



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETEN
HSB SÖDRA NORRLAND

2016

INNEHÅLL

VD HAR ORDET	4
SYNSÄTT OCH STYRDOKUMENT	6
VISION, VERKSAMHETSIDÉ OCH STYRELSENS MÅL	8
VERKSAMHETESPLANERING OCH UPPFÖLJNING	10
MÅLKARTA OCH NYCKELTAL	12
HÅLLBARHET	15
MEDARBETARE	16
KUNDER	19
MEDLEMSKAP	22
DEMOKRATI	24
KOMMUNIKATION OCH DIGITALA KANALER	27
HYRESFASTIGHETER	29
NYPRODUKTION	31
FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT	32
EKONOMISK REDOVISNING	38
KONTAKT	73

VD HAR ORDET

NÄR NÖDEN ÄR SOM STÖRST PRÖVAS VÄNNEN SOM MEST

Jag tror att brf Lillsjön i Östersund känner så. Den tragiska branden med ett dödsfall förbyttes efter en tid från tragedi till lyckat räddnings- och beredskapsarbete. Thord Modén med flera anställda i HSB, tillsammans med föreningens förtroendevalda, stöttade de utsatta på ett fantastiskt sätt och i högre grad än vad som går att förvänta sig när det gäller snabb information och snabbt ersättningsboende. I Söderhamn inträffade strax därefter ytterligare en brand, där våra medarbetare och förtroendevalda visade samma rådgivande ingripande. Allt blir aldrig perfekt i en nödsituation, men vikten av att arbeta med samma rutiner över våra tre län, visade sig vara nödvändig och framgångsrik i de båda exemplen.

DET GÅR BRA FÖR OSS

Redan två år efter det i landet uppmärksammade samgåendet mellan två stora regionföreningar, kommer resultatet. Redan, säger jag, därför att det tar tid att tvina ihop olika kulturer och system. Men med stor vilja att det ska bli bra för medlemmar och kunder, går det fortare. Lojala, pliktrogna och kompetenta medarbetare är nyckelfaktorer till framgångarna i resultatet. Det ekonomiska resultatet är så gott att vi kan investera vidare i att vara den bästa fastighetsförvaltaren.

Känslan från höstens ägarträffar är också god. Bra bemötande, bra ärendehantering, trevliga och lösningsinriktade medarbetare, är några av de kommentarer jag fått, och de är grunden till att vi får sköta så många fastigheter och att vi ökar antalet avtal med både medlemmar och andra.

Byggandet på orter där vi är ensamma om att försöka bygga, är ytterligare ett signum för HSB. Vi finns

i områden där andra inte törs eller får bygga för sina ägare. Gävle, Östersund och Sundsvall är de största orterna med minst risk, men vi för även diskussioner i Sandviken, Hudiksvall, Härnösand och Örnsköldsvik, och ambitionen är att bygga nya bostäder även där.

NUTIDENS UTMANINGAR

I bostadskrisens Sverige väntar många på sin första bostadsrätt. Som en följd av det märker vi att förfrågningarna på våra hyresrätter ökar. Vi har få lediga lägenheter, så satsningen på fler hyresrätter på fler orter är viktig och riktig. För framför allt unga är hyresrätten det första steget in i det egna boendet. Vi ser också att antalet bosparare ökar, och en kvalificerad gissning är att det delvis beror på att vi äger hyresrätter.

Enligt våra kundundersökningar är HSB Ledamöten den viktigaste stödfunktionen för styrelser. Problemet är att de är svåra att rekrytera, och det är ett bekymmer som vi delar med hela föreningssverige. Precis som många bostadsrättsföreningar har svårt att rekrytera styrelseledamöter, revisorer och valberedare, har vi svårt att rekrytera HSB Ledamöter. Vi och nuvarande styrelser och valberedningar behöver därför arbeta aktivt för att locka nya förtroendevalda.

För att underlätta den kommande rekryteringen införde vi vid årsskiftet kostnadsfria utbildningar för befintliga och potentiella förtroendevalda. Vi hoppas att det ska vara en bra hjälp för att få nya, kunniga och engagerade ledamöter.

CHRISTER BERGLUND
VD, HSB SÖDRA NORRLAND

”

Vi finns i områden där
andra inte törs eller får
bygga för sina ägare.



SYNSÄTT OCH STYRDOKUMENT

STARKARE TILLSAMMANS

HSB är en av Sveriges största boendeorganisationer. Vi ägs av våra medlemmar och vårt uppdrag är att tillsammans med dem skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB hela tiden fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Genom kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion hänger hela vår verksamhet ihop och det gör att vi har goda förutsättningar att möta medlemmarnas behov.

HSB är en federation där verksamheten vilar på gemensam grund. För att underlätta samverkan och utnyttja den styrka det ger att verka under samma varumärke, finns tre gemensamma styrdokument. De utgår från de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar ETHOS och fungerar som ett verktyg för lärande, utveckling och föreningsstyrning inom HSB.



HSBs KOMPASS innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal som underlättar för HSB-föreningarna att samverka och lära av varandras goda exempel.



HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING är ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem får insyn i verksamheten och möjlighet att påverka.



HSBs VARUMÄRKESRIKTLINJER finns som stöd för att HSB-organisationen ska vårda, utveckla och använda det gemensamma varumärket på ett effektivt och korrekt sätt.



DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

Tusentals företagare och organisationer över hela världen baserar sin verksamhet på ett antal gemensamma internationella kooperativa principer. Så gör även HSB.

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.

VÅRA KÄRNVÄRDERINGAR – ETHOS

HSB-organisationen har enats om att all verksamhet ska genomsyras av ett antal grundläggande värdering-

ar som har kategoriserats i de fem huvudområdena Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS, som står för förtroende.

ENGAGEMANG: HSB engagerar sig i det som rör livet, både för den enskilda människan och för samhället. Via engagemang skapas rum för samverkan och medlemsinflytande.

TRYGGHET: Det vilar en känsla av trygghet i HSB. Tillsammans skapar medlemmarna trygghet. HSB ger utrymme att leva livet på det sätt som passar var och en.

HÅLLBARHET: Det finns ett långsiktigt tänkande i all verksamhet inom HSB.

OMTANKE: HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Vi har omtanke om livet i och mellan husen.

SAMVERKAN: All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan.

VISION, VERKSAMHETSIDÉ OCH STYRELSENS MÅL

VISION

Vi utvecklar det goda boendet.

VERKSAMHETSIDÉ

HSB Södra Norrland ska tillhandahålla kvalificerade behovsanpassade förvaltningstjänster som präglas av ständig utveckling, förnyelse och långsiktighet samt bygga, förvärva, utveckla och erbjuda attraktivt boende med ETHOS som värdegrund - till värde för medlemmar och kunder.

STYRELSENS MÅL

- ◆ Rörelseresultatet ska uppgå till 2,5 procent av omsättningen i rörelsen, egna fastigheter ska ligga på ett snitt av 6 procent i omsättningsresultat och finansrörelsen ska ge en marginal motsvarande 2 procent av det egna kapitalet.
- ◆ Index för nöjda kunder ska uppgå till minst 4.0 inom alla övergripande verksamhetsdelar.
- ◆ HSB ska ha en växande, hållbar och resurseffektiv verksamhet.
- ◆ Index för nöjda medarbetare ska uppgå till minst 4.0 inom alla övergripande verksamhetsdelar.



VERKSAMHETSPLANERING OCH UPPFÖLJNING

Under hösten 2016 antog styrelsen en ny verksamhetsplan för de kommande åren. Där slår vi fast att HSB Södra Norrland ska vara en professionell partner till ägare av boendefastigheter genom att erbjuda långsiktig förvaltning med fokus på helheten och kvalificerad rådgivning inom fastighetsutveckling. Vi ska vara ett naturligt val av fastighetsförvaltare för ägare till boendefastigheter genom en aktiv marknadsföring och försäljning samt genom att finnas nära kunden, ständigt utveckla våra produkter och satsa långsiktigt på kompetens- och teknikutveckling.

Vi fortsätter arbetet med att professionalisera vår verksamhetsstyrning och affärsutveckling genom konkreta affärsplaner och avdelningsmål med tillhörande handlingsplaner. Ambitionen är att med stöd i en seriös omvärldsbevakning styra organisationen mot styrelsens mål. En viktig byggsten i det arbetet är mål och handlingsplaner som upplevs som viktiga och relevanta för den enskilde medarbetaren. Genom att koppla all mål- och verksamhetsuppföljning till den ekonomiska rapporteringen har vi också höjt statusen på måluuppföljningen.



MÅLKARTA OCH NYCKELTAL

HSB Södra Norrland ska tillhandahålla kvalificerade behovsanpassade förvaltningstjänster som präglas av ständig utveckling, förnyelse och långsiktighet samt

bygga, förvärva, utveckla och erbjuda attraktivt boende med ETHOS som värdegrund - till värde för medlemmar och kunder

STYRELSENS ÖVERGRIPANDE MÅL

Ekonomi & medlemsnytta

Rörelseresultatet ska uppgå till 2,5 procent av omsättningen i rörelsen, egna fastigheter ska ligga på ett snitt av 6 procent i omsättningsresultat och finansrörelsen ska ge en marginal motsvarande 2 procent av det egna kapitalet.

Medlem, kund

Index för nöjda kunder ska uppgå till minst 4.0 inom alla övergripande verksamhetsdelar.

Process & struktur

HSB ska ha en växande, hållbar och resurseffektiv verksamhet.

Medarbetare

Index för nöjda medarbetare ska uppgå till minst 4.0 inom alla övergripande verksamhetsdelar.



**ÖKA
EFFEKTIVITETEN**

Öka lönsamheten



**ÖKA
TILLVÄXTEN**

Öka intäkterna



**STÄRKT ROLL
I SAMHÄLLET**

Stärkt förtroende på
våra maknader

Ökad rådgivning

Förbättrad service
och dialog

Stärkt medlemsvärde
för våra melemsför-
eningar

Ökad effektivisering
genom digitalisering

Växande
marknadsandel

Stärkt hållbarhet

Stärka vår kultur av
ständiga förbättringar

Utveckla en mer
affärsmässig kultur

Alla anställda på HSB
fungerar som ambassa-
dörer för organisationen

ETHOS



MILJÖ- OCH KVALITETSPOLICY

Vi strävar efter att god miljöhänsyn tas och god kvalitet i hela vår verksamhet.
Vi utgår från en helhetssyn på människa, boende och miljö.

- ▶ Det är kunden som avgör kvaliteten på vårt arbete vilket förutsätter en kontinuerlig kunddialog.
- ▶ Det är medarbetarnas arbete som skapar nöjda kunder vilket förutsätter kunskap och kompetens, engagemang och eget ansvar samt delaktighet i vårt kvalitets- och miljöarbete.
- ▶ Vi ska i all verksamhet följa gällande lagar och förordningar.
- ▶ Vi ska i all vår verksamhet bedriva ett ständigt effektiviserings- och förbättringsarbete för miljö och kvalitet, samt förebygga föroreningar till luft, vatten och mark.
- ▶ Vi ska hushålla med resurser, samt använda sunda och kretsloppsanpassade material och metoder.
- ▶ Vi ska öppet redovisa resultatet av våra miljö- och kvalitetsmål.

HÅLLBARHET

HSB Södra Norrland har en lång tradition av att arbeta aktivt med hållbarhet. HSB Södra Norrland och dess dotterbolag HSB Hyresrätt är miljö- och kvalitetscertifierade enligt internationella standarderna ISO 14001:2008 och 9001:2008.

AKTIVITETER OCH VERKTYG

Som en del i vår certifiering för miljö och kvalitet blir organisationen kontrollerad mot ISO-standarderna en gång per år. Vid årets revision var fokus på arbetsplatserna Östersund, Sundsvall och Söderhamn. Under året utfördes även interna revisioner av utbildade interna revisorer. Revisionerna är ett verktyg som hjälper oss att ständigt förbättra vårt arbetssätt.

I verksamheten finns det rutiner för att skriva ner förbättringsförslag och saker som inte blev helt rätt, så kallade avvikelser. Vi har haft för avsikt att öka antalet förbättrings- och händelserapporter under året. Målet var 100 stycken. Vi lyckades överträffa målsättningen och det registrerades 167 förbättringsrapporter.

MILJÖ

HSB Södra Norrland har identifierat de områden i verksamheten som har störst miljöpåverkan, de så kallade betydande miljöaspekterna. I HSBs verksamhet har resursanvändning för el och fjärrvärme samt fossila bränslen identifierats som de mest betydande. Dessa två aspekter följer vi upp i miljömålet, där det totala koldioxidutsläppet från vår verksamhet beräknas.

Vi har även identifierat en betydande miljöaspekt där HSB Södra Norrland kan bidra till en minskning i miljöpåverkan och det är våra kunders resursanvändning av el och fjärrvärme. Vi kan minska våra kunders resursförbrukning genom att erbjuda energirådgivning. De föreningar som har tecknat ett klimatavtal får redovisat sin minskning av sin totala miljöpåverkan av koldioxid per lägenhet. De bostadsrättsföreningar som har tecknat sig för klimatavtalet har sedan basåret

2000 totalt minskat sin miljöpåverkan med 53 % fram till 2016. Målet för delåret 2016 var 30 % och ett slutmål på 40 % till 2023.

HSB har som mål att halvera sin miljöpåverkan i sin egen verksamhet till 2023. HSB Södra Norrland arbetar med att minska sin miljöpåverkan och har sedan starten 2008 minskat koldioxidutsläppen per area med 29 % fram till 2015. Vi arbetar med energieffektivisering i egna fastigheter och vi använder miljömärkt el. Under andra halvan av 2016 tog vi även steget och började använda fjärrvärme som kommer från 100 % återvunnen energi. För att ytterligare förstärka vårt bidrag till god miljö har vi kompletterat vår miljö- och kvalitetspolicy med en resepolicy. Vårt första val är tåg och vi använder videokonferens och andra digitala hjälpmedel för att minska vårt resande.

