



HSB – där möjligheterna bor

VERKSAMHETEN  
HSB SÖDRA NORRLAND

2017



## **INNEHÅLL**

VD HAR ORDET	4
SYNSÄTT OCH STYRDOKUMENT	6
VISION, VERKSAMHETSIDÉ, PLAN OCH UPPFÖLJNING	8
MÅLKARTA OCH NYCKELTAL	10
HÅLLBARHET	13
MEDARBETARE	16
KUNDER	18
MEDLEMSKAP	22
DEMOKRATI	24
KOMMUNIKATION OCH DIGITALA KANALER	27
HYRESFASTIGHETER	29
NYPRODUKTION	30
FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT	32
EKONOMISK REDOVISNING	38
KONTAKT	73

## VD HAR ORDET

### DEMOKRATI ETT PRIORITERAT OMRÅDE

Hur är det ställt med demokratin inom HSB? Den frågan ställer sig allt fler företrädare för bostadsrättsföreningar. Många vittnar om ett lägre deltagande på aktiviteter och årsstämmor. Hur ska vi göra det intressant och locka fler till delaktigheten i det som de själva är delägare i, sin bostadsrättsförening? Hur får vi fler att ta det viktiga ansvaret att delta i styrelsearbetet?

Under de senaste ägarträffarna har många deltagare visat oro för just detta, och vi har diskuterat demokrati, delaktighet och engagemang i större omfattning än vanligt. Fenomenet är inte unikt för HSB, utan rör hela föreningsrörelsen som bygger på förtroendevalda. Det är ett tema som behöver diskuteras långsiktigt. Jag ser fram emot att vi tillsammans under höstens förvaltningskonferens delar med oss av goda exempel på hur engagemang i bostadsrättsföreningar kan öka. HSB Södra Norrland bidrar med kompetenshöjande insatser sedan två år tillbaka genom våra kostnadsfria utbildningar för förtroendevalda i bostadsrättsföreningar anslutna till HSB.

### FÖRBÄTTRINGAR EFTER ÅTGÄRDER

Den senaste mätningen av nöjda kunder bröt en viktig trend vad gäller återkoppling, som nu fått väsentligt bättre resultat än tidigare. Skälen till det är flera:

- ▶ De flesta anställda har utbildats i affärsmannaskap.
- ▶ Cheferna har utbildats i tydlighet i chefskapet.
- ▶ Diskussioner om både intern och extern kommunikation pågår.
- ▶ Digitaliseringen har intensifierats, och vi har kommit långt jämfört med många kollegor i branschen, men ligger långt efter andra branscher.
- ▶ Medlemmarnas nyttjande av våra digitala kanaler har ökat, vilket självklart ger större frihet i att söka uppgifter och komma i kontakt med HSB när det passar den enskilde bäst.

### SPÄNNANDE FRAMTID VÄNTAR

It-utvecklingen bör bli enklare nu när vi har HSB Affärsstöd, en gemensam utvecklingsorganisation, som vi äger tillsammans med övriga HSB-föreningar i landet. Vi får ökat fokus på vår förvaltningsverksamhet och ökar kostnadseffektiviteten i de satsningar vi medverkar i.

Den digitala resan fortsätter – men vi behåller vår lokala närvaro. Vi samarbetar över landet i komplicerade frågor likt en koncern, men äger ändå vår självständighet regionalt och behåller en lokal närvaro med alla anställda som representerar HSB på de orter där vi har verksamhet. Det är Kooperation när den är som bäst.

Vi växer inom förvaltningen och vi bygger mycket nytt, vi har en stark ekonomi som medför att vi kan fortsätta utvecklas. Framtiden blir spännande!

**CHRISTER BERGLUND**  
VD, HSB SÖDRA NORRLAND







## 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 fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion gör att hela vår verksamhet hänger ihop och det innebär att vi har goda förutsättningar att möta medlemmarnas behov.

HSB är en federation där verksamheten vilar på en 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 värderingar

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, PLAN OCH UPPFÖLJNING

## 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.

## VERKSAMHETSPLAN

I vår verksamhetsplan 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.

## UPPFÖLJNING

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, och där fokus ligger på aktivitet och handling. Genom att koppla all mål- och verksamhetsuppföljning till den ekonomiska rapporteringen har vi också höjt statusen på måluppföljningen.





## 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 ett 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 75 av 100.

#### 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.

## LEDNINGENS ÖVERGRIPANDE MÅL



ETHOS







## HÅLLBARHET

### ISO-CERTIFIERING

HSB Södra Norrland har en lång tradition av att arbeta aktivt med miljö och kvalitet. HSB Södra Norrland och dess dotterbolag HSB Hyresrätt i Södra Norrland blev under året omcertifierade enligt internationella standarderna ISO 14001:2015 och 9001:2015. De nya certifikaten är giltiga till 2020. Som utgångspunkt i arbetet finns mål för hållbarhet och kvalitet.

