 154
Avgående tillgångar	15 154	-
Vid årets slut	-	-15 154
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>6 898</b>	<b>6 469</b>

**Not 20 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 kontraktperioden. Diskontering görs till riskfri ränta baserad på statsobligationer

Koncernen har för närvarande långfristiga skulder på 343 mkr varav 43 mkr till rörlig ränta. Genom ränteswappar på totalt 84 mkr har rörlig ränta bytts mot fast ränta. Koncernen har därmed en negativ exponering mot kort ränta. Swapräntan har under 2017 uppgått till 3 460 tkr.

Det verkliga värdet för ränteswappar baseras på förmedlande kreditinstituts värdering, vars rimlighet prövas genom en diskontering av beräknade framtida kassaflöden enligt kontraktets villkor och förfalldagar och med utgångspunkt i marknadsräntan för liknande instrument på balansdagen.

Marknadsvärderingen har under 2017 medfört en intäkt på 2 036 tkr.

**Not 21 Uppskjuten skatt**

<b>Koncernen</b>	<b>2017-12-31</b>		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	594	5 702	-5 108
Finansiella anläggningstillgångar	5 338	–	5 338
Pensions- och övriga avsättningar	1 946	–	1 946
Periodiseringsfonder	–	1 159	-1 159
Övriga temporära skillnader	–	2 314	-2 314
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>7 878</b>	<b>9 175</b>	<b>-1 297</b>

<b>Koncernen</b>	<b>2016-12-31</b>		
	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
<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
<i>Skattemässigt underskottsavdrag</i>	4 111	–	4 111
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>11 289</b>	<b>10 198</b>	<b>1 091</b>

Moderföreningen	2017-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>			
Byggnader och mark	594	–	594
Finansiella anläggningstillgångar	5 338	–	5 338
Pensions och övriga avsättningar	1 946	–	1 946
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>7 878</b>	<b>–</b>	<b>7 878</b>

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
<b>Uppskjuten skattefordran/skuld</b>	<b>10 980</b>	<b>–</b>	<b>10 980</b>

#### Not 22 Andra långfristiga fordringar

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	3 000	280
Tillkommit via fusion	–	3 185
Reglerade fordringar	-305	-465
Vid årets slut	2 695	3 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>2 695</b>	<b>3 000</b>
<b>Moderföreningen</b>		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	14	280
Tillkommit via fusion	–	14
Reglerade fordringar	–	-280
Vid årets slut	14	14
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>14</b>	<b>14</b>



### Not 23 Fordran på beställare

	2017	2016
<b>Koncernen</b>		
Upparbetad intäkt	39 333	28 292
Fakturerat belopp	-36 904	-26 955
<b>Summa</b>	<b>2 429</b>	<b>1 337</b>
<b>Moderföreningen</b>		
Upparbetad intäkt	39 333	28 292
Fakturerat belopp	-36 904	-26 955
<b>Summa</b>	<b>2 429</b>	<b>1 337</b>

Av beställaren innehållna belopp, som har delfakturerats enligt fastställd plan och som beställaren innehåller enligt kontraktsvillkoren till dess samtliga i kontraktet angivna villkor har uppfyllts eller fel åtgärdats uppgår till 0 kr (0 kr).

### Not 24 Disposition av vinst

#### Förslag till disposition av föreningens vinst

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, 397 661 218 kr, disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfond	943
Balanseras i ny räkning	396 718
<b>Summa</b>	<b>397 661</b>

### Not 25 Ackumulerade överavskrivningar

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader	5 872	6 145
	<b>5 872</b>	<b>6 145</b>

### Not 26 Periodiseringsfonder

	2017-12-31	2016-12-31
Avsatt räkenskapsår 2011	-	4 100
Avsatt räkenskapsår 2012	1 100	1 100
Avsatt räkenskapsår 2013	1 300	1 300
Avsatt räkenskapsår 2015	67	67
Avsatt räkenskapsår 2016	371	371
	<b>2 838</b>	<b>6 938</b>

**Not 27 Långfristiga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	322 269	331 709
	<b>322 269</b>	<b>331 709</b>
<b>Moderföreningen</b>		
Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen:		
Övriga skulder till kreditinstitut	17 000	17 000
	<b>17 000</b>	<b>17 000</b>