MILJÖASPEKTER

2015

2016

El/fjärrvärme, resursförbrukning egna fastigheter

El (kWh)	2015	2016
– <i>ospecificerad</i>	157 670	2 947
– <i>bra miljöval/ursprungsmärkt</i>	4 034 279	4 236 744
– <i>vind</i>	29 754	0
– <i>totalt</i>	4 221 703	4 239 691
Fjärrvärme (MWh)		
– <i>totalt</i>	20 905	19 870
– <i>graddagskorrigerad, totalt</i>	23 021	20 913

Fossilbränslen, resursförbrukning egna fastigheter och fordon

Produktion av energibärare,	2015	2016
olja/drivmedel (ton CO ₂ e)	40	40
Olja till uppvärmning (m ³)	8	8
Bensin till fordon och maskiner (m ³)	17	15
Diesel till fordon och maskiner (m ³)	119	120
Naturgas till fordon och maskiner (m ³)	1	1
Etanol till fordon och maskiner (m ³)	1	0

MEDARBETARE

Jämfört med 2015 var 2016 ett stabilare år för många medarbetare. Fusionen och byten av de stora affärssystemen har börjat sätta sig och vi kan mer och mer fokusera på förbättringsåtgärder för både medarbetare och kunder, precis som tanken varit.

Kompetensutveckling är en framgångsfaktor, inte minst i ett tjänsteföretag som HSB. Av den anledningen har vi en kompetensutvecklingsplan som vi följer under året. Vi har under hösten omarbetat planen och gjort den mer detaljerad och styrd för att maximera nyttan. Det, tillsammans med de tydligare befattningsbeskrivningar som har arbetats fram av ledare och medarbetare under året, kommer att stärka vår förmåga att fatta kloka beslut både vid rekryteringar och eventuella framtida omfördelningar av arbetsuppgifter.

Sjukfrånvaron har ökat något under året. Generellt är sjukfrånvaron högre bland kollektiva än bland tjänstemän. Detta skiljer inte HSB Södra Norrland från övriga samhället.

En medarbetarundersökning genomfördes under hösten 2016. Det totala resultatet blev 3,8 på en femgradig skala, vilket är något bättre än föregående år.

Vad gäller "samarbete och chefen" och "våra kärnvärderingar" har vi väldigt goda resultat. Däremot ser vi förbättringspotential i till exempel "arbetstempo" och "organisation". Det är naturliga följder av de förändringar vi genomgår och vi jobbar aktivt med att möta de funderingar och den förbättringspotential som finns.

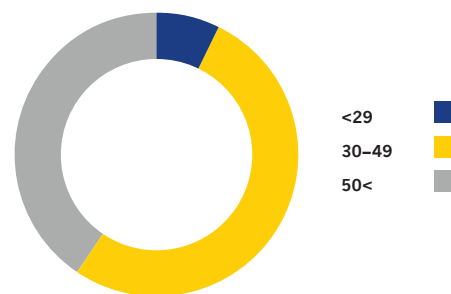
För att vara en attraktiv arbetsgivare idag krävs ett bra samarbete med personalen, men också bra villkor i övrigt. Ett exempel på detta kan vara personalförmåner av olika slag. Hos oss finns följande för alla medarbetare:

- ▶ Företagshälsovård.
- ▶ Hälsoprofilbedömning vart femte år.
- ▶ Friskvårdsbidrag upp till 2 000 kronor per anställd och år.
- ▶ Rabatterad sjukvårdsförsäkring som den anställde kan teckna till en månatlig kostnad som dras på lönen.
- ▶ Rikskuponger.
- ▶ Fjällstugor i Gräftåvallen och Vemdalen, dit medarbetare mot en rimlig kostnad kan resa för rekreation och avkoppling.

ÅLDERSFÖRDELNING 2016

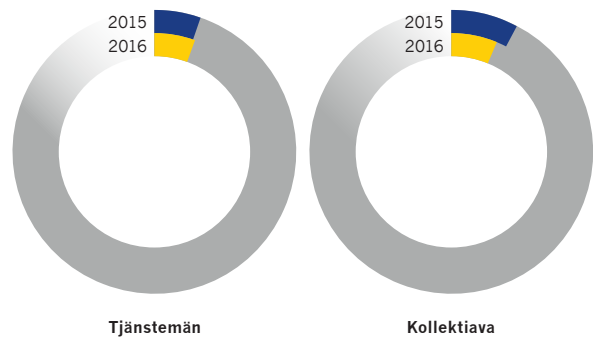
Ålder	Tjänstemän	Kollektiva	Totalt
<29	8	8	16
30-49	56	57	113
50<	41	47	88
	105	112	217

Hänvisning: siffrorna är från den 1 december 2016



SJUKFRÅNVARO

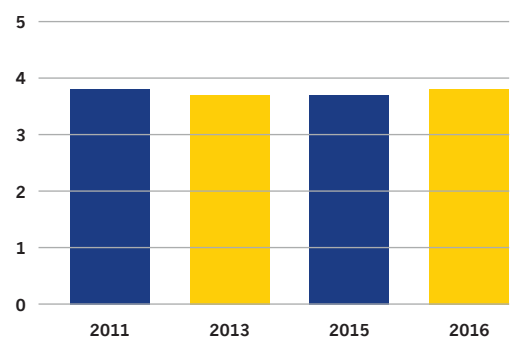
År	Tjänstemän	Kollektiva
2015	5,40%	8,02%
2016	5,79%	6,39%
Förändring	0,39%	-1,63%

**PERSONALOMSÄTTNING - ANTAL PERSONER**

2015	Tjänstemän	Kollektiva	Summa	2016	Tjänstemän	Kollektiva	Summa
Börjat	14	2	16	Börjat	9	8	17
Slutat	12	6	18	Slutat	10	13	23
Omsättning	26	8	34	Omsättning	19	21	40

NMI (Nöjdmedarbetarindex)

2011	3,8
2013	3,7
2015	3,7
2016	3,8





KUNDER

Fusionen och de stora förändringarna inom IT som skedde under 2015 har gett organisationen och medarbetarna goda förutsättningar att ta sig an det nya året.

Systemskiftet inom våra affärssystem har varit nödvändiga för att stå rustade inför framtiden. Mycket av förändringsarbetet handlar om transparens och lättillgänglighet. Återkoppling, långsiktighet och lättillgängliga tjänster är synpunkter som kunder historiskt har tagit upp och som vi försöker utveckla.

- ▶ Vi vill att kunder ska få tillgång till nödvändiga uppgifter och dokument oavsett tid på dygnet, även under själva styrelsemötena.
- ▶ Vi vill att medarbetarna ska kunna erbjuda bättre service till våra kunder.

UTBYTE AV ERFARENHETER

Det är viktigt att hela tiden stämma av vad våra medlemmar och kunder tycker om vår verksamhet och vilka förändringar man vill se. Förutom NKI (nöjd kund-index) har vi många andra kanaler för att förvisa oss om att vi är på väg åt rätt håll:

- ▶ **Ägarträffar**, där VD och ordförande träffar kunder och medlemmar.
- ▶ **Distriktsråd**, där representanter för kunder regelbundet träffar sina respektive affärsområdeschefer och stämmer av verksamheten.
- ▶ **Driftmöten inom fastighetservice**, där arbetsledare och personal träffar representanter från styrelsen.
- ▶ **Förvaltare och övrig personal** samt våra HSB-ledamöter som deltar på styrelsemöten och stämmor.

Det är också viktigt att vi och våra kunder hålls uppdaterade kring allt som gäller fastighetsförvaltande. Det kan gälla nya lagar och regler, ekonomi, juridik, ny teknik, energieffektivisering och underhåll. Vi anordnar därför utbildningar, temakvällar, seminarier och mässor. En händelse under 2016 som var extra trevlig

var förvaltningskonferensen 24-25 april. Här gavs möjlighet att träffas under trevliga former och få tillgång till mycket nyttig information.

LOKAL NÄRVARO

HSB Södra Norrland verkar inom tre län och har kontor på 13 orter. Närheten till våra kunder är och kommer alltid att vara viktig för oss. Det har våra kunder och vår styrelse också tryckt extra mycket på. För att hålla ihop detta och agera som ett företag har vi valt organisationsform och arbetssätt med gemensamma processer och rutiner med stöd av anpassade affärssystem.

Kundansvar har våra affärsområdeschefer som ansvarar för våra geografiska affärsområden: Gästrikland, Hälsingland, Jämtland/Ånge, Sundsvall/Timrå och Ångermanland. I deras lokala organisation finns förvaltare, arbetsledare och fastighetspersonalen. Vi har sedan valt att samla fastighetsekonomer, konsulter, kundtjänst/felanmälan i egna grupper för bästa samverkan och kompetensåterföring.

Affärsområdescheferna skapar varje år affärsplaner som baseras på styrelsens verksamhetsplan. Affärsplanerna skapar struktur inför kommande år gällande kvalitetsarbete, kundnöjdhet, kundevent, lönsamhetsmål, personalaktiviteter och mycket annat. Målen stäms sedan av mot kundundersökningar, medarbetarundersökningar, tertialrapporter, marknadsandelar med mera.

POSITIVA TRENDER

Vi har haft en långsiktig, positiv utveckling under många år, med fler och nya kunder och med stadigt ökande merförsäljning. Förvaltning är en bransch med relativt låg avkastning, vilket gör det extra viktigt att skapa volym för att få en rationell och kostnadseffektiv organisation. Vi är också utsatta för konkurrens, vilket gör att vi ibland tappar avtal. Därför är ständig kunddialog viktig, med rätt priser och kostnader samt att vi marknadsför oss på rätt sätt. Vi har också under en

lång rad av år lyckats teckna avtal med betydligt fler kunder än vi tappar.

Vi förvaltar idag cirka 350 bostadsrättsföreningar, ett stort antal hyresfastigheter samt kommersiella byggnader. Vi utför dessutom omkring 30 000 arbetsordrar/beställningar varje år. Intäkterna inom vår administrativa och tekniska förvaltning har under året ökat med 6 %.

MERVÄRDEN FÖR KUNDERNA

Kundnöjdhet är naturligtvis kopplat till förmågan att skapa mervärde för sina kunder. Vi försöker göra det på flera sätt. Med gemensamma upphandlingar skapar vi bra villkor när det gäller försäkring, elleverans, bredband, ramavtalade leverantörer, entreprenörer och annat. Våra konsulter ansvarar för att större underhållsåtgärder utförs på rätt sätt. Våra fastighetsekonomer

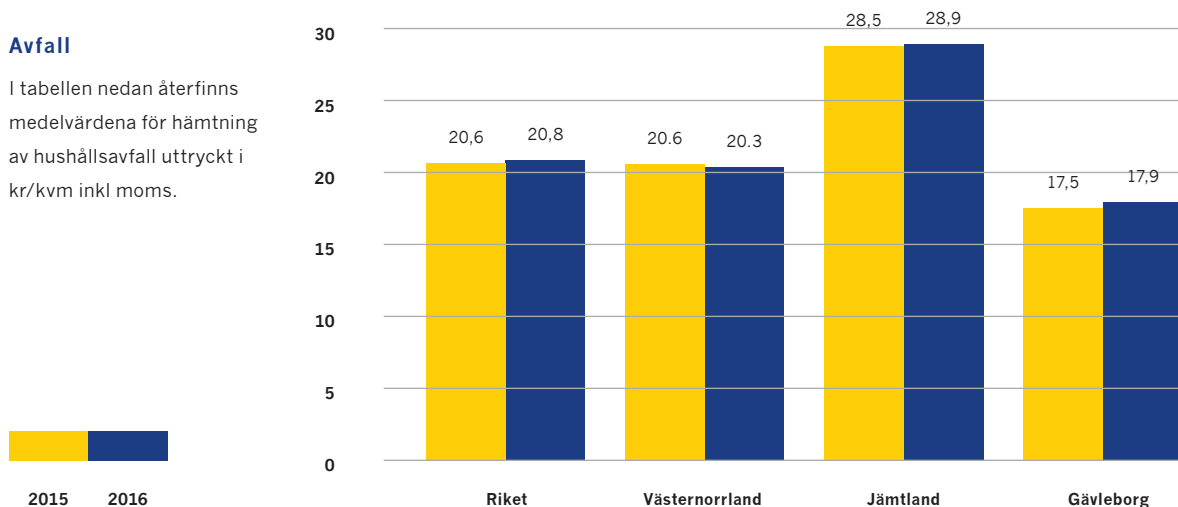
hanterar kundens ekonomi på bästa möjliga sätt. På samma sätt försöker vi oavsett tjänst att överträffa våra medlemmars och kunders förväntningar.

KOSTNADSUTVECKLING

Diagrammen visar hur kostnader för fjärrvärme, vatten, el och avfall förändrats i förhållande till konsumentprisindex (KPI) i hela landet. Driftskostnaderna är en stor utgiftspost i bostadsrättsföreningars och fastighetsägares ekonomi. Här är också den sparade kilowattimmen den miljövänligaste. Vi kommer att med utgångspunkt i de lagstiftade energideklarationerna, som ska utföras under 2016-2018, erbjuda och utföra energideklarationerna (vi är certifierade). Utförda deklarerationer överlämnas till respektive styrelse/fastighetsägare tillsammans med förslag till åtgärder som ger energi- och kostnadseffektiva fastigheter.

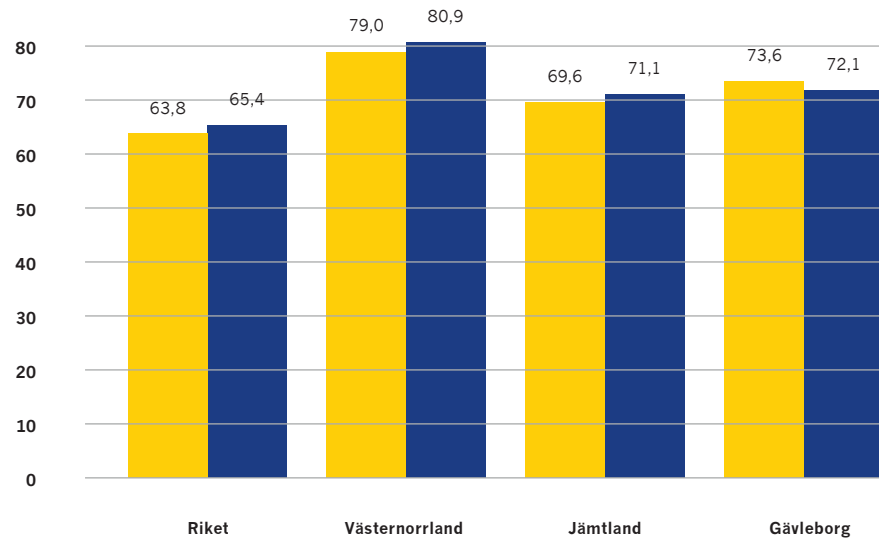
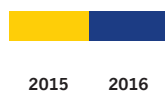
Avfall

I tabellen nedan återfinns medelvärdena för hämtning av hushållsavfall uttryckt i kr/kvm inkl moms.