Under året har arbetet med miljö och kvalitet handlat mycket om att utveckla verksamheten med syftet att uppfylla kraven i de nya utgåvorna enligt ISO-standarderna. Nytt fokus i ISO är att se möjligheter och risker i verksamheten och arbeta utifrån detta. Detta har gett oss nya möjligheter att utveckla vår verksamhet.

En satsning har gjorts på internrevisorer. Fem nya internrevisorer har utbildats i de nya ISO-standarderna och utfört internrevisioner under året.

### MILJÖ

HSB Södra Norrland har identifierat de områden i verksamheten som har störst miljöpåverkan. I HSBs verksamhet har resursanvändning för el, fjärrvärme och fossila bränslen identifierats som de mest betydande. Dessa två aspekter följer vi upp i miljömålet där det totala koldioxidutsläppet från vår verksamhet beräknas i förhållande till hur stor yta vi har i vår egen verksamhet. För att kunna följa utvecklingen redovisar vi även den faktiska förbrukningen sedan fusionen till HSB Södra Norrland 2015.

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 kvalificerad rådgivning.

### MILJÖMÅL

HSB har som mål att halvera sin miljöpåverkan till 2023. HSB Södra Norrland arbetar med att minska sin miljöpåverkan och har sedan starten 2008 minskat koldioxidutsläppen per area med drygt 40 procent. Vi arbetar med energieffektivisering i egna fastigheter och vi använder oss av miljömärkt el. Under året har vi byggt bort den sista eldningsoljan i vår egen verksamhet.

För att ytterligare förstärka vårt bidrag till god miljö har vi kompletterat vår miljö- och kvalitetspolicy med en resepolicy. Vårt första val vid resor är tåg och vi använder videokonferens och andra digitala verktyg för att minska resandet.

### MILJÖASPEKTER 2016 2017

#### El/fjärrvärme, resursförbrukning egna fastigheter

El, ospec (kWh)	2 947	1 289
EL, Bra miljö/Ursp.märkt, (kWh)	4 236 744	4 132 545
El, vind, (kWh)	25 551	27 081
El, totalt (kWh)	4 265 242	4 160 915
Fjärrvärme (MWh)	19 870	20 154
Fjärrvärme graddagskorrigerad (MWh)	20 913	20 881

#### Fossila bränslen, resursförbrukning egna fastigheter och personal

Produktion av energibärare (olja/drivmedel) (CO <sub>2</sub> )	40	35
Olja till uppvärmning (m <sup>3</sup> )	8	6
Bensin till fordon och maskiner (m <sup>3</sup> )	15	15
Diesel till fordon och maskiner (m <sup>3</sup> )	120	116

# MILJÖ- OCH KVALITETSPOLICY

---

HSB Södra Norrland är ett medlemsägt företag som bygger, äger och förvaltar boendefastigheter i syfte att utveckla det bästa möjliga boendet.

Vi ska ge bostadsrättsinnehavare, hyresgäster och ägare av boendefastigheter en trygg och enkel vardag genom att leverera kompletta funktionslösningar, vara långsiktiga när vi ger råd, finnas nära våra kunder, ständigt utveckla vårt utbud och vår förvaltning.

Vi ska vara första valet inom boendet och fastighetsförvaltning genom att erbjuda tydliga kvalitetsprodukter. Vi ska därför sträva efter att miljöhänsyn tas och god kvalitet upprätthålls 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 samt väsentliga intressentkrav.
- ▶ 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.







## MEDARBETARE

HSB Södra Norrland är ett tjänsteföretag. Det innebär att medarbetarna är vår främsta tillgång och resurs. Att kontinuerligt arbeta med kompetensutveckling är därför en framgångsfaktor. Av den anledningen har vi en företagsövergripande kompetensutvecklingsplan som vi följer under året.

Ledarskapet är viktigt för att få en väl fungerande organisation som både levererar hög kvalitet och ger medarbetarna en trygghet och utvecklande arbetsplats. Vi har därför under året inlett ett omfattande ledarskapsprogram för att få ännu bättre samsyn och förståelse för vad ledarskapet i HSB Södra Norrland innebär. Programmet genomförs under hösten 2017 och våren 2018 och berör samtliga chefer. Utvärdering kommer sedan göras för en eventuell fortsättning med arbetsledare.

Under året genomfördes två företagsövergripande introduktionsträffar för nyanställda. Dessa träffar samlar alla nyanställda under det senaste halvåret och används för att förklara vad HSB är och står för. Bland mycket annat hanteras frågan om vårt tydliga avståndstagande för alla former av kränkande särbehandling och sexuella trakasserier. Just nu pågår också en

omfattande genomgång av den mer arbetsplatsnära introduktionen för att skapa bättre förutsättningar för nya medarbetare att snabbt komma in i sitt arbete.

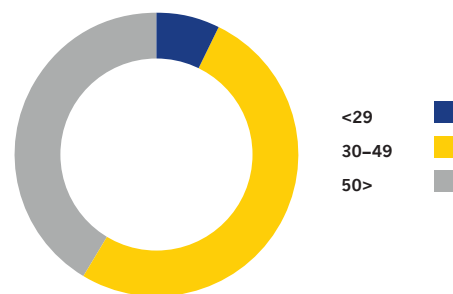
Vi arbetar med en kontinuerlig bevakning av sjukfrånvaron. Tendenserna har under året sett lite olika ut för olika yrkesgrupper. Den totala sjukfrånvaron har ökat något. För att få ett tydligt grepp om orsaker till sjukfrånvaron har vi beslutat att göra en analys med hjälp av företagshälsovården. Vi vill med detta försäkra oss om att vi gör vad vi kan för att minska sjukfrånvaron.

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 omfattas samtliga anställda av företagshälsovård. Personalen erbjuds också hälso- och profilbedömningar vart femte år. Utöver det har vi ett friskvårdsbidrag upp till 2 000 kr per anställd och år samt en rabatterad sjukvårdsförsäkring som den anställda kan teckna till en månatlig kostnad som dras på lönen. HSB Södra Norrland erbjuder också rikskort och en fjällstuga i Vemdalen dit personal mot en rimlig kostnad kan resa för rekreation och avkoppling.

### ÅLDERSFÖRDELNING 2017

Ålder	Tjänstemän	Kollektiva	Totalt
<29	7	8	15
30–49	47	57	104
50>	37	47	84
	91	112	203

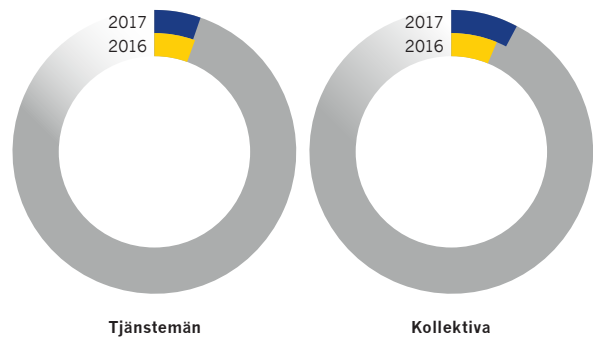
Hänvisning: siffrorna är från den 1 december 2017





**SJUKFRÅNVARO**

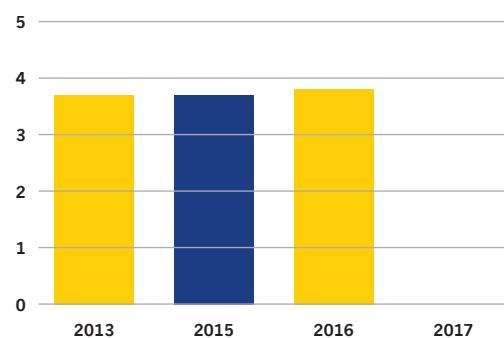
År	Tjänstemän	Kollektiva
2016	5,41%	5,61%
2017	5,03%	6,28%
Förändring	-0,38%	0,67%

**PERSONALOMSÄTTNING - ANTAL PERSONER**

2016	Tjänstemän	Kollektiva	Summa	2017	Tjänstemän	Kollektiva	Summa
Börjat	9	8	17	Börjat	10	13	23
Slutat	10	13	23	Slutat	7	10	17
Omsättning	19	21	40	Omsättning	17	23	40

**NMI (Nöjdmedarbetarindex)**

2013	3,7
2015	3,7
2016	3,8
2017	Ej gjord



## KUNDER

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

Affärsområdescheferna har kundansvar inom våra geografiska affärsområden Gästrikland, Hälsingland, Jämtland/Ånge, Sundsvall/Timrå och Ångermanland. I deras lokala organisation finns förvaltare, arbetsledare och fastighetspersonal. Vi har samlat fastighetsekonomer, konsulter samt kundtjänst/felanmälan i egna grupper för bästa samverkan och kompetensåterföring.

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

Det är viktigt att hela tiden stämma av vad medlemmarna och kunderna tycker om vår verksamhet och vilka förändringar de vill se. Förutom nöjd kundmätningen har vi andra aktiviteter för att förvissa oss om att vi är på väg åt rätt håll:

- ▶ **Ägarträffar**, där VD och ordförande träffar kunder, medlemmar
- ▶ **Distriktsråd** där representanter för kunder regelbundet träffar sina respektive affärsområdeschefer och stämmer av verksamheten.
- ▶ **Driftmöten**, inom fastighetsservice där arbetsledare och personal träffar representanter från styrelsen.
- ▶ **Styrelsemöten**, och stämmor där förvaltare, HSB-ledamöter och andra medarbetare finns med.

Systemskiftet inom våra affärssystem har varit

nödvändigt för att stå rustade inför framtiden. Mycket av förändringsarbetet handlar om transparens och lättillgänglighet, så att kunder kan få tillgång till nödvändiga uppgifter och dokument oavsett tid på dygnet, till exempel på styrelsemötet, men också för att medarbetare kan erbjuda bättre service till kunderna.

Några av de synpunkter som kunder historiskt har påtalat har handlat om just återkoppling, långsiktighet och lättillgängliga tjänster, vilket vi nu kan erbjuda på ett helt annat sätt än tidigare.

Det är viktigt att vi och våra kunder är uppdaterade om allt som gäller fastighetsförvaltande såsom nya lagar och regler, ekonomi, juridik, ny teknik, energieffektivisering och underhåll. Vi anordnar därför utbildningar, tematräffar, seminarier och mässor. En händelse under 2017 som var extra trevlig var förvaltningskonferensen den 6-7 september. Här fick kunderna möjlighet att träffas under trevliga former samtidigt som de fick tillgång till nyttig information.

Vi har haft en långsiktigt positiv utveckling under många år, med fler och nya kunder, och med en stadig 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. Ständig kunddialog, rätt pris och att vi marknadsför oss på rätt sätt är därför viktigt i vår organisation. 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 cirka 30 000 arbetsordrar och beställningar varje år. Under 2017 har avtalsintäkterna ökat med ca 5,6 Mkr och merförsäljning utöver avtal med ca 1,9 Mkr.

Kundnöjdhet är naturligtvis kopplat till förmågan att skapa mervärde för kunderna. Vi försöker göra det på flera sätt. Med gemensamma upphandlingar







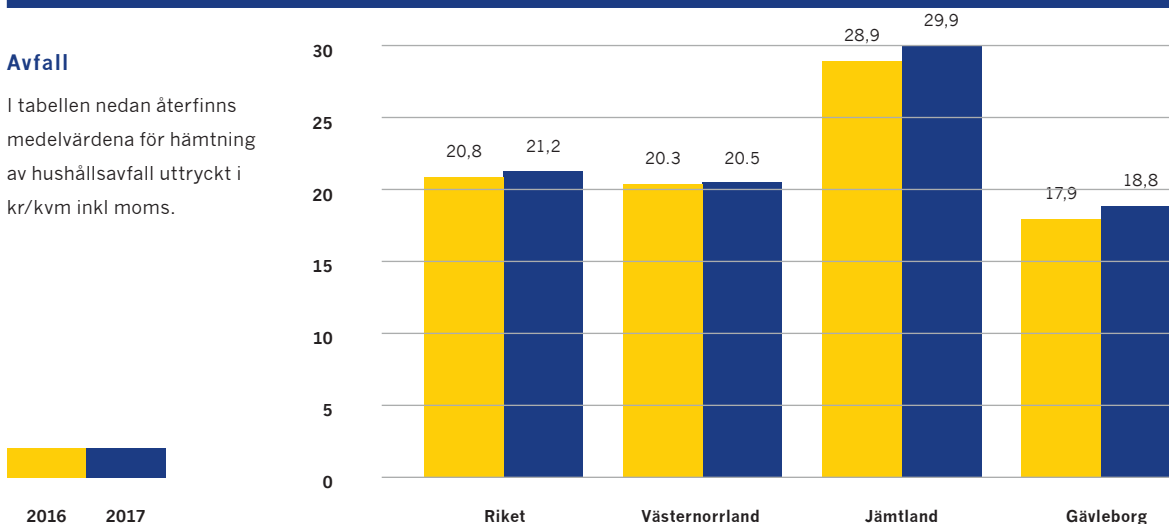
skapar vi bra villkor när det gäller bland annat försäkring, elleverans, bredband, ramavtalade leverantörer och entreprenörer. Våra konsulter ansvarar för att större underhållsåtgärder utförs på rätt sätt. Våra fastighetsekonomer hanterar kundens ekonomi på bästa möjliga sätt. På samma sätt försöker vi oavsett tjänst att överträffa våra medlemmars och kunders förväntningar.

Diagrammen visar hur kostnader för fjärrvärme, vatten, el och avfall förändrats i förhållande till

konsumentprisindex (KPI) i hela landet. Driftkostnaderna är en stor utgift för bostadsrättsföreningars och fastighetsägares ekonomi. Den sparade kilowatttimmen är den miljövänligaste. Vi kommer att med utgångspunkt i de lagstiftade energideklarationerna, som ska utföras senast 2019, att erbjuda och utföra certifierade energideklarationer. Utförda deklarerationer överlämnas till respektive styrelse/fastighetsägare tillsammans med förslag på åtgärder som ger energi- och kostnadseffektiva fastigheter.