**Not 28 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
Löner och sociala avgifter	14 798	15 574
Förutbetalda hyror	5 668	5 079
Orealiserade värdeförändringar avseende swapar	12 833	14 869
Övriga poster	11 700	5 989
	<b>44 999</b>	<b>41 511</b>
<b>Moderföreningen</b>		
Löner och sociala avgifter	14 798	15 574
Förutbetalda hyror	180	238
Övriga poster	9 825	6 205
	<b>24 803</b>	<b>22 017</b>

**Not 29 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - Koncernen**

<i>Belopp i tkr</i>	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Koncernen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	546 935	546 935
Kapitalförsäkring	5 120	4 691
	<b>552 055</b>	<b>551 626</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiförbindelser	31 280	21 784
Borgensåtaganden	532 587	466 318
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>563 867</b>	<b>488 102</b>

### Not 30 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser - Moderföreningen

Belopp i tkr	2017-12-31	2016-12-31
<b>Ställda säkerheter</b>		
<i>Moderföreningen</i>		
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
<i>Övriga skulder till kreditinstitut</i>		
Fastighetsinteckningar	20 075	20 075
Kapitalförsäkring	5 120	4 691
	<b>25 195</b>	<b>24 766</b>
<b>Eventalförpliktelser</b>		
Garantiförbindelser	31 280	21 784
Borgensåtaganden	703 731	699 957
<b>Summa eventalförpliktelser</b>	<b>735 011</b>	<b>721 741</b>

### Not 31 Betalda räntor och erhållen utdelning

<b>Koncernen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Erlagd ränta	-6 507	-10 469
<b>Moderföreningen</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Erlagd ränta	-358	-1 866

### Not 32 Likvida medel

Koncernen	2017-12-31	2016-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	620 240	590 096
	<b>620 240</b>	<b>590 096</b>

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	2017-12-31	2016-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Banktillgodohavanden	619 376	551 743
	<b>619 376</b>	<b>551 743</b>

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 33 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen****Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m**

	2017	2016
<b>Koncernen</b>		
Avskrivningar	10 607	9 496
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	12	1 033
Förändring i värdet på finansiella instrument	-	-3 585
Resultatandelar i intresseföretag	533	-
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	-	2 314
Resultat överlåtande företag vid fusion	-	-7 758
Resultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-18 082	-
Resultat avyttring av kortfristiga placeringar	-316	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	-16	-1 431
	<b>-7 262</b>	<b>69</b>

	2017	2016
<b>Moderföreningen</b>		
Avskrivningar	1 287	1 007
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	12	1 286
Förändring i värdet på finansiella instrument	-	-1 598
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	533	2 314
Resultat överlåtande företag vid fusion	-	-7 758
Resultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-18 223	-
Resultat avyttring av kortfristiga placeringar	-2 303	-
	<b>-18 694</b>	<b>-4 749</b>

**Erhållen rörelse i samband med fusion, nettolikvidpåverkan**

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Koncernen</b>		
<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	-	<b>263 260</b>
Rörelseskulder	-	201 676
Summa avsättningar och skulder	-	<b>201 676</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-40 159
Påverkan på likvida medel	-	<b>-40 159</b>

## Noter

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Moderföreningen</b>		
Materiella anläggningstillgångar	-	2 672
Finansiella anläggningstillgångar	-	-2 067
Avgående andelsvärde	-	46 922
Rörelsefordringar	-	20 418
Likvida medel	-	1 805
Summa tillgångar	-	<b>69 750</b>
Rörelseskulder	-	14 556
Summa avsättningar och skulder	-	<b>14 556</b>
Avgår: Likvida medel i den förvärvade verksamheten	-	-1 805
Påverkan på likvida medel	-	<b>-1 805</b>

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

Av koncernens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 3,60 (3,71) % av inköpen och 3,20 (3,09) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som koncernen tillhör.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0% (0%) av inköpen och 4,59% (4,54%) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

**Not 35 Nyckeltalsdefinitioner**

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

# UNDERSKRIFTER

Luleå den 28 mars 2018

Helena Markgren  
*Ordförande*

Håkan Ottosson

Thomas Björk

Birgitta Larsson

Kent Eneris

Kristiina Starck Enman

Terese Persson

Olle Karlsson

Mattias Lundström  
*Verkställande direktör*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-03-28  
KPMG AB

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 2017. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 24-59 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 2017 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 revisionssed 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 revisionsplanerade 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 2017 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed 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.