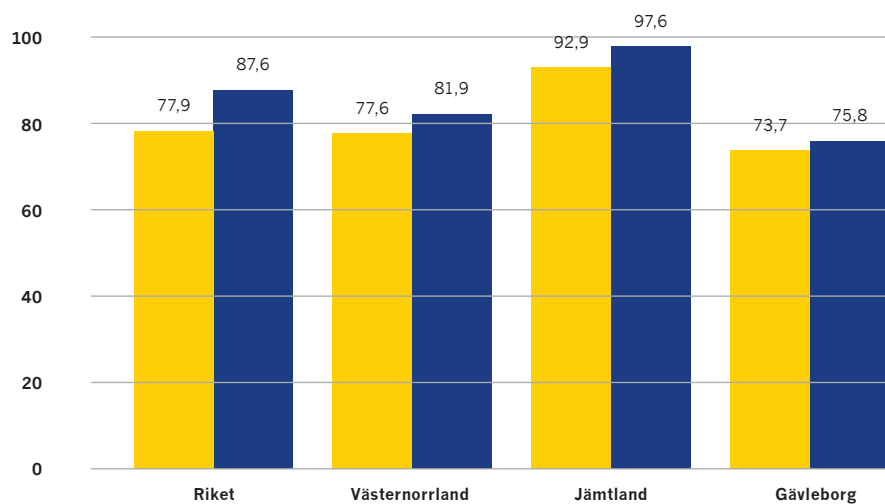
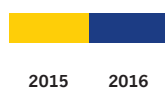
Vatten & Avlopp

I tabellen nedan återfinns medelvärdena för VA uttryckt i kr/kvm inkl moms.



EI

I tabellen nedan återfinns medelvärdena för elavgifter uttryckt i öre/kWh inkl moms.



MEDLEMSKAP

PERSONLIGA FÖRDELAR

På hsb.se redovisar vi alla fördelar som ett medlemskap i HSB ger. Bland annat kan medlemmar i HSB Södra Norrland boka en semestervecka i vår lägenhet i Spanien eller en fjällsemester i Vemdalen.

HSBs bosparande är rikstäckande, och våra bosparare har förtur till vår nyproduktion och våra hyresrätter. Medlemmar kan öppna bosparande åt sig själva eller andra direkt på webben. Man väljer att placera sitt sparande i olika former (HSB Fasträntekonto, SPAX eller HSB Bospar).*

Tidningen Hemma i HSB ges ut med sex nummer per år till alla medlemmar. HSB Södra Norrland har en egen inlaga på fyra sidor som tar upp lokala projekt, tips och nyheter.

TRYGGHET FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGARNA

Medlemskapet för en bostadsrättsförening ger trygghet och stöd i det löpande arbetet för styrelsen och

medlemmarna. Med medlemskapet kommer dessutom den viktiga fördelen HSB Ledamoten. Den erfarna HSB Ledamoten är ett stöd i styrelsearbetet i frågor som rör lagstiftning, föreningskunskap och förvaltning.

Alla medlemsföreningar har tillgång till juridisk rådgivning och styrelsestöd. De har även tillgång till förmånliga erbjudanden och möjlighet att nyttja de samarbetsavtal som HSB förhandlat fram med utvalda leverantörer.

Bostadsrättsföreningar inom HSB har också tillgång till en rad praktiska mallar för allt från trapphusanslag och brevmallar till powerpointmallar.

Alla förtroendevalda får tidningen HSB Uppdraget.

För att främja studier och utbildning har vi under 2016 utökat antalet webbaserade utbildningar. Detta har medfört att fler haft möjlighet att delta på våra styrelseutbildningar.

**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.*



DEMOKRATI

Distriktsråd och ägarträffar är två sätt att stärka demokratin i HSB Södra Norrland. Under 2016 genomfördes flera distriktsråds- och ägarträffar.

DISTRIKTSRÅD

Distriktsråden är en länk mellan bostadsrättsföreningarna och styrelsen för HSB Södra Norrland. Beroende på behov och efterfrågan kan de olika distrikts-

råden skilja sig en del åt vad gäller aktiviteter i olika områden. Distriktsråden har ingen beslutande funktion, men är viktiga för att samla upp medlemmarnas intressen.

Distriktsråden väljs på föreningsstämman med en mandattid på två år. De är uppdelade i sex olika geografiska områden inom HSB Södra Norrland.

DISTRIKTSRÅD

Gästrikland

Leif Nordmark
Elisabeth Hedström
Kjell Kvarnlöf
Håkan Palmgren
Bengt Forsberg

Jämtland/Härjedalen/Ånge

Jan Holm
Kent Brobacke
Maria Forslund
Martin Källerstedt
Helena Åsemar

Örnsköldsvik

Lars-Erik Eriksson
Mats Abrahamsson
Anders Fransson
Ann-Christine Vestin
Sten Nordin

Hälsingland

Britt-Louise Ångh
Birgit Värhammar
Bengt Sundström
Sune Thalin
Magnus Jonsson

Härnösand/Kramfors/Sollefteå

Morgan Ericsson
Per Gyllenberg
Björn Skoglund
Jan Johansson
Carin Edlund

Sundsvall/Timrå

Lena Ströberg
Anna-Karin Möller
Hans Deldén
Harry Raatikainen
Kaj Wesslén

ÄGARTRÄFFAR

På ägarträffarna träffas ordförande och vd samt styrelsesrepresentanter från olika bostadsrättsföreningar för

att diskutera verksamheten. Syftet med träffarna är att fånga upp medlemmarnas synpunkter och behov för att utvecklas och kunna erbjuda ännu bättre tjänster.





KOMMUNIKATION OCH DIGITALA KANALER

Kommunikation och marknad strävar efter att skapa en tydlig och enhetlig bild av varumärket HSB gentemot medlemmar och kunder. Uppdraget innebär att marknadsföra företagets tjänsteutbud, samordna kampanjer och utskick, ge direktiv och support till verksamheten i frågor som rör kommunikation och den grafiska profilen med mera. Till hjälp finns kanalerna/verktygen hsb.se, HSBs gemensamma intranät, HSB Portalen och en rad andra digitala verktyg samt sociala kanaler, främst Facebook och Twitter.

Under 2016 har stort fokus legat vid att i högre ut-

sträckning arbeta med kommunikation i digitala kanaler gentemot både externa och interna målgrupper. Arbetet utförs enligt de gemensamma strategier och riktlinjer som finns inom HSB för kommunikation, grafisk profil, digitala kanaler och sociala medier.

Under året bildades ett nytt nätverk på riksnivå för Marknad och Kommunikation (MoK), där vår förening har en representant. MoK samarbetar med HR-nätverket i arbetet med "Employer Branding", vårt arbetsgivarvarumärke, och med medlemsnätverket vad gäller exempelvis utvecklingen av "Mina sidor".

NEDSLAG I KOMMUNIKATIONSVERKSAMHETEN INOM HSB SÖDRA NORRLAND UNDER 2016:

- ◆ Nya säljblad för vårt tjänsteutbud.
- ◆ Bosparkampanj internt och externt.
- ◆ Flera bostadsrättsföreningar har tecknat avtal för HSBs verktyg för brf hemsidor och fått utbildning i verktyget.
- ◆ En förening valde att använda HSBs tjänst för att starta upp hemsidan helt och hållet.
- ◆ Webbaserade utbildningar genomfördes i större utsträckning.
- ◆ Vi har digitaliserat utbildningskatalogen vilket gör det enklare att lägga till kursdatum och ge aktuell information jämfört med tidigare.
- ◆ Hela utbudet av tematräffar finns samlade under Kalendarium på hsb.se.
- ◆ Utskick av fyra trapphusanslag, nio nyhetsbrev och sex pressmeddelanden.

**ANTAL HYRESLÄGENHETER**

Sundsvall	714 st
Härnösand	68 st
Örnköldsvik	11 st
Östersund	138 st
Söderhamn	128 st
Bollnäs	45 st
Gävle	822 st

TOTALT 1 926 st

HYRESFASTIGHETER

FÖRÄDLING AV VÅRT FASTIGHETSBESTÅND

2016 kan sammanfattas med ett förädlingens år när det gäller vårt fastighetsbestånd. I mars månad fattade styrelsen beslut om verksamhetens långsiktiga strategiska mål. "Vi ska vara en aktör med nöjda hyresgäster i ett på alla sätt välskött fastighetsbestånd på de orter där HSB i övrigt bedriver teknisk förvaltning". Med det som ansats har vi fortsatt vår resa med att renodla vårt bestånd. Under 2016 avyttrades totalt 51 lägenheter i tre fastigheter som av olika anledningar inte passade in. Vidare renoverades 13 tidigare outhyrda lägenheter i Njurunda och i Matfors, vilka snabbt hyrdes ut. Ombyggnationen av vår vackra fastighet Esplanaden 2 i Sundsvall färdigställdes under den gångna sommaren och bidrog med ett välkommet tillskott av 10 lägenheter. Vid årets utgång låg vakanserna på historiskt låga 0,2% vilket med vårt nuvarande bestånd motsvarar 4 lägenheter.

Ett välskött fastighetsbestånd handlar i många avseenden om att kontinuerligt underhålla byggnaderna och omgående reparera sådant som går sönder. Under 2016 lades därför totalt ner 42,5 Mkr på underhåll och reparationer och ambitionen är än större kommande år. Till de största arbetena 2016 kan nämnas ett hissbyte på Nedre Åkargatan i Gävle, takbyte i Johannelund utanför Sundsvall, målningsarbeten på Ljungan i Matfors och renovering av innergården på Fruns Hage i Gävle.

Under året har vi även jobbat vidare med att minska verksamhetens klimatpåverkan. Från den första juli tecknades ett avtal med Sundsvall Energi innebärande att vi numera köper miljövänlig fjärrvärme till våra fastigheter i Sundsvallsområdet. Vidare har vi bytt fjällvärmeundercentral och monterat digitala rumsgi-

vare på en av våra största fastigheter i Matfors. Genom att koppla upp våra fastigheter digitalt, ger det oss en möjlighet att övervaka och optimera förbrukningen i våra fastigheter, något som visat sig både spara pengar och miljö.

Den första gemensamma hyresgästundersökningen, efter fusionen mellan HSB Mitt och HSB Gävleborg, genomfördes i oktober av företaget Aktiv Bo. Alla våra hyresgäster fick möjlighet att utifrån en rad perspektiv svara på hur man ser på HSB Hyresrätt som hyresvärd och på hur man upplever sitt boende. Undersökningen, som är att betrakta som en så kallad "nollmätning", visade på överlag nöjda hyresgäster, men gav oss också bra och viktig information om vilka områden vi kan förbättra oss inom. Ett arbete som självfallet är av stort värde för oss i ambitionen om att ha välskötta fastigheter med nöjda hyresgäster.

Till 2023, då HSB för övrigt fyller 100 år, har vi ett mål om att inneha sammanlagt 2500 hyresrätter i vår ägo. Med tanke på hur marknadspriserna på flerbostadsfastigheter för närvarande ser ut, kan ett alternativ vara att för första gången i vår regionförening nyproducera hyresrätter. Vi kommer under 2017 att jobba vidare med detta spår, där ett uppslag är att vända sig till såväl våra yngre medlemmar, som efterfrågar små och relativt billiga bostäder, som till våra äldre, där flertalet eftersöker ett bekvämt och lättillgängligt boende med närhet till service.

2017 har alla förutsättningar att bli ett spännande och händelserikt år. Med god ekonomi, duktiga medarbetare och hög ambition kommer vi att fortsätta vårt arbete med att förädla och utveckla vårt fastighetsbestånd till nytta för medlemmarna.

- **Örnsköldsvik** – Bryssel
- **Östersund** – Storsjö Strand 2
- **Härnösand** – Muraren
- **Sundsvall** – Noten & Solgläntan
- **Hudiksvall** – Kattvikskajen
- **Gävle** – Södra Skeppsbron & Strandkanalen
- **Sandviken** – Kyssbron



Solgläntan
(Sundsvall)



Strandkanalen
(Gävle)

NYPRODUKTION

SPADEN I BACKEN FÖR TVÅ PROJEKT

Under 2016 sattes spaden i backen på två projekt i vår region, brf Solgläntan i Sundsvall och brf Strandkanalen i Gävle. Båda projekten har sålt mycket bra där alla 35 lägenheterna på Solgläntan tecknats före årsskiftet och endast fem av 90 återstod på Strandkanalen. Förutom att projekten ligger geografiskt bra till och håller en hög kvalitet, är den aktualiserade bostadsbristen med en eftersläpning i nyproduktionen den främsta förklaringen till försäljningsframgången. På våra större orter i vår region går bostadsproduktionen nu för högtryck där vår ambition är att HSB ska vara en långsiktig aktör att räkna med.

Parallellt med byggandet av brf Strandkanalen på Gävle Strand har planerna på att exploatera vår fastighet på Södra Skeppsbron under året konkretiserats. Tanken är att dela in projektet i tre etapper, två med bostadrätter och ett med en mindre hyresrättsfastighet. Den första etappen, som går under arbetsnamnet Skonaren och består av 92 lägenheter, avses säljstartas under maj månad. Går försäljningen som vi hoppas kan vi ha en byggstart under kommande höst.

Även i Sandviken lever hoppen om att få byggstarta ett projekt under året. Det är kvarteret Kyssbron, som HSB förvärvade av Sandvikenhus under 2016, som börjar ta form med 22 lägenheter. Med välplanerade lägenheter i ett av Sandvikens absolut bästa lägen har intresset varit över förväntan. Även här är ambitionen att få till en säljstart innan sommaren.

I Hudiksvall har nu kommunen äntligen enats om att Kattvikskajen ska exploateras, ett läge som för övrigt HSB visat intresse för under lång tid. Förstärkningen av kajen pågår för fullt och detaljplanarbetet beräknas vara klart i början av 2018. Kommunen har lovat att under kommande år föra en dialog med aktuella intressenter om dess ambitioner och krav. Trots att vi för närvarande inte har något konkret att presentera för intresserade, har intresset även här varit mycket stort, vilket gör att vi självfallet vill vara med den dagen byggrätterna ska tilldelas.

På grund av stora utmaningar både vad gäller grundläggningsarbete och parkeringsfråga beslutades att under 2016 lägga ner planerna på ett höghus i inre

hamnen i Sundsvall. Desto trevligare är, att planerna på att bebygga kvarteret Noten tillsammans med Diös, åter börjar ta fart. Tanken är att vi tillsammans ska skapa ett levande kvarter med både bostäder, kontor och kommersiella lokaler, som knyter samman Stenstaden med de faciliteter och anläggningar som finns på norra sidan Selångersån. Den nya detaljplanen är förhoppningsvis på plats under 2017, vilket innebär att vi kan, om allt löper på som det är tänkt, ha en byggstart i slutet på 2018.

Trots att kommunfullmäktige i Härnösand sagt ja till att ändra detaljplanen för kvarteret Muraren har projektet stött på patrull. Muraren, som är tänkt att vara en något lägre kopia av vårt lyckade projekt Varpen i Bollnäs, är nu tyvärr överklagat. När i tiden vi får sätta spaden i backen för de 20 lägenheterna är ovisst, men vi jobbar fortfarande med ambitionen om en säljstart under 2017.

Tillsammans med NCC är vi i skrivandets stund precis i färd med att färdigställa vårt tävlingsförslag för kvarteret Bryssel i Örnköldsvik. Ambitionen med kommunens markanvisningstävling är att kvarteret Bryssel, som idag är en grusad parkeringsyta mitt i centrum, ska få ett spännande och attraktivt tillskott av bostäder och kommersiella lokaler i stadsbilden. Vinnande förslag kommer, förutom att få en option om att bygga, också att få medverka vid den nya detaljplanens utformande. Byggstart på kvarteret Bryssel bedöms till tidigast under 2018.

På grund av ett nekat bygglov tappande vi möjligheten att tillsammans med PEAB förverkliga brf Överstén i Östersund. Det har tyvärr gjorts att vi i dagsläget inte har något konkret projekt att lyfta fram i närtid. Förvisso har vi ånyo anmält vårt intresse för Storsjö Strand 2, men denna etapp kommer sannolikt att dröja ett antal år innan marktilldelning sker, varför vår ambition är att fram till dess finna en lämplig utvecklingsfastighet.

Med en fortsatt bostadsbrist och med ett ränteläge som över tid troligtvis kommer att ligga historiskt lågt, känns det som att vi har goda förutsättningar att även fortsättningsvis tillskapa bostäder som våra bosparare och medlemmar efterfrågar.

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

INLEDNING

Föreningsstyrningsrapporten är upprättad enligt riktlinjer i HSBs kod för föreningsstyrning. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Syftet med koden är att den ska vara ett verktyg för en öppen demokratisk medlemskontroll av hur beslut fattas inom HSB. Den bidrar också till en ökad öppenhet och transparens, utvärdera styrelsens arbete och lägga grunden för ett systematiskt styrelsearbete. HSBs kod för föreningsstyrning omfattar HSB-föreningar, HSB nationella bolag samt HSB Riksförbund.

TILLÄMPNING AV HSB KOD

Årsredovisningen kompletteras med denna föreningsstyrningsrapport som översiktligt beskriver hur föreningen tillämpat HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsår 2016. HSB Södra Norrland tillämpar koden som styrmedel i "Instruktion för valberedning", "Arbetsordning för styrelsen" och "Funktionsbeskrivning för VD". Vi ser HSB Kod som ett viktigt komplement till HSB Kompassen som beskriver HSBs uppdrag, vision, mål, värderingar och synsätt. På föreningens hemsida finns en särskild avdelning för HSB Kod, där man kan finna den information som krävs av koden. Föreningsstyrningsrapporten har granskats av den föreningsvalda revisorn.

FÖLJ ELLER FÖRKLARA

Koden ska tillämpas enligt principen "följ eller förklara". Det innebär att avvikelser från någon del av koden ska redovisas i föreningsstyrningsrapporten. Inga avvikelser finns att redovisa för år 2016.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är föreningens högst beslutande organ. Föreningsstämmans befogenhet utövas helt av fullmäktige som utses av varje bostadsrättsförening genom fördelningstalet 1 fullmäktig per 200 lägenhet för bostadsrättsföreningar.

På ordinarie föreningsstämma den 3 maj 2016 deltog 103 fullmäktige och 29 övriga vilket inkluderar HSB Södra Norrlands styrelse, revisor, personal och särskilt inbjudna gäster. Fullmäktige gavs möjlighet att ställa frågor, kommentera och lämna förslag till beslut. Protokoll från föreningsstämman fanns tillgänglig på hemsidan tre veckor efter stämmans genomförande.

På hemsidan lades det ut information den 2 januari 2017 att föreningsstämman år 2017 hålls den 25 april i Gävle med videolänk från fyra andra orter: Sundsvall, Söderhamn, Östersund och Örnsköldsvik. Även information om fullmäktiges rätt att få ett ärende behandlat på stämman och vid vilken tidpunkt en sådan begäran måste ha nått föreningen för att med säkerhet kunna tas in i kallelsen lades ut den 2 januari 2017.

VALBEREDNING

HSB Södra Norrlands valberedning representerar föreningens medlemmar och består av representanter från bostadsrättsföreningar i våra distrikt. Föreningens valberedning väljs på ordinarie föreningsstämma med en mandattid på två år. Valberedningen ska i enlighet med sin instruktion som fastställdes på föreningsstämman 2016:

- ▶ Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordföranden.
- ▶ Lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter.
- ▶ Lämna förslag till val och arvodering av revisor.
- ▶ Lämna förslag till ordförande för ordinarie föreningsstämma.
- ▶ Lämna förslag till valberedning.
- ▶ Lämna förslag till distriktsråd i respektive affärsområde.

VALBEREDNINGEN HAR FÖLJANDE SAMMANSÄTTNING

Inga-Lill Gustafson, Bollnäs, sammankallande
Invald år 2015 (2009)

Gunilla Grahn Brandell, Sandviken
Invald år 2015 (2010)

Kent Brobacke, Östersund
Invald år 2015

Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Information om valberedning och nomineringsförfarande presenterades på hemsidan januari 2017 samt genom utskick till samtliga bostadsrättsföreningar i januari 2017. Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till 2016 års föreningsstämma och på föreningens hemsida.

Valberedningen påbörjade sitt arbete i oktober 2016 med en allmän genomgång av uppdraget samt upprättande av arbetsplan. Valberedningen har tagit del av styrelsens utvärdering som genomfördes i september 2016. Med denna som utgångspunkt för styrelsens arbete och kompetens har kravprofil upprättats för nya styrelsekandidater.

Tord Fredlund, Hudiksvall
Invald år 2015 (1996)

Stefan Olofsson, Örnköldsvik
Invald år 2016

Raymond Lövgren, Sundsvall
Invald år 2016

REVISORER

På föreningsstämman 2016 valdes Lilly Englund, auktoriserad revisor, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB. Revisorerna upprättar tillsammans med VD och ordförande en revisionsplan, som rapporteras för styrelsen. I samband med styrelsens bokslutsmöte träffar revisorerna styrelsen och redovisar sina iakttagelser.

STYRELSEN

Styrelsen består av nio ledamöter. Inga suppleanter utses till styrelsen. VD ingår inte i styrelsen. Samtliga ledamöter är oberoende i förhållande till föreningen och ledningen. Varje ny styrelseledamot erbjuds en introduktion om bland annat HSB, styrelsens roll och ansvar, de kooperativa principerna, våra miljö- och kvalitetsledningssystem, medlemskontroll och ETHOS.

Styrelsen bör ha normalt sex sammanträden om året varav ett tillfälle är en tvådagars konferens där det

ägnas åt mer långsiktig och strategisk planering. Då tar styrelsen fram mål, vision och ägardirektiv med ett flerårigt framtidsperspektiv. Som underlag för arbetet får styrelsen en verksamhetsredovisning.

Inför varje styrelsemöte skickas en VD-rapport som beskriver det aktuella läget i verksamheten. Under 2016 har styrelsen haft fem sammanträden. Inför varje sammanträde skickas material och underlag ut minst en vecka innan. VD och protokollförare deltar alltid på sammanträdena. När det finns skäl för särskilt föredragande närvarar den föredragande men deltar för övrigt inte i sammanträdet.

Varje år fastställer styrelsen en arbetsordning. I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter, befogenheter och ansvarsområden. Styrelsen har gjort en utvärdering av sitt arbete för år 2016. I utvärderingen identifieras utbildningsbehov hos såväl enskilda styrelseledamöter som styrelsen i helhet.

NÄRVARO VID STYRELSESAMMANTRÄDE 2016

	16/3	3/5	26/5	17/10	8/12
Tina Mansson Söderlund	x	x	x	x	x
Bo Nilsson	x	x	x	x	x
Lars Gunnar Björk	x	x	x	x	x
Anna-Karin Ragnarsson	x	x	x	x	x
Maritha Jonasson	x	x	x	x	x
Sven-Gunnar Johansson	x	x	x	x	
Erik Fällmer	x	x	x	x	x
Björn Könberg (Arbetsstagarrepresentant)	x	x	x	x	x
Daniel Johansson (Arbetsstagarrepresentant)	x	x	x	x	x

STYRELSEN

HSB SÖDRA NORRLAND



TINA MANSSON SÖDERLUND
ORDFÖRANDE

Född: 1964 **Invald:** 2011
Boende i HSB bostadsrätt, Bollnäs
Leg. sjuksköterska
Socialchef



BO NILSSON
VICE ORDFÖRANDE

Född: 1943 **Invald:** 2009
Boende i HSB bostadsrätt, Östersund
Statistik, företags- och nationalekonomi
Pensionär



LARS GUNNAR BJÖRK
LEDAMOT

Född: 1956 **Invald:** 2000
Boende i HSB bostadsrätt, Östersund
Ekonomisk högskoleutbildning
Ekonom



ERIK FÄLLMER
LEDAMOT

Född: 1976 **Invald:** 2009
Boende i villa Kramfors
Högskoleutbildning
Rektor



DANIEL JOHANSSON
FASTIGHETSREPRESENTANT

Född: 1979 **Invald:** 2014
Boende i hyresrätt Sundsvall
Gymnasial utbildning
Fastighetsskötare



SVEN-GUNNAR JOHANSSON
LEDAMOT

Född: 1950 **Invald:** 2014
Boende i HSB bostadsrätt, Söderhamn
Teknisk gymnasial utbildning
Pensionär



MARITHA JONASSON
LEDAMOT

Född: 1957 **Invald:** 2009
Boende i HSB bostadsrätt, Sundsvall
Grundskoleutbildning
Administrativ samordnare



BJÖRN KÖNBERG
UNIONENREPRESENTANT

Född: 1972 **Invald:** 2011
Boende i bostadsrätt, Timrå
Gymnasial utbildning
Arbetsledare



ANNA-KARIN RAGNARSSON
LEDAMOT

Född: 1970 **Invald:** 2012
Boende i Hudiksvall
Civilingenjör
VA-chef

DEN FINANSIELLA RAPPORTERINGEN

Utöver Årsredovisningen behandlar styrelsen kompletta tertialbokslut två gånger per år. Finansiell rapport lämnas vid varje styrelsemöte och då kommenteras även eventuella risker i den finansiella verksamheten. Större avvikande resultatpåverkande faktorer kommenteras särskilt. Resultat per resultatområde framgår av årsredovisningen.

INTERN KONTROLL

Styrelsen följer verksamheten löpande och beslutar vid sin årliga konferens om vision, mål och ägarkrav. Allt i enlighet med Kompassen och Koden. Styrelsen fastställer en gång per år samt vid behov attestinstruktion för verksamheten. Revisionen avrapporterar sin granskning av efterlevnaden av attestinstruktionen till styrelsen. I VDs instruktioner (se ovan) ingår återrapportering till styrelsen om hur verksamheten löper.

VD

VDs uppdrag finns beskrivet i Funktionsbeskrivning VD som fastställs varje år av styrelsen. VD är ansvarig för föreningens fortlöpande förvaltning och förväntas genom eget arbete och delegering till sina medarbetare utveckla, planera, leda och kontrollera verksamheten så att fastställda mål för verksamheten förverkligas och att lagar, förordningar, stadgar och avtal följs. I VDs ansvarsområde ingår också föreningens hel- och delägda dotterbolag. VD ska också se till att bokföringen fullgörs enligt lag och att medelsförvaltningen sköts på ett betryggande sätt. Han ska särskilt:

- ▶ Tillse att styrelsen kontinuerligt får aktuell och belysande information om samtliga delar av föreningens verksamhet och tillfredsställande underlag för beslut.
- ▶ Tillse att styrelsen kontinuerligt får information om HSBs gemensamma program och riktlinjer.
- ▶ Hålla sig väl underrättad om samhällsutvecklingen och förhållandena på bostadsmarknaden så att verksamheten kan anpassas därtill.
- ▶ Svara för föreningens externa kontakter med myndigheter, organisationer, allmänhet och massmedia.
- ▶ Medverka i aktiviteter med syfte att stärka medlemmarnas engagemang och samhörighet med föreningen.
- ▶ Utveckla och planera företagets organisation, ytterst ansvar för personalutveckling samt skapa god kontakt och samarbete med de anställda och deras organisationer.

Under året har styrelsen gjort en utvärdering av VD och resultatet gav återigen ett bra betyg.

Enligt HSB kod för föreningsstyrning ska CV för VD redovisas.



CHRISTER BERGLUND, VD

FÖDD: 1962
 UTBILDNING: GYMNASIAL

ANSTÄLLD I HSB SEDAN 1987

1987 – 1995 Förvaltare
 1995 – 1998 Information och utbildningssekreterare
 1998 – 2007 Kommunalråd Sundsvall
 2007 – VD

VÄSENTLIGA UPPDRAG UTANFÖR FÖRENINGEN:

LEDAMOT Stiftelsen HSB Garantifond
 LEDAMOT HSBs VD-förening
 ORDFÖRANDE Stiftelsen Mellannorrlands Hospice
 LEDAMOT HSB Riksförbund
 LEDAMOT HSB Projektpartner



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2016

EKONOMISK REDOVISNING

HSB Södra Norrland Ekonomisk Förening, org.nr 785000-1384. Årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2016.

HSB SÖDRA NORRLAND EKONOMISK FÖRENING

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland ekonomisk förening får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2016, föreningens 84:e räknat från starten i Sandviken 1933.

KONCERNEN

Koncernen består av moderföreningen HSB Södra Norrland och de helägda dotterbolagen HSB Hyresrätt AB, Boredo AB, Gävleborgs Boservice AB, HSB Södra Norrland Holding AB, Grävlingen Fastigheter HB och HSB Fastigheter i Y-län HB.

ÄGARE OCH MEDLEMMAR

HSB Södra Norrland ägs av sina medlemmar. Medlemsstalet vid årets utgång var 33 563. Av dessa var 2 460 aktiva bosparande medlemmar och 304 bostadsrättsföreningar.

VERKSAMHETSIDÉ

HSB Södra Norrland ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen med bostadskooperationen som grund genom att:

- tillhandahålla kvalificerade behovsanpassade förvaltningstjänster
- bygga och utveckla goda bostäder, både bostadsrätter och hyresrätter
- bilda bostadsrättsföreningar
- främja bosparande

HSB Södra Norrland erbjuder även förvaltnings-, konsult- och entreprenadtjänster till övriga aktörer på fastighetsmarknaden. I all verksamhet värnar vi om miljön och verkar för en långsiktigt hållbar utveckling.

VERKSAMHETEN

HSB Södra Norrland har delat upp marknaden i fem geografiska affärsområden:

1 Gästrikland
2 Hälsingland
3 Sundsvall/Timrå
4 Ångermanland
5 Jämtland

Syftet är att erbjuda kunden ”en väg in” oavsett om frågorna gäller teknisk eller administrativ förvaltning. Vidare är en stark lokal närvaro en viktig del av HSBs strategi och den geografiska marknadsuppdelningen underlättar detta.

Under året tecknade ett flertal bostadsrättsföreningar förvaltaravtal. Vi har också skrivit avtal med ett flertal nya administrativa och tekniska kunder.

Kund- och medlemsaktiviteter såsom förvaltningsråd, förvaltningskonferens, utbildning, mässor, medlemsgolf och andra medlems- och kundevent har genomförts.

HSB Södra Norrland har Distriktsråd och Ägarträffar i samtliga affärsområden. Distriktsråden fungerar som en länk mellan bostadsrättsföreningarna och HSB och ansvarar bland annat för temakvällar och informationsmöten. Representanterna till Distriktsråden väljs på HSB Södra Norrlands föreningsstämma. Syftet med träffarna är att fånga upp medlemmarnas synpunkter och behov för att utvecklas och kunna erbjuda ännu bättre tjänster.

HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

Digital föreningsstämma

Föreningsstämman hölls i Sundsvall 3 maj. För första gången i HSBs historia hölls en föreningsstämma digitalt. Från HSB-kontoren eller en hyrd lokal i Östersund, Örnsköldsvik, Söderhamn och Gävle kunde medlemmarna följa stämman i realtid, vara aktiva och ställa frågor med mera till stämmopresidiet. För intresserade kunde stämman också följas via webbsändning på hsb.se.

IT-utveckling

Under året har utvecklingen inom IT området fortsatt. Som exempel så kan e-tjänsten ändringsanmälan ge behöriga förtroendevalda möjlighet att registrera och uppdatera styrelsen direkt till Bolagsverket via HSB Portalen.

Hysesfastigheter och egna fastigheter

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 1 926 lägenheter. Verksamheten leds av VD i HSB Hyresrätt AB med stöd av en styrgrupp som förvaltar hyresfastigheterna. Rätt förutsättningar finns för att lyckas med att driva och utveckla våra hyresfastigheter för att uppnå en förbättrad tydlighet, starkare ekonomi och nöjdare hyresgäster.

Inom HSB Södra Norrland finns ett antal egna fastigheter. En strategisk analys av detta fastighetsbestånd skedde under 2016 och efter några externa försäljningar kommer avyttring av vissa av dessa fastigheter ske till dotterbolaget HSB Hyresrätt AB.

Under året har ett antal fastighetsaffärer genomförts. Bland annat har fastigheter i Sundsvall avyttrats, 21 lägenheter avyttrades i Matfors till Probona Bostäder AB, 12 lägenheter i centrala Sundsvall avyttrades till Prima Bostäder Henrik Andersson AB och 17 lägenheter avyttrades till Vinsten 4 i Sundsvall AB. Även tomtmark i Timrå och Njurunda har avyttrats.

Under 2016 har verksamheten i bolaget Hyresrätt AB omsatt 108,9 Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i Hyresrätt AB uppgår till 1,6 Mkr. Fastig-

heterna som ägs direkt av HSB Södra Norrland ekonomisk förening omsatte 12,5 Mkr.

Nyproduktion

Två nyproduktionsprojekt är igång, brf Strandkanalen i Gävle med 90 lägenheter och brf Solgläntan i Sundsvall med 35 lägenheter. Inflyttning beräknas ske under kvartal fyra 2017 i Sundsvall och kvartal tre 2018 i Gävle.

Vid årsskiftet blev nybyggnationen av vår fjällstuga i Vemdalskalet färdig. Den hyrs ut till både medlemmar och medarbetare.

Medarbetarna

I september träffades personalen på Södra Berget i Sundsvall för ett par dagar med information, workshops, föreläsning och friskvård. Under hösten genomfördes även en medarbetarundersökning.

Energi- och Byggkonsultverksamhet

Energi- och miljöfrågorna med tillhörande åtgärdsförslag har stor betydelse i vår förening. Under 2016 har samarbete inletts med HSB Värmland. Fortsatt fokus kommer vara att arbeta med energideklarationer och energibesparande åtgärder hos våra kunder.

Byggkonsultverksamheten leds av en konsultchef som tillsammans med sin personal ombesörjer våra kunders behov. Efterfrågan är stor då många föreningar har stora ombyggnadsprojekt på gång. Allt från balkonginglasningar till stambyten.

Omsättningen för energi- och byggkonsultverksamheten uppgår till 9,1 (9,3) Mkr.

Finansverksamhet

Under 2016 har Riksbanken sänkt reporäntan vid ett tillfälle, från -0,35 procent till -0,50 procent. I februari 2017 hölls reporäntan oförändrad. Riksbankens analys är att konjunkturen fortsätter att stärkas men att den politiska osäkerheten i omvärlden är stor och att riskerna för bakslag har ökat. Det är mer sannolikt att reporäntan sänks än höjs den närmaste tiden. Ränteläget är i slutet av året mycket lågt vilket är positivt för HSB Södra Norrlands räntekostnader.

Utdelningen på aktierna i HSB Projektpartner uppgår till 6 326 (4 976) Tkr vilket motsvarar 12,6 (10,0) procent avkastning på aktiekapitalet.

Räntenetto senaste 5 åren

	2016	2015	2014	2013	2012
Ränteintäkter	1 518	2 837	3 242	3 673	4 837
Räntekostnader	-1 329	-2 112	-1 268	-1 909	-2 568
Räntenetto	189	725	1 974	1 764	2 269

Framtida utveckling

Genom bildandet av HSB Södra Norrland har vi skapat förutsättningar för en organisation med utvecklingsförmåga, stabil ekonomi och lokal närvaro. En utmaning blir nu att fokusera ytterligare mot våra medlemmar och kunder för att även i framtiden vara det självklara valet av förvaltare.

Vi hoppas också att det kommer att märkas att vi är mer proaktiva när det gäller att erbjuda stöd i form av tjänster som medlemmar efterfrågar, i syfte att säkra fastigheternas värde över lång tid.

Vi har ambitionen att bygga nya bostadsrättsföreningar och skaffa fler hyresrätter där de efterfrågas. Det är viktigt att erbjuda hyresrätt som ett första steg i boendekarriären för allt fler medlemmar.

Riskhantering

Vakanserna i fastighetsbeståndet har varit försumbara. Vi bevakar utvecklingen av uthyrningen av lägenheter för att kunna sätta in åtgärder om det skulle behövas.

Med en verksamhet som har stora värden i ett lånefinansierat fastighetsinnehav är det angeläget att de finansiella riskerna är under kontroll. I finanspolicyn fastställs regler för att minimera risker i placeringar, finansiering och räntebindningar etc. Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade.

HSB:s kod för föreningsstyrning anger hur rutiner för att hantera och minska risker i verksamheten skall organiseras.

KONCERNENS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Årsresultat

Resultatet efter finansiella poster, uppgår till 37,6 (67,8) Mkr. Efter skatt blir resultatet 21,8 (53,6) Mkr.

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 337,6 (331,9) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen HB med 17,0 (16,9) Mkr och HSB Hyresrätt AB med 108,9 (111,1) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 34,2 (25,0) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 8,7 (46,7) Mkr.

Fastighetsvärdering

En oberoende fastighetsvärdering av samtliga fastigheter har genomförts löpande under de senaste tre åren. Värderingen har genomförts genom att 1/3 av fastigheterna årligen har värderats. Efter tre år har då samtliga fastigheter värderats och använts som underlag för att beräkna det totala marknadsvärdet.

Det totala marknadsvärdet på koncernens fastigheter beräknas till 1 195,0 Mkr, vilket innebär ett övärde på 444 (342) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 346,2 (323,6) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 114,9 (112,6) procent. Med hänsyn till verksamhetens art där intäkterna från hyresfastigheterna levereras i förskott är kassalikviditeten på en nivå som väl motsvarar finanspolicyns krav.

Ekonomisk utveckling 5 år

Den synliga soliditeten uppgår till 22,4 (21,6) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 32,0 (30,6) procent. Den externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 51,8 (47,6) procent vilket ligger högre än kravet enligt HSB:s kod som kräver 15-30 procent soliditet beroende på tillgångsslag. Avkastningen på justerat eget kapital ligger på 11,2 (31,9) procent.

KONCERNENS EKONOMISKA UTVECKLING I SAMMANDRAG

Koncernen	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning, tkr	337,6	331,9	118,2	123,3	130,9
Resultat efter finansnetto, tkr	37,6	67,8	6,8	7,9	4,1
Justerat eget kapital, tkr	346,2	323,6	102,2	96,6	90,4
Balansomslutning, tkr	1 542,3	1 499,3	567,4	527,7	541,3
Medeltal anställda	220	223	70	81	86
Soliditet, %	22,4	21,6	18,0	18,3	16,7
Kassalikviditet, %	114,9	112,6	110,2	109,0	100,7
Avräkningslikviditet, %	136,4	131,9	197,9	206,4	160,1
Avkastning på justerat eget kapital, %	11,2	31,9	6,8	8,4	4,7
Resultat efter finansnetto/anställd, tkr	171	304	97	98	47
Skuldsättningskvot	1,7	1,9	2,4	2,7	2,8

Nyckeltalsdefinitioner framgår av efterföljande redovisnings- och värderingsprinciper.

MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Nettoomsättningen uppgår till 229,7 (215,1) Mkr, vilket är en ökning mot tidigare år. En ökad merförsäljning och nytecknade avtal är en del i omsättningsökningen. Vi har också till skillnad mot tidigare år fler nybyggnationsprojekt på gång vilket ökar nettoomsättningen. Rörelsens totala kostnader uppgår till 217,1 (221,8) Mkr. Medelantalet anställda är 212 (216) varav 80 kvinnor. Personalkostnaderna uppgår till totalt 116,1 (121,9) Mkr.

Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 18,4 (-1,7) Mkr.

Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettet med 0,2 (0,7) Mkr samt aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med 41,3 (9,8) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 41,4 (10,5) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 59,9 (8,8) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 53,0 (7,8) Mkr.

Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 317,4 (260,6) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut till 117,1 (108,6) procent. Soliditeten uppgår till 32,8 (28,5) procent.

Bostadsrättsföreningarnas avräkningsmedel placeras i bank. HSB Södra Norrland uppfyller kravet enligt HSB:s kod som anger att 80 procent vid behov skall kunna frigöras för utbetalning inom fem bankdagar. Föreningen har ställt säkerheter och ingått ansvarsförbindelser till ett belopp på 390,2 (179,2) Mkr.

Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

Balanserade vinstmedel	220 528 995
Årets vinst	52 952 891
	273 481 886

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att:

till reservfonden avsätts	2 648 000
i ny räkning överförs	270 833 886
	273 481 886

RESULTATRÄKNING (TKR)

	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2016	2015	2016	2015
Nettoomsättning	3	337 609	331 866	229 708	215 110
Kostnad för sålda varor	4, 5, 6	-296 047	-298 696	-205 433	-210 472
Bruttoresultat		41 562	33 170	24 275	4 638
Administrationsomkostnader	7	-9 680	-9 918	-9 680	-9 918
Övriga rörelseintäkter		6 084	5 088	5 836	5 015
Övriga rörelsekostnader		-3 737	-3 354	-2 014	-1 394
Rörelseresultat		34 229	24 986	18 417	-1 659
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	-	34 929	4 785
Resultat från övriga andelar	9	13 901	55 397	6 326	4 976
Ränteintäkter och liknande resultatposter	10	602	1 305	1 518	2 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-11 087	-13 871	-1 328	-2 112
Summa resultat från finansiella poster		3 416	42 831	41 445	10 486
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		37 645	67 817	59 862	8 827
Bokslutsdispositioner	12	-	-	-3 826	-323
Uppskjuten skatt		-10 775	-10 695	-	-
Skatt på årets resultat	13, 14	-5 112	-3 498	-3 083	-666
ÅRETS VINST		21 758	53 624	52 953	7 838

BALANSRÄKNING (TKR)

TILLGÅNGAR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2016	2015	2016	2015
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	15	751 127	753 177	56 004	65 061
Pågående nyanläggning	16	16 676	14 643	16 676	3 828
Inventarier, verktyg och installationer	17	756	1 031	746	1 017
		768 559	768 851	73 426	69 906
Finansiella anläggningstillgångar					
Fordringar hos koncernföretag		–	–	48 873	48 873
Andelar i koncernföretag	18, 19	–	–	42 648	41 548
Andelar i intresseföretag	19, 20	29 816	31 559	29 816	31 559
Övriga andelar	21	65 677	65 677	65 677	65 677
Andra långfristiga fordringar	22	7 820	11 157	7 820	11 157
		103 312	108 393	194 834	198 814
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		871 871	877 244	268 260	268 720
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m.m.					
Varor under tillverkning		64	226	64	226
Lager av bostadsrätter		534	534	534	534
Pågående arbete för annans räkning		28	4 730	28	4 730
		626	5 490	626	5 490
Kortfristiga fordringar					
Hysesfordringar och kundfordringar		17 584	24 609	16 882	24 167
Fordringar hos koncernföretag	23	–	–	35 633	26 173
Aktuella skattefordringar		–	8	–	–
Övriga kortfristiga fordringar		1 101	4 718	543	3 410
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	24	20 649	4 643	16 400	4 100
		39 334	33 978	69 458	57 850
Kortfristiga placeringar					
Kortfristiga placeringar	25	15 005	45 151	15 005	45 151
Kassa och bank		615 441	537 461	615 283	537 222
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		670 406	622 080	700 372	645 713
SUMMA TILLGÅNGAR		1 542 277	1 499 324	968 632	914 433

EGET KAPITAL & SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2016	2015	2016	2015
EGET KAPITAL					
Koncern					
Andelskapital		25 962	25 065	–	–
Annat eget kapital och årets resultat		320 249	298 491	–	–
Moderföretaget, bundet eget kapital					
Andelskapital		–	–	25 962	25 065
Bundna reserver		–	–	12 378	11 986
		346 211	323 556	38 340	37 051
Fritt eget kapital					
Fria reserver		–	–	220 529	213 083
Årets vinst		–	–	52 953	7 838
		0	0	273 482	220 921
SUMMA EGET KAPITAL		346 211	323 556	311 822	257 972
Obeskattade reserver	26	–	–	7 173	3 348
AVSÄTTNINGAR					
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	6, 23	1 695	1 512	1 695	1 512
Uppskjutna skatter	14	24 398	13 623	–	–
SUMMA AVSÄTTNINGAR		26 093	15 135	1 695	1 512
LÅNGFRISTIGA SKULDER					
Skulder övriga till kreditinstitut	27, 28, 29	586 783	608 263	50 009	57 242
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		586 783	608 263	50 009	57 242
KORTFRISTIGA SKULDER					
Skulder till kreditinstitut	27, 28	4 611	4 858	753	898
Leverantörsskulder		22 265	19 546	10 935	14 615
Avräkningsskulder förvaltade företag		462 046	441 634	462 046	442 134
Skulder till koncernföretag		–	–	45 723	65 980
Skatteskulder		5 707	2 538	1 856	–
Skulder till intresseföretag		20 730	20 510	20 730	20 510
Övriga kortfristiga skulder		9 635	8 950	9 001	8 546
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	58 196	54 332	46 889	41 676
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		583 190	552 368	597 933	594 359
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 542 277	1 499 322	968 632	914 433

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	1 Andelskapital	2 Fria reserver och årets resultat	3 Summa eget kapital
KONCERNEN			
Eget kapital 2014-12-31	15 175	87 008	102 183
JUSTERAD INGÅENDE BALANS 2015	15 175	87 008	102 183
Fusionerat eget kapital från HSB Mitt ek för	9 271	142 196	151 467
Övervärde fastigheter/aktier	–	52 867	52 867
Fusionsresultat i dotterbolag	–	-37 202	-37 202
Nettoförändring andelskapital	619	–	619
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	9 890	157 861	167 751
Årets resultat	–	53 623	53 623
EGET KAPITAL 2015-12-31	25 065	298 492	323 557
Nettoförändring andelskapital	897	–	897
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	897	0	897
Årets resultat	–	21 758	21 758
EGET KAPITAL 2016-12-31	25 962	320 250	346 212

	1 Andelskapital	2 Reservfond	3 Övrigt fritt eget kapital	4 Summa eget kapital
MODERBOLAGET				
Eget kapital 2014-12-31	15 175	3 523	67 461	86 159
INGÅENDE BALANS 2015	15 175	3 523	67 461	86 159
Nettoförändring andelskapital	619	–	–	619
Förändring reservfond	–	699	-699	–
Fusionsdifferens	9 271	7 764	146 321	163 356
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	9 890	8 463	145 622	163 975
Årets resultat	–	–	7 838	7 838
EGET KAPITAL 2015-12-31	25 065	11 986	220 921	257 972
Nettoförändring andelskapital	897	–	–	897
Förändring reservfond	–	392	-392	–
Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen	897	392	-392	897
Årets resultat	–	–	52 953	52 953
EGET KAPITAL 2016-12-31	25 962	12 378	273 482	311 822

KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN				
Rörelseresultat före finansiella poster	34 229	24 986	18 417	-1 659
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	18 060	18 388	1 889	2 543
Erhållen ränta	602	1 305	1 518	2 837
Erhållna utdelningar	4 533	8 652	41 255	9 761
Erlagd ränta	-11 087	-13 871	-1 328	-2 112
Betald inkomstskatt	-5 112	-3 498	-3 083	-666
	41 225	35 962	58 668	10 704
Ökning/minskning varulager	4 864	-5 473	4 864	-5 473
Varav via fusion	-	4 487	-	4 487
Ökning/minskning hyres- och kundfordringar	7 025	-16 853	7 285	-17 505
Varav via fusion	-	15 873	-	15 850
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-12 381	2 651	-18 943	-29 406
Varav via fusion	-	21 034	-	20 980
Ökning/minskning leverantörsskulder	2 719	10 201	-3 680	9 284
Varav via fusion	-	-6 367	-	-4 085
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	7 874	-5 587	-12 475	20 454
Varav via fusion	-	-67 463	-	-40 558
KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN	51 326	-11 535	35 719	-15 268

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
INVESTERINGSVERKSAMHETEN				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-42 869	-521 631	-17 418	-76 902
Varav via fusion	–	381 888	–	73 662
Sålda materiella anläggningstillgångar	25 100	40 901	12 058	12 548
Sålda dotterbolag	9 368	46 745	–	23 810
Investeringar i intressebolag	1 743	-31 559	1 743	-31 559
Varav via fusion	–	5 374	–	5 374
Investeringar i koncernbolag	–	–	-1 100	-1 100
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	3 337	-43 975	3 337	-92 848
Varav via fusion	–	89 298	–	89 298
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN	-3 321	-32 959	-1 380	2 283
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN				
Förändring av inlåning från förvaltade företag	20 412	330 750	19 912	331 250
Varav via fusion	–	-242 868	–	-242 868
Förändring av andelskapital	897	9 890	897	9 890
Varav via fusion	–	-9 271	–	-9 271
Förändring av låneskuld	-21 480	362 088	-7 233	57 242
Varav via fusion	–	-354 584	–	-70 639
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN	-171	96 005	13 576	75 604
ÅRETS KASSAFLÖDE	47 834	51 511	47 915	62 619
Likvida medel vid årets början	582 612	219 419	582 373	219 055
Likvida medel via fusion	–	311 682	–	300 699
Likvida medel vid årets slut	630 446	582 612	630 288	582 373

NOTER (GEMENSAMMA FÖR MODERBOLAG OCH KONCERN)

1 Redovisnings- och värderingsprinciper

För om räkenskapsåret 2014 upprättas års- och koncernredovisningarna med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Tidigare tillämpades årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd förutom BFNAR 2008:1 (K2) och BFNAR 2012:1 (K3).

KONCERNREDOVISNING

HSB Södra Norrland upprättar koncernredovisning. Uppgifter om koncernföretag finns i not 18. I koncernen intas dotterföretag i vilka moderföretaget:

1. Innehar mer än hälften av rösterna.
2. Äger andelar samt
 - a) Genom avtal förfogar över mer än hälften av rösterna
 - b) Har rätt att tillsätta eller avsätta mer än hälften av styrelseledamöterna
 - c) Genom avtal har det bestämmande inflytandet

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Minoritetens andel av de förvärvade nettotillgångarna värderas till verkligt värde. Goodwill utgörs av mellanskillnaden mellan de förvärvade identifierbara nettotillgångarna vid förvärvstillfället och anskaffningsvärdet inklusive värdet av minoritetsintresset och värderas initialt till anskaffningsvärdet. Mellanhavanden mellan koncernföretag elimineras i sin helhet.

INTÄKTER

Varor

Försäljning av varor redovisas när väsentliga risker och fördelar övergår från säljare till köpare i enlighet med försäljningsvillkoren. Försäljningen redovisas efter avdrag för moms och rabatter.

Tjänsteuppdrag

För tjänsteuppdrag till fast pris redovisas de inkomster och utgifter som är hänförliga till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt respektive kostnad i förhållande till uppdragets färdigställandegrad på balansdagen (successiv vinstavräkning). Ett uppdrags färdigställandegrad bestäms genom att nedlagda utgifter på balansdagen jämförs med beräknade totala utgifter. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. En befarad förlust på ett uppdrag redovisas omgående som kostnad.

För tjänsteuppdrag på löpande räkning redovisas inkomsten som är hänförlig till ett utfört tjänsteuppdrag som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Ränteintäkter redovisas i enlighet med effektivräntemetoden. Utdelning redovisas när rätten att erhålla utdelningen är säkerställd.

INKOMSTSKATTER

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen. Uppskjutna skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen.

Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig till investeringar i dotterföretag redovisas inte i koncernredovisningen då moderföretaget i samtliga fall kan styra tidpunkten för återföring av de temporära skillnaderna och det inte bedöms sannolikt att en återföring sker inom överskådlig framtid.

Uppskjuten skattefordran avseende underskottsavdrag eller andra framtida skattemässiga avdrag redovisas i den utsträckning det är sannolikt att avdraget kan avräknas mot överskott vid framtida beskattning.

Fordringar och skulder nettoredovisas endast när det finns en legal rätt till kvittning.

Aktuell skatt, liksom förändring i uppskjuten skatt, redovisas i resultaträkningen om inte skatten är hänförlig till en händelse eller transaktion som redovisas direkt i eget kapital. Skatteeffekter av poster som redovisas direkt mot eget kapital, redovisas mot eget kapital.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår utgifter som direkt kan hänföras till förvärvet av tillgången.

När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uttrangeras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Tillkommande utgifter som avser tillgångar som inte delas upp i komponenter läggs till anskaffningsvärdet om de beräknas ge företaget framtida ekonomiska fördelar, till den del tillgångens prestanda ökar i förhållande till tillgångens värde vid anskaffningstidpunkten.

Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader.

I samband med fastighetsförvärv bedöms om fastigheten väntas ge upphov till framtida kostnader för rivning och återställande av platsen. I sådana fall görs en avsättning och anskaffningsvärdet ökas med samma belopp.

Realisationsvinst respektive realisationsförlust vid avyttring av en anläggningstillgång redovisas som Övrig rörelseintäkt respektive Övrig rörelsekostnad.

Materiella anläggningstillgångar skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod. När tillgångarnas avskrivningsbara belopp fastställs, beaktas i förekommande fall tillgångens restvärde. Bolagets mark har obegränsad nyttjandeperiod och skrivs inte av. Linjär avskrivningsmetod används för övriga typer av materiella tillgångar.

FÖLJANDE AVSKRIVNINGSTIDER TILLÄMPAS:

Kontorsbyggnader

Stommar.....	80-120 år
Fasader, yttertak, fönster	40-50 år
Övrigt	15-50 år

Hysesfastigheter

Stommar.....	120 år
Hissar, ledningssystem	25 år
Fasader, yttertak och övrigt.....	15-50 år
Maskiner och andra tekniska anläggningar	5-8 år
Inventarier, verktyg och installationer.....	5-8 år

Inga låneutgifter aktiveras.

NEDSKRIVNINGAR AV ICKE-FINANSIELLA TILLGÅNGAR

När det finns en indikation på att en tillgångs värde minskat, görs en prövning av nedskrivningsbehov. Har tillgången ett återvinningsvärde som är lägre än det redovisade värdet, skrivs den ner till återvinningsvärdet. Vid bedömning av nedskrivningsbehov grupperas tillgångarna på de lägsta nivåer där det finns separata identifierbara kassaflöden (kassagenererande enheter). För tillgångar, andra än goodwill, som tidigare skrivits ner görs per varje balansdag en prövning av om återföring bör göras.

LEASINGAVTAL

De leasingavtal som finns i koncernen är av så oväsentlig karaktär att vi ej ansett det nödvändigt att bedöma om något eller några avtal skulle kunna klassificeras som finansiell leasing, utan alla leasingkontrakt har redovisats som operationella.

FINANSIELLA INSTRUMENT

Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar värdepapper, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder, och låneskulder. Instrumenten redovisas i balansräkningen när HSB Södra Norrland ekonomisk förening blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor.

Finansiella tillgångar tas bort från balansräkningen när rätten att erhålla kassaflöden från instrumentet har löpt ut eller överförs och koncernen har överfört i stort sett alla risker och förmåner som är förknippade med äganderätten.

Finansiella skulder tas bort från balansräkningen när förpliktelserna har reglerats eller på annat sätt upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Fordringar tas upp till det belopp som förväntas bli inbetalt efter avdrag för individuell bedömda osäkra fordringar. Fordringar som är räntefria eller som löper med ränta som avviker från marknadsräntan och har en löptid överstigande 12 månader redovisas till ett diskonterat nuvärde och tidsvärdeförändringen redovisas som ränteintäkt i resultaträkningen.

Kortfristiga placeringar

Värdepapper som är anskaffade med avsikt att innehas kortsiktigt redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde och i efterföljande värderingar i enlighet med lägsta värdets princip till det lägsta av anskaffningsvärde och marknadsvärde. I posten kortfristiga placeringar ingår värdepapper som innehas för att placera likviditetsöverskott på kort sikt.

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Posten består huvudsakligen av aktier samt innehav av räntebärande tillgångar. Innehaven innehas på lång sikt. Tillgångar ingående i posten redovisas inledningsvis till anskaffningsvärde. I efterföljande redovisning redovisas aktierna till anskaffningsvärde med bedömning av om nedskrivningsbehov föreligger. De räntebärande tillgångarna redovisas i efterföljande redovisning till upplupet anskaffningsvärde med tillämpning av effektivräntemetoden, minskat med eventuell reservering för värdeminskning.

Låneskulder och leverantörsskulder

Låneskulder och leverantörsskulder redovisas initialt till anskaffningsvärde efter avdrag för transaktionskostnader. Skiljer sig det redovisade beloppet från det belopp som ska återbetalas vid förfallotidpunkten periodiseras mellanskillnaden som räntekostnad över lånets löptid med hjälp av instrumentets effektivränta. Härigenom överensstämmer vid förfallotidpunkten det redovisade beloppet och det belopp som ska återbetalas.

Derivatinstrument

Dokumenterade säkringar av koncernens räntebindning (säkringsredovisning). Avtal om en så kallad ränteswap skyddar koncernen mot ränteförändringar. Genom säkringen erhåller HSB Södra Norrland ekonomisk förening en fast ränta och det är denna ränta som redovisas i resultaträkningen i posten Räntekostnader och liknande resultatposter.

Säkringsredovisningen avbryts om

1. säkringsinstrumentet förfaller, säljs, avvecklas eller löses in; eller
2. säkringsrelationen inte längre uppfyller villkoren för säkringsredovisning

Eventuellt resultat från en säkringstransaktion som avbryts i förtid redovisas omedelbart i resultaträkningen, utom i de fall säkringsrelationen fortlever i enlighet med koncernens dokumenterade strategi för riskhantering.

Kvittning av finansiell fordran och finansiell skuld

En finansiell tillgång och en finansiell skuld kvittas och redovisas med ett nettobelopp i balansräkningen endast då legal kvittningsrätt föreligger samt då en reglering med ett nettobelopp avses ske eller då en samtida avyttring av tillgången och reglering av skulden avses ske.

Nedskrivningsprövning av finansiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag bedömer HSB Södra Norrland ekonomisk förening om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon utav de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående. Nedskrivning redovisas i resultaträkningsposten Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar. Nedskrivningsbehovet prövas individuellt för aktier och andelar och övriga enskilda finansiella anläggningstillgångar som är väsentliga. Exempel på indikationer på nedskrivningsbehov är negativa ekonomiska omständigheter eller ogynnsamma förändringar av branschvillkor i företag vars aktier HSB Södra Norrland ekonomisk förening investerat i. Nedskrivning för tillgångar värderade till upplupet anskaffningsvärde beräknas som skillnaden mellan tillgångens redovisade värde och nuvärdet av företagsledningens bästa uppskattning av de framtida kassaflödena diskonterade med tillgångens ursprungliga effektivränta. För tillgångar med rörlig ränta används den på balansdagen aktuella räntan som diskonteringsränta. Vid prövning av nedskrivningsbehov för värdepappersportföljen med ränteinstrument fastställs på motsvarande sätt en effektivränta för portföljen som används vid diskonteringen. Om nedskrivning av aktier sker fastställs nedskrivningsbeloppet som skillnaden mellan det redovisade värdet och det högsta av verkligt värde med avdrag för försäljningskostnader och nuvärdet av framtida kassaflöden (som baseras på företagsledningens bästa uppskattning).

VARULAGER

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet.

Anskaffningsvärdet fastställs med användning av först in, först ut-metoden (FIFU).

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Kortfristiga ersättningar: Kortfristiga ersättningar i koncernen utgörs av lön, sociala avgifter, betald semester, betald sjukfrånvaro och sjukvård. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar avseende pensionsåtagande: I HSB Södra Norrland förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner.

I avgiftsbestämda planer betalar företaget fastställda avgifter till ett annat företag och har inte någon legal eller informell förpliktelse att betala något ytterligare även om det andra företaget inte kan uppfylla sitt åtagande. Koncernens resultat belastas för kostnader i takt med att de anställdas tjänster utförts.

HSB Södra Norrland redovisar förmånsbestämda pensionsplaner i enlighet med K3s förenklingsregler. Koncernen har bl. a. förmånsbestämda planer som innebär att pensionspremier betalas och dessa planer redovisas som avgiftsbestämda planer. För pensionsåtagande i Sverige utöver premiebaserade avtal har tryggats genom överföring av medel till Konsumentföreningens pensionsstiftelse, som är en pensionsstiftelse vars verksamhet bedrivs enligt lag (1967:53) om tryggnad av pensionsutfästelse. Inbetalade medel till stiftelsen förvaltas enligt tre risknivåer och HSB Södra Norrland har valt risknivån "mellan". Enligt årsuppgift för år 2016 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i Stiftelsen till 101,3 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 77,9 Mkr. Av mellanskillnaden på 23,4 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 9,4 Mkr och resterande del 14,1 Mkr utgör överskott.

Ersättningar vid uppsägning: Ersättningar vid uppsägning utgår då något företag inom koncernen beslutar att avsluta en anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande eller då en anställd accepterar ett erbjudande om frivillig avgång i utbyte mot sådan ersättning. Om ersättningen inte ger företaget någon framtida ekonomisk fördel redovisas en skuld och en kostnad när företaget har en legal eller informell förpliktelse att lämna sådan ersättning. Ersättningen värderas till den bästa uppskattningen av den ersättning som skulle krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen.

RAPPORTERING FÖR VERKSAMHETSGRENAR OCH GEOGRAFISKA MARKNADER

Moderföreningens verksamhetsgrenar utgörs av teknisk och administrativ förvaltning och medlemsverksamhet och förvaltning av fastigheter.

KASSAFLÖDESANALYS

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar företaget förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten eller som lätt kan omvandlas till ett känt belopp och som är utsatta för en obetydlig risk för värdefluktuationer. Moderföreningens likviditet inklusive kortfristiga placeringar enligt finanspolycyn ska vara så god att 80 procent av avräkningskulden ska kunna återbetalas inom 5 bankdagar vid behov. Även om löptiden på kortfristiga placeringar är längre än 3 månader bedöms de kunna klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen, räntebärande värdepapper är marknadsnoterade och vid behov kan de omvandlas till likvida medel. Likvida medel inestående på klientmedelskonto har dock inte medtagits i likvida medel utan i finansieringsverksamheten.

MODERFÖRETAGETS REDOVISNINGSOCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Samma redovisnings- och värderingsprinciper tillämpas i moderföretaget som i koncernen, förutom i de fall som anges nedan.

INTÄKTER

Tjänsteuppdrag till fast pris redovisas i enlighet med inkomstskattelagens bestämmelser. Inkomster och utgifter från uppdrag till fast pris redovisas under uppdragets löptid som pågående arbeten i balansräkningen och resultatredovisas först då uppdraget slutförts.

EGET KAPITAL

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med ÅRLs indelning.

OBESKATTADE RESERVER

Obeskattade reserver redovisas med bruttobelopp i balansräkningen, inklusive den uppskjutna skatteskuld som är hänförlig till reserverna.

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Förändringar av obeskattade reserver redovisas som bokslutsdispositioner i resultaträkningen.

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdispositioner. Koncernbidrag som lämnas till ett dotterföretag redovisas dock som en ökning av andelens redovisade värde.

AKTIER OCH ANDELAR I DOTTERFÖRETAG

Aktier och andelar i dotterföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de uppkommer. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

I moderföretaget görs inga avsättningar för återställandekostnader i samband med förvärv av materiella anläggningstillgångar. I stället tillämpas principen att avsättning för återställandekostnader görs successivt.

VARULAGER

Varulagret värderas till 97 procent av anskaffningsvärdet, enligt inkomstskattelagens bestämmelser.

LIKVIDA MEDEL

Moderföretaget har medel på koncernkonto hos koncernens finansbolag. Dessa klassificeras som fordran i balansräkningen och som likvida medel i kassaflödesanalysen.

LEASINGAVTAL

Samtliga leasingavtal där företaget är leasetagare redovisas som operationell leasing (hyresavtal), oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

NYCKELTALSDEFINITIONER

SOLIDITET

Eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt) i förhållande till balansomslutningen.

AVKASTNING PÅ TOTALT KAPITAL

Resultat före avdrag för räntekostnader i förhållande till balansomslutningen.

AVKASTNING PÅ EGET KAPITAL

Resultat efter finansiella poster i förhållande till eget kapital och obeskattade reserver (med avdrag för uppskjuten skatt).

2 Uppskattningar och bedömningar

I årets bokslut anser vi inte att det finns några bedömningar som har någon betydande effekt på de redovisade beloppen i den finansiella rapporten.

3 Nettoomsättningens fördelning per rörelsegren

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
I NETTOOMSÄTTNINGEN INGÅR INTÅKTER FRÅN:				
Teknisk och administrativ förvaltning	177 336	173 677	195 065	185 273
Nybyggnadsverksamhet	11 285	2 742	11 285	2 742
Medlemsverksamhet	9 745	10 263	9 745	10 263
Egna fastigheter	139 243	145 184	13 613	16 831
SUMMA	337 609	331 866	229 708	215 109

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 9,0 (6,4) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

4 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår till 18 060 (18 284) tkr i koncernen och i moderföretaget till 1 889 (2 543) tkr.

FÖRDELNING PÅ RADER I RESULTATRÄKNINGEN:

Koncernen Kostnad för sålda varor 18 060 (18 284) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Moderföreningen Kostnad för sålda varor 1 889 (2 543) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

5 Operationella leasingavtal

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
FRAMTIDA MINIMILEASEAVGIFTER, SOM SKA ERLÄGGAS AVSEENDE ICKE UPPSÄGNINGSBARA LEASINGAVTAL:				
Förfaller till betalning inom ett år	1 602	1 331	1 505	1 331
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 593	1 223	1 532	1 223
SUMMA	3 195	2 554	3 037	2 554
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	2 883	2 721	2 631	2 721
SUMMA	2 883	2 721	2 631	2 721

6 Personal

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
MEDELANTALET ANSTÄLLDA				
Kvinnor	84	82	80	80
Män	136	141	132	136
TOTALT	220	223	212	216

LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONSOSTNADER

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	2 980	2 769	1 924	1 802
Löner och ersättningar till övriga anställda	79 734	85 132	76 946	83 522
Summa	82 713	87 901	78 870	85 324
Sociala avgifter enligt lag och avtal	28 230	28 348	26 861	27 526
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 241	994	788	767
Pensionskostnader för övriga anställda	3 888	7 422	3 738	6 531
Summa	33 359	36 764	31 387	34 824
TOTALT	116 072	124 665	110 257	120 148

Styrelseledamöter och ledande befattningshavare

KÖNSFÖRDELNING INOM STYRELSEN

Kvinnor	12	10	3	3
Män	21	16	6	6
TOTALT	33	26	9	9

7 Ersättning till revisorerna

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
REVISION				
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers	452	690	392	448
BoRevision AB	46	178	46	178
ANDRA UPPDRAG ÄN REVISIONSUPPDRAGET				
ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers	102	447	28	171
BoRevision AB	6	13	6	13
SUMMA	606	1 328	472	810

8 Resultat från andelar i koncernföretag

	MODERFÖRETAGET	
	2016	2015
Grävlingen Fastigheter HB	1 100	1 100
Utdelning från HSB Hyresrätt AB	–	500
HSB Produktion i Södra Norrland HB	-1 793	3 185
Aktieutdelning Södra Norrland Holding AB	35 622	–
SUMMA	34 929	4 785

9 Resultat från övriga andelar

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Utdelning HSB Projektpartner AB	6 326	4 976	6 326	4 976
Realisationsresultat vid försäljningar	9 368	46 745	–	–
Resultatandelar HSB Produktion i Södra Norrland HB	-1 793	3 676	–	–
SUMMA	13 901	55 397	6 326	4 976

10 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ränteintäkter	602	1 305	1 518	2 837
SUMMA	602	1 305	1 518	2 837

Av ränteintäkterna i moderföretaget avser 67 (57) procent koncernföretag.

11 Räntekostnader och liknande resultatposter

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Räntekostnader	-11 087	-13 871	-1 328	-2 112
SUMMA	-11 087	-13 871	-1 328	-2 112

Av räntekostnaderna i moderföretaget avser 0 (0) procent koncernföretag.

12	Bokslutsdispositioner	MODERFÖRETAGET	
		2016	2015
	Avsättning till periodiseringsfond	-4 000	-1 000
	Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	174	677
	SUMMA	-3 826	-323

13	Skatt på årets resultat	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2016	2015	2016	2015
	Aktuell skatt	-5 112	-3 498	-3 083	-666
	Uppskjuten skatt	-10 775	-10 695	-	-
	Skatt på årets resultat	-15 887	-14 193	-3 083	-666
	Redovisat resultat före skatt	37 645	67 816	56 036	8 504
	Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	8 282	14 920	12 328	1 871
	Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	813	83	-	-14
	Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	88	440	83	71
	Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-3 458	-11 546	-9 305	-1 264
	Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	122	283	-26	-
	Skatteeffekt koncernmässiga justeringar	-744	-691	-	-
	Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	10	9	3	3
	REDOVISAD SKATTEKOSTNAD	5 113	3 498	3 083	667

14 Uppskjuten skatt

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	3 169	2 327	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	21 229	11 296	–	–
SUMMA	24 398	13 623	0	0

Skillnaden mellan å ena sidan den inkomstskatt som har redovisats i resultaträkningen samt å andra sidan den inkomstskatt som belöper sig på verksamheten utgörs av

15 Byggnader och mark

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	925 478	372 508	90 756	12 914
Tillkommande värde vid fusion	–	599 592	–	92 130
Försäljning	-27 721	-46 837	-12 194	-14 504
Årets anskaffningar	28 573	215	3 172	216
Omklassificering	10 815	–	–	–
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	937 145	925 478	81 734	90 756
Ingående avskrivningar	-155 987	-78 663	-25 695	-5 525
Tillkommande värde vid fusion	–	-65 080	–	-19 736
Försäljning	3 756	5 252	1 271	1 222
Årets avskrivningar	-17 473	-17 496	-1 307	-1 656
Utgående ackumulerade avskrivningar	-169 704	-155 987	-25 731	-25 695
Ingående nedskrivningar	-16 314	–	–	–
Tillkommande nedskrivning vid fusion	–	-16 314	–	–
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	751 127	753 177	56 003	65 061
Bokfört värde byggnader	654 889	650 873	46 833	52 270
Bokfört värde markanläggningar	3 499	2 503	359	382
Bokfört värde mark	92 739	99 801	8 812	12 409

16 Pågående nyanläggningar	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående nedlagda kostnader	14 643	–	3 828	–
Tillkommande värde i samband med fusion	–	1 444	–	854
Under året nedlagda kostnader	42 559	13 199	17 155	2 975
Under året sålda fastigheter	-1 135	–	-1 135	–
Under året genomförda omfördelningar	-39 391	–	-3 172	–
UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER	16 676	14 643	16 676	3 829

17 Inventarier, verktyg och installationer	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	19 714	14 403	17 919	13 133
Tillkommande värde i samband med fusion	-	5 022	-	4 496
Tillkommande värde i samband med fusion - Konst och liknande tillgångar	-	156	-	156
Inköp	312	133	312	133
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	20 027	19 714	18 231	17 918
Ingående avskrivningar	-18 683	-12 944	-16 902	-11 694
Tillkommande värde i samband med fusion	-	-4 764	-	-4 239
Utrangering Konst och liknande tillgångar	-	-83	-	-83
Årets avskrivningar	-587	-892	-582	-887
Utgående ackumulerade avskrivningar	-19 270	-18 683	-17 484	-16 903
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	756	1 031	747	1 015

KONCERNEN

	1	2	3
Boredo AB	556279-5202	Gävle	100
HSB Hyresrätt AB	556865-6457	Sundsvall	100
Grävlingen Fastigheter HB	969605-7299	Gävle	99
HSB Södra Norrland Holding AB	559010-6224	Sundsvall	100

1 Kapitalandel (%) 2 Rösträttsandel (%) 3 Antal aktier 4 Bokfört värde 16-12-31 5 Bokfört värde 15-12-31

MODERBOLAGET

	1	2	3	4	5
Boredo AB	100	100	1 000	120	120
HSB Hyresrätt AB	100	100	1 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter HB	99	99		27 229	26 129
HSB Södra Norrland Holding AB	100	100	500	50	50
SUMMA				42 648	41 548

	MODERFÖRETAGET	
	2016	2015
Ingående anskaffningsvärden	41 548	48 960
Tillkommande värde i samband med fusion	-	15 249
Inköp av andelar	-	50
Försäljningar av andelar	-	-23 810
Resultatandel HB	1 100	1 100
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	42 648	41 549
UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE	42 648	41 549

19 Eventualförpliktelser	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Solgläntan i Sundsvall	1 750	450	1 750	450
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Strandkanalen i Gävle	4 200	1 400	4 200	1 400
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 720	1 681	1 720	1 681
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	–	–	82 256	81 952
KPs pensionsstiftelse	1 558	1 509	1 558	1 509
Borgen HSB Produktion i Södra Norrland HB	–	15 000	–	15 000
Borgen HSB brf Strandkanalen under uppförande	160 460	–	160 460	–
Borgen HSB brf Solgläntan under uppförande	71 679	–	71 679	–
SUMMA ANSVARSFÖRBINDELSER	241 367	20 040	323 623	101 992

20 Andelar i intresseföretag	1 Org nr 2 Säte 3 Kapitalandel (%)		
KONCERNEN	1	2	3
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Sundsvall	50
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50
Fakturatjänst AB	556443-1004	Falun	25
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50
HSB Fastigheter i Y-län HB	916589-5013	Sundsvall	99

1 Kapitalandel (%) 2 Rösträttsandel (%) 3 Redovisat värde 4 Antal andelar 5 Redovisat värde i koncernen

MODERBOLAGET DIREKT ÄGDA	1	2	3	4	5
HSB Produktion i Södra Norrland HB	50	50	6 465	1	6 465
Södra Norrland Holding AB	50	50	50	500	50
Solriket Holding AB	50	50	23 050	500	23 050
Fakturatjänst AB	25	25	250	2 500	250
SUMMA			29 815		29 815

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 25 475 tkr.

21 Övriga andelar	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Andelsbevis i HSB Riksförbund	13 438	13 438	13 438	13 438
Insatskapital HSB GIT Ek förening	40	40	40	40
Andelar i HSB Projektpartner AB	50 020	50 020	50 020	50 020
Andelar i OK, Konsum, Fonus och Folkets Hus	4	4	4	4
Andel i Vindkraft	210	210	210	210
Andel i Gunnebo	8	8	8	8
Andel i Länstidningen	5	5	5	5
Andel i Åregruppen	3	3	3	3
Andel i HSB brf Äpplet i Söderhamn	120	120	120	120
Andel i HSB brf Magistern i Bollnäs	300	300	300	300
Andel i HSB brf Grand i Gävle	556	556	556	556
Andel i HSB brf Centrum i Sundsvall	16	16	16	16
Andel i HSB brf Förgyllaren i Härnösand	3	3	3	3
Andel i HSB brf Ringen i Sollefteå	4	4	4	4
Andel i brf Fabriken 31 i Stockholm	777	777	777	777
Andel i HSB brf Torget i Östersund	139	139	139	139
Andel i HSB brf Åkerärtan i Östersund	14	14	14	14
Andel i HSB brf Körfältet i Östersund	20	20	20	20
SUMMA	65 677	65 677	65 677	65 677

22 Långfristiga fordringar m.m.	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Swedbank speciallån	5 025	5 025	5 025	5 025
Reversfordringar	1 100	4 620	1 100	4 620
Fordran försäkringskapital	1 695	1 512	1 695	1 512
SUMMA	7 820	11 157	7 820	11 157

	MODERFÖRETAGET	
	2016	2015
Inköp och försäljning mellan koncernföretag		
<i>ÅRL 5:28, 7:14</i>		
Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.		
Inköp (%)	0,01	0,02
Försäljning (%)	8,8	6,4
Lån till andra närstående än ledande befattningshavare		
<i>Lån till HSB Hyresrätt AB:</i>		
Ingående balans	48 873	48 873
Utgående balans	48 873	48 873
Lånet till HSB Hyresrätt AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånet uppgick till 861 (1 028) tkr.		
Lånet löper tillsvidare och med en ränta på Stibor 90 dagar plus 220 räntebaspunkter.		
Förpliktelser avseende pensioner och liknande förmåner till styrelseledamöter och verkställande direktörer		
<i>ÅRL 5:41-5:42</i>		
Avsättningar	1 241	994
Ansvarsförbindelser	–	–
Summa förpliktelser	1 241	994
<i>Förmåner till ledande befattningshavare</i>		
VD för föreningen ska gå i förtida pension vid 62 års ålder, med en garanti om pension motsvarande 75 procent av gällande lönenivå upp till 7,5 ibb och 70 procent på lön mellan 7,5 och 20 ibb och 40 procent på lön däröver fram till 65 års ålder. Pensionsåtagandet är återförsäkrat. Bonus- och incitamentsprogram förekommer ej. Bil- och bostadsförmån uppgår till 183 tkr för VD och bilförmån uppgår till 53 tkr för vice vd.		
Avtal om avgångsvederlag		
<i>ÅRL 5:44</i>		
Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner. Med vice verkställande direktören tillika VD för HSB Hyresrätt AB har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 24 månadslöner.		
Övrigt		
I separata noter finns upplysningar om:		
– löner mm till styrelse och VD		
– ställda säkerheter för koncernföretag		
– ansvarsförbindelser för koncernföretag		

24	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2016	2015	2016	2015
	Förutbetalda kostnader	6 204	1 953	1 955	1 565
	Övriga upplupna intäkter	14 400	2 578	14 400	2 424
	Upplupna ränteintäkter	45	112	45	112
	SUMMA	20 649	4 643	16 400	4 101

25	Kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2016	2015	2016	2015
	REDOVISAT VÄRDE, TOTALT	15 005	45 151	15 005	45 151

Placeringarna består av räntebärande placeringar i bank-, företagscertifikat, FRN-lån, förlags- och speciallån. Placeringarnas risknivå och löptid regleras i finanspolicy. Placeringarna är värderade till nominella värden. Marknadsvärde på placeringarna överstiger det nominella värdet med 0,7 Mkr.

26	Obeskattade reserver	MODERFÖRETAGET	
		2016	2015
	Periodiseringsfonder	-6 895	-2 895
	Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-278	-452
	SUMMA	-7 173	-3 347
	Häri ingår uppskjuten skatteskuld med	1 578	736

27 Upplåning

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
RÄNTEBÄRANDE SKULDER				
Långfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	586 783	608 263	50 009	57 242
Summa	586 783	608 263	50 009	57 242
Kortfristiga skulder				
Skulder till kreditinstitut	4 611	4 858	753	897
Summa	4 611	4 858	753	897
TOTALT	591 394	613 121	50 762	58 139

FÖRFALLOTIDER

Den del av långfristiga skulder som förfaller till betalning senare än fem år efter balansdagen

Skulder till kreditinstitut	568 339	588 883	46 997	53 654
SUMMA	568 339	588 883	46 997	53 654

RÄNTEBINDNINGSTID

	Genomsnittsränta	Andel av lån	Summa låneskuld
< 3 månader	1,3 %	49 %	289 414
2017	1,45 %	10 %	61 980
2018	3,06 %	17 %	100 000
2019	–	–	–
2020	–	–	–
2021	1,21 %	24 %	140 000
TOTALT	1,65 %	100 %	591 394

Av koncernens upplåning har 100 Mkr fast ränta genom ränteswapar. Underliggande lån motsvarande erhållen ränta i ränteswaparna är amorteringsfria och följer korta räntan i ränteswaparna. Inga amorteringar är aktuella inom ett år från balansdagen. Den totala angivna räntan är vägd i förhållande till den totala lånevolymen. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,5 år.

RÄNTESWAPAR

	Belopp	Bindningstid	Swapränta
	50 000 tkr	2018-08-29	3,52 %
	50 000 tkr	2019-11-03	2,52 %
SUMMA	100 000 tkr		

28 Ställda säkerheter

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
Fastighetsinteckningar	684 093	741 272	66 506	77 206
SUMMA	684 093	741 272	66 506	77 206

29 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål

Det sammanlagda marknadsvärdet på utestående ränteswapar om de skulle stängas per 2016-12-31 uppgår till - 8 410 tkr.

30 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2016	2015	2016	2015
Upplupna löner och ersättningar	11 157	11 530	10 609	11 277
Upplupna sociala avgifter	8 207	7 305	8 035	7 226
Upplupna räntekostnader	45	1 029	46	46
Övriga upplupna kostnader	4 713	6 329	3 247	3 934
Förskottsbetalda avgifter och hyror	10 117	9 891	994	946
Övriga förutbetalda intäkter	23 958	18 248	23 958	18 248
SUMMA	58 196	54 332	46 889	41 677

FÖRSÄKRAN

Undertecknade försäkrar härmed att, såvitt de känner till, årsredovisningen är upprättad i överensstämmelse med god redovisningssed, lämnade uppgifter stämmer med de faktiska förhållandena och ingenting av väsentlig betydelse är utelämnad som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Gävle den 16 mars 2017

TINA MANSSON SÖDERLUND

ORDFÖRANDE



BO NILSSON

VICE ORDFÖRANDE



LARS GUNNAR BJÖRK



ERIK FÄLLMER



DANIEL JOHANSSON



SVEN-GUNNAR JOHANSSON



MARITHA JONASSON



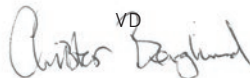
BJÖRN KÖNBERG



ANNA KARIN RAGNARSSON



CHRISTER BERGLUND



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2017.

Öhrlings PriceWaterhouseCoopers AB

LILLY ENGLUND

AUKTORISERAD REVISOR



EEVA-RIITTA SALMINEN

AV HSB RIKSFÖRBUND UTSEDD
REVISOR, BOREVISION AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Avser sid 38–68.

Till föreningsstämman i HSB Södra Norrland ekonomisk förening,
org.nr 785000-1384

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Södra Norrland ekonomisk förening för år 2016.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderbolagets finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av koncernens finansiella ställning per den 31 december 2016 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för moderbolaget och koncernen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av HSB Riksförbund utsedde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till moderbolaget och koncernen enligt god revisorsred i Sverige. Vi som auktoriserad revisor har 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 den 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 bolagets 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 bolaget, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ än att göra något av detta.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsred i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsred 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 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 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.

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

Den av HSB Riksförbund utsedde revisorns ansvar

Vi har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen och koncernredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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 Södra Norrland ekonomisk förening för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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. Vi som auktoriserad revisor har 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 föreningens och koncernens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen och verkställande direktören 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.

Revisorers 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lag om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och där-

med 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Gävle den 16 mars 2017

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

LILLY ENGLUND

AUKTORISERAD REVISOR



EEVA-RIITTA SALMINEN

AV HSB RIKSFÖRBUND UTSEDD
REVISOR, BOREVISION AB





KONTAKT

VÄXEL, KUNDSERVICE OCH FELANMÄLAN

026-65 70 00
info.sodranorrland@hsb.se

SUNDSVALL

Besöksadress: Torggatan 14
852 32 Sundsvall

GÄVLE

Besöksadress: Östra Hantverkargatan 64
803 10 Gävle

ÖSTERSUND

Besöksadress: Stortorget 3 A
831 30 Östersund

HÄRNÖSAND

Besöksadress: Sälstensgränd 5
871 33 Härnösand

BOSVEDJAN

Besöksadress: Bågevägen 59 E
856 52 Sundsvall

HUDIKSVALL

Besöksadress: Fiskebyvägen 4 B
824 51 Hudiksvall

BOLLNÄS

Besöksadress: Polacksgatan 17
821 33 Bollnäs

SANDVIKEN

Besöksadress: Torggatan 33
811 39 Sandviken

ÖRNSKÖLDSEVIK

Besöksadress: Nygatan 6 A
891 33 Örnsköldsvik

LJUSDAL

Besöksadress: Bryggargatan 4 A
827 32 Ljusdal

SÖDERHAMN

Besöksadress: Humlegårdsgatan 8
826 31 Söderhamn

SOLLEFTEÅ

Besöksadress: Storgatan 102
881 40 Sollefteå

ÅNGE

Besöksadress: Fridhemsvägen 11
841 32 Ånge