### Avfall

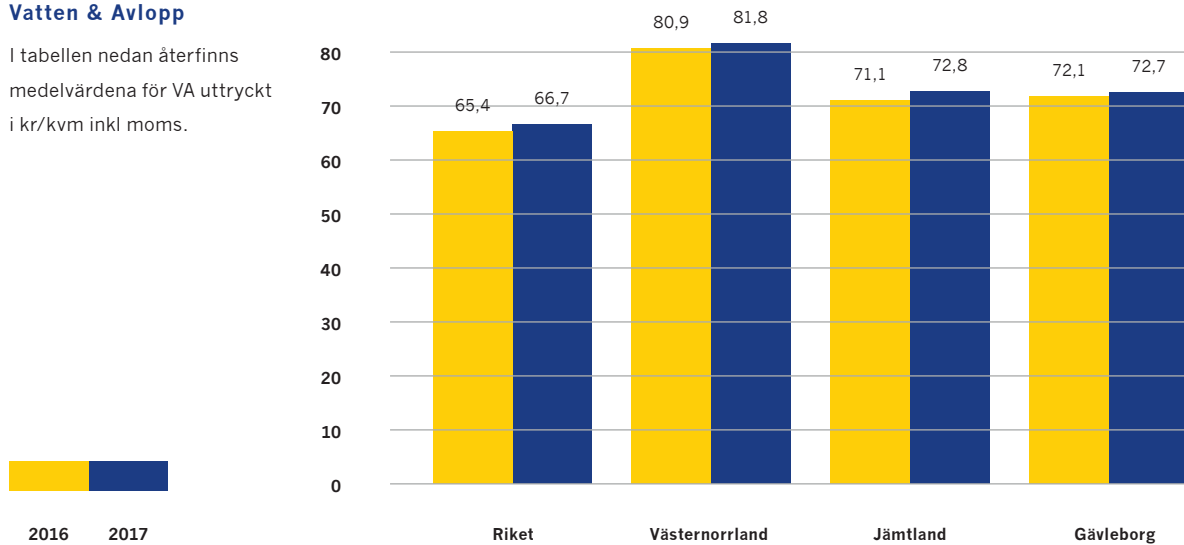
I tabellen nedan återfinns medelvärdena för hämtning av hushållsavfall uttryckt i kr/kvm inkl moms.





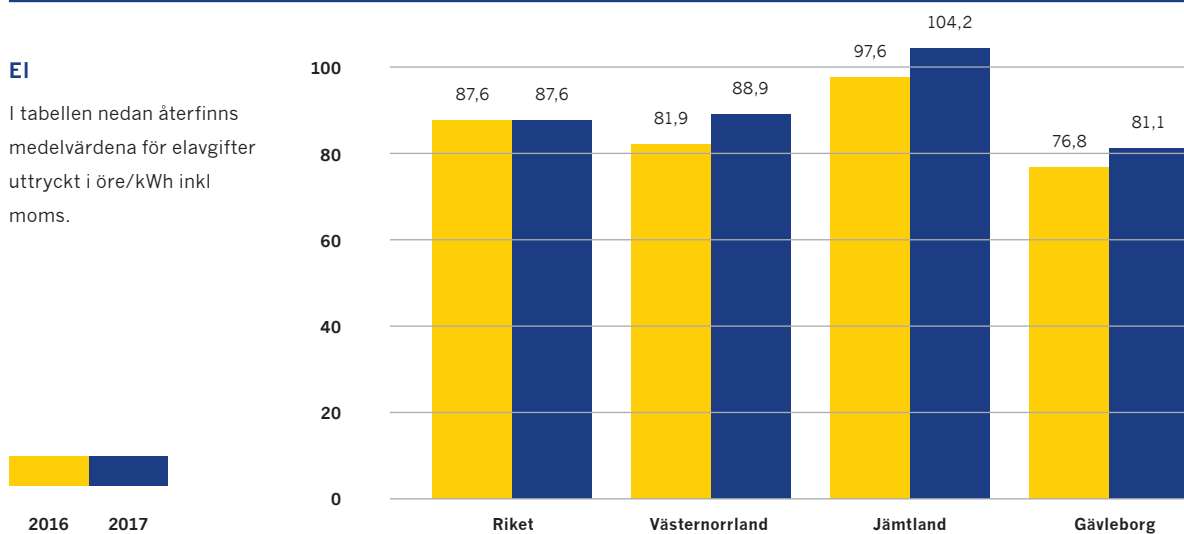
### Vatten & Avlopp

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

### FÖRDELAR FÖR PRIVATPERSONER

Medlemskapet i HSB ger många privata fördelar:

- ▶ HSBs bosparande är rikstäckande, och våra bosparare har förtur till vår nyproduktion och våra hyresrätter. En medlem kan öppna bosparande åt sig själv eller till någon annan direkt på webben. Det finns tre olika sparformer att välja bland (HSB Fasträntekonto, SPAX eller HSB Bospar).\*
- ▶ Medlemmar i HSB Södra Norrland kan boka en semestervecka i vår lägenhet i Spanien eller en fjällsemester i Vemdalen. På hsb.se finns samtliga fördelar samlade som ett medlemskap i HSB innebär.
- ▶ Medlemstidningen Hemma i HSB utkommer 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.

---

*\* 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. För ytterligare information om den statliga insättningsgarantin, se Riksgäldens hemsida: [www.insattningsgarantin.se](http://www.insattningsgarantin.se)*

---

### FÖRDELAR FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Medlemskapet för bostadsrättsföreningar ger trygghet och stöd i det löpande arbetet för styrelsen och medlemmarna:

- ▶ En av de allra viktigast fördelarna med medlemskapet är den erfarna HSB-ledamoten, en person som ger stöd i styrelsearbetet i frågor som rör lagstiftning, föreningskunskap och förvaltning.
- ▶ Alla förtroendevalda får tidningen Uppdraget. Den utkommer med fyra nummer per år och även här har HSB Södra Norrland en egen inlaga på fyra sidor.
- ▶ Som medlemsförening finns tillgång till juridisk rådgivning och styrelsestöd. Det finns även möjlighet att nyttja de samarbetsavtal som HSB förhandlat fram med utvalda leverantörer.
- ▶ Bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB har tillgång till en rad praktiska mallar för allt från trapphusanslag och brevmallar till powerpointmallar och styrelsedokument.
- ▶ Tack vare våra samarbetsavtal med noggrant utvalda leverantörer har bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB alltid tillgång till förmånliga erbjudanden.
- ▶ För att främja studier och utbildningar erbjuder vi medlemsföreningar kostnadsfria utbildningar. För att fler ska ha möjlighet att delta från olika orter har vi utökat antalet webbaserade utbildningar.





## DEMOKRATI

Distriktsråd och ägarträffar är två sätt att stärka demokratin i HSB Södra Norrland. Under 2017 genomfördes flera distriktsråds- och ägarträffar.

### DISTRIKTSRÅD

Distriktsråden är en länk mellan bostadsrättsföreningarna och styrelsen i HSB Södra Norrland. Beroende

på behov och efterfrågan kan distriktsråden skilja sig en del åt vad gäller aktiviteter i de olika områdena. 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

Bengt Forsberg  
Elisabeth Hedström  
Lars-Erik Lönnqvist  
Leif Nordmark  
Carina Åström Sparf

#### Jämtland/Härjedalen/Ånge

Lars Gunnar Björk  
Kent Brobacke  
David Danielsson  
Jan Holm  
Helena Åsemar

#### Örnsköldsvik

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

#### Hälsingland

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

#### Härnösand/Kramfors/Sollefteå

Carin Edlund  
Morgan Ericsson  
Per Gyllenberg  
Jan Johansson  
Björn Skoglund

#### Sundsvall/Timrå

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

### ÄGARTRÄFFAR

På ägarträffarna träffas ordförande och vd samt styrelserepresentanter 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

Avdelningen för kommunikation och marknad strävar efter att skapa en tydlig och enhetlig bild av varumärket HSB gentemot medlemmar, kunder och andra målgrupper.

### Uppdraget består i att:

- ▀ Arbeta med samhällspåverkan och kommunikation.
- ▀ Driva och utveckla företagets kommunikationsverksamhet.
- ▀ Vårda och stärka varumärket HSB på lokal nivå.
- ▀ Marknadsföra tjänstebudet bland målgrupperna.
- ▀ Ge verksamheten direktiv och support i kommunikationsfrågor.

Under 2017 lanserade HSB Södra Norrland som första regionförening i landet Mitt HSB. Mitt HSB har ersatt HSB Portalen.

Lanseringen av Mitt HSB gjorde det möjligt för bostadsrättsföreningar att starta upp Brf Intranät, en tjänst som flera kunder efterfrågat, och som kan

underlätta kommunikationen mellan styrelsen och de boende i en bostadsrättsförening.

Utbildningen av webbredaktörer för Brf Hemsida fortsatte. Allt fler föreningar jobbar mer aktivt med sina hemsidor, något som även märks i statistiken.

På förvaltningskonferensen, i nyhetsbrev och i andra sammanhang har vi informerat förtroendevalda om den hjälp och service som finns för de bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB. Tanken med informationen på [www.hsb.se/profilmanual](http://www.hsb.se/profilmanual) är att underlätta och stötta styrelsearbetet med att använda och stärka HSBs varumärke på bästa sätt.

Satsningen på digitala kanaler ökar, och inom nätverket för Kommunikation och marknad har en rad åtgärder arbetats fram under året. HSB Riksförbund påtalar en ökad förväntan på att vi i HSB ska stärka vårt varumärke, öka vår synlighet i samhället och göra medvetna, effektiva satsningar på gemensam kommunikation och marknadsföring. De nationella satsningarna behöver förstärkas på regional nivå.

---

*"All kommunikation inom HSB Södra Norrland ska syfta till att uppfylla företagets övergripande mål. Företaget ska framstå som närvarande, öppet och tydligt utifrån våra värderingar. På så sätt ska vi bibehålla och öka vårt förtroende, stärka samarbetet med befintliga och möjliga samarbetspartners samt öka försäljningen av våra produkter."*

*Källa: Process för information och kommunikation 2017*

---



**ANTAL HYRESLÄGENHETER**

Sundsvall .....	714 st
Härnösand .....	57 st
Örnköldsvik .....	11 st
Östersund .....	138 st
Söderhamn .....	128 st
Bollnäs .....	45 st
Gävle .....	822 st

**TOTALT ..... 1 915 st**

## HYRESFASTIGHETER

För första gången i HSB Södra Norrlands historia bygger vi hyresrätter i egen regi i enlighet med ambitionen att ”bygga mer för fler”. För oss är hyresrätten ett bra alternativ till bostadsrätten och utgör en betydande del av vår totala verksamhet. Det är därför extra glädjande att vi under 2017 startat upp två hyresprojekt som i positiv mening kommer att bidra till vårt mål om att 2023 inneha ett bestånd på motsvarande 2 500 hyresrätter.

Båda projekten ligger i Gävle. Det ena är ett trygghetsboende på Muréngatan, som har 71 lägenheter med alla bekvämligheter som erfordras för ett tryggt och bekvämt boende för våra medlemmar som fyllt 65 år. Det andra boendet vänder sig till våra yngre medlemmar och utgör en del av vår satsning på Södra Skeppsbron. De 23 hyresrätterna som planeras är både yt- och produktionseffektiva så att hyresnivån kan ligga på en rimlig nivå för ett förstagångsboende. Slår projekten väl ut är tanken att applicera motsvarande idéer på fler orter i vår region.

I mars avyttrades Furan 12 i Härnösand med elva lägenheter. Det blev den sista fastigheten på vår försäljningslista att avyttra, och därmed kan allt fokus läggas på att underhålla och förädla återstående bestånd. I och med att styrelsen beslutat om ett nollresultat för 2017 så har stora satsningar kunnat genomföras på underhållssidan. Under året lades därför 25,1 Mkr på underhållsåtgärder. De största insatserna avsåg fönsterbyten i Njurunda, takbyte i Härnösand samt målningsarbeten i Matfors och i Gävle.

Under året har våra reparationskostnader tyvärr ökat kraftigt, vilket delvis kan förklaras med ett något eftersatt underhåll. Desto viktigare är det att vi även i fortsättningen har en god och stabil ekonomi som tillåter en bra nivå på vårt underhåll.

I likhet med 2016 blev 2017 ett år med mycket låga vakanser. Stor efterfrågan i kombination med få tomställda lägenheter har gjort att vi för 2017 har en

vakansgrad på 0,7 procent. En trend i vår tilldelning är att allt fler hyresrätter går till våra medlemmar och bosparare. Hela 81 procent faller inom den gruppen vilket är en ökning med 54 procent jämfört med 2016. I och med att man från och med 2018 inte behöver flytta över sitt medlemskap till den regionförening där hyreslägenheten ligger kommer sannolikt fler hyresrätter att tilldelas våra medlemmar, vilket stärker HSB som aktör på hyresmarknaden.

Med resultatet från 2016 års kundundersökning som utgångspunkt, har vi gjort insatser för att höja trivseln och öka tryggheten i vårt hyresbestånd. Bland annat har vi förbättrat belysningen både i yttermiljön och i allmänutrymmen, röjt undan buskar och sly, monterat digitala låssystem med mera. Under 2018 kommer motsvarande satsning att fortsätta med förhoppningen att det ska avspeglats i nästa kundundersökning.

Ytterliggare en åtgärd för att öka kundnöjdheten är att vi utökat vår organisation med en arbetsledare. Med en arbetsledare på plats kan vi jobba mer effektivt med interna och externa åtgärder som krävs för att vi ska nå styrelsens 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”.

Sist men inte minst har vi under 2017 jobbat med att minska verksamhetens klimatpåverkan. De sista oljepannorna har nu rivits ut och ersatts av effektiva värmepumpar. Arbetet med att digitalt koppla upp och driftoptimera våra fastigheters undercentral fortgår. Under 2018 kommer 90 procent av våra fastigheter att kunna styras och övervakas på distans, vilket bidrar till en minskad energiförbrukning.

Förädlingen av vårt befintliga bestånd fortgår och i kombination med våra nyproducerade hyresrätter känns hyresverksamheten i HSB Södra Norrland stabil och långsiktig.

## NYPRODUKTION

Kanske kommer 2017 att gå till historien som året då bostadsmarknaden vände efter många år av stadig uppgång. Mot bakgrund av den senaste tidens sjunkande bostadspriser, speciellt i storstadsregionerna, kan det vara lätt till hands att dra den slutsatsen. Å andra sidan talar inget för att behovet av nya bostäder minskat eller att Sverige på något sätt skulle vara på väg in i en lågkonjunktur. Kanske är det bara en tillfällig marknadsdipp som är en reaktion på den debatt som förts i media den senaste tiden. Kanske är det bara storstadsregionerna som får leva med effekterna av en svalare bostadsmarknad, medan vi som agerar på små och medelstora orter får se en marknad som åter tar fart relativt snabbt. Under alla förhållanden har 2017 varit ett händelserikt år vad gäller nyproduktionsverksamheten i HSB Södra Norrland och 2018 kommer säkerligen att bli minst lika händelserikt, inte minst mot bakgrund av vad som händer på bostadsmarknaden, både i stort och smått.

I maj såljestartades brf Kyssbron i Sandviken med totalt 22 lägenheter. Intresset var över förväntan och kravet om 50 procent förhandsteckning uppfylldes snabbt, vilket medförde att spaden sattes i backen i oktober. I januari 2018 hade 20 lägenheter sålts och mot bakgrund av att inflyttning sker först i början av 2019, är sannolikheten för att allt är slutsålt till dess stor. I likhet med brf Varpen i Bollnäs visar vi än en gång att vi kan bygga på mindre orter, förutsatt att såväl läge som produkt är de rätta.

Med brf Solgläntan i Sundsvall visade vi prov på att vi har den högsta kvalitén i vår nyproduktion. Inflyttningen av de 35 lägenheterna skedde i slutet av oktober 2017. Den exteriöra arkitekturen, materialvalen i lägenheterna och husets faciliteter ger de bästa förutsättningarna för ett tryggt och bekvämt boende under lång tid framöver.

Även vårt projekt brf Strandkanalen i Gävle ser ut att kvalitetsmässigt bli riktigt lyckat. Ännu pågår produktionen av de 90 lägenheterna för fullt, men till

inflyttningen, som planeras till juni månad 2018, ska vi ha uppnått samma fina nivå som på Solgläntan.

Mindre positivt blev vårt försök att få till en markoption på Kattvikskajen i Hudiksvall. Tyvärr kom vi inte överens i vissa avgörande strategiska frågor med den samarbetspartner vi hade för avsikt att jobba med, och därför valde vi att kliva av projektet. Vi fortsätter att visa vårt intresse för området hos kommunen och förhoppningsvis kan vi ta ett omtag framöver.

Inte heller gick bygglovsprocessen för vårt projekt på Södra Skeppsbron i Gävle helt rätt. Olika uppfattningar om hur detaljplanen skulle tolkas i kombination med bristande kommunikation bidrog till att säljstarten av de 92 lägenheterna fördröjdes med tre månader. Tre månader som kanske kan vara avgörande för projektets genomförande eller inte beroende på vilken utveckling marknaden tar under året.

Roligare är att konstatera att arbetet med detaljplanen för kvarteret Bryssel i Örnsköldsvik löper på som planerat. Planen beräknas vara klar efter sommaren och då strax därefter kan försäljningen av de cirka 40 lägenheterna starta. Även här kommer boendekvaliteterna att bli mycket höga med garage och gemensamhetslokaler i föreningen. Detta i kombination med det centrurnära läget gör kvarteret Bryssel attraktivt på marknaden, och vi har hittills drygt 500 intressenter till projektet.

Under året har vi fått till en ny detaljplan för vårt projekt brf Muraren i Härnösand. Planen tillåter nu ett sexvåningshus med cirka 20 lägenheter, men hittills har inkomna anbud tyvärr legat för högt för att ett genomförande ska vara möjligt. Fokus är nu på att hitta lösningar så att vi kan få till en säljstart under året. Med över 200 intressenter bör projektet kunna genomföras förutsatt att vi kommer ned till en prisnivå som marknaden i Härnösand accepterar.

Tyvärr har vi inga konkreta byggstarter planerade i Sundsvall och Östersund under 2018. Vi har ett