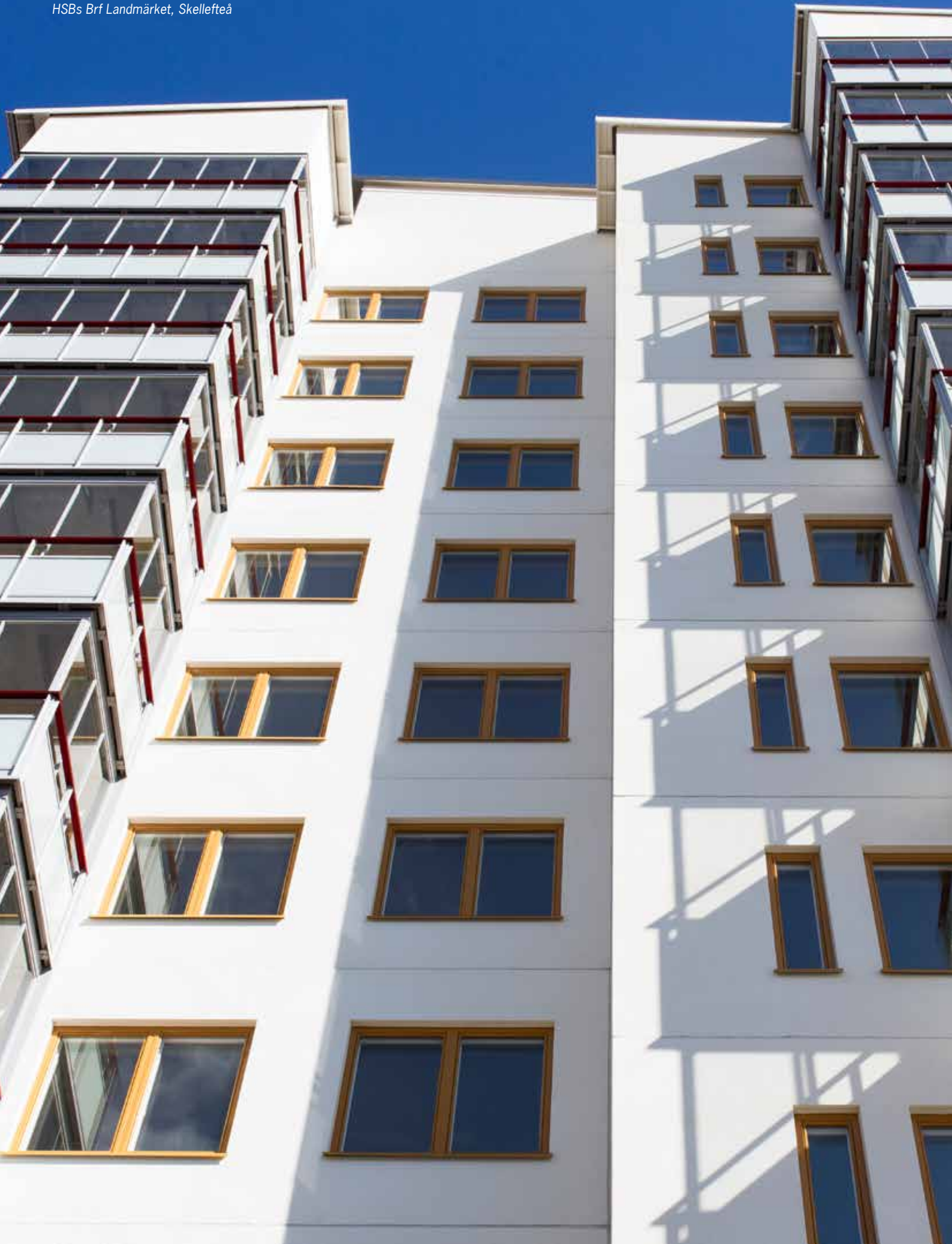
Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. 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 förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Luleå den 28 mars 2018

KPMG AB

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

Foto: Patrick Degerman  
HSBs Brf Landmärket, Skellefteå



**Produktion:** HSB Norr **Foto:** Jonatan Fernström (Omslag, s. 17) HSB Living Lab (s. 5) Patrick Degerman (s. 6, 15, 62) Maria Lindgren (s. 7, 13) Agneta Andersson (s. 7) Lennart Jönsson (s. 9, 10, 11, 14, 18, 22, 23) Pär Nordberg (s. 10) Jennie Pettersson (s. 11) Sofia Forssén (s. 17) HSB bildbank  
**Illustrationer:** Ulf Arkfelt (s. 2) Tirsén & Aili Arkitekter (s. 6) Daniel Åström, Studio D3D (s. 15) Wec360° (s. 6, 15) **Tryck:** HS Copy & Media Service AB, Luleå



# TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA BOENDET



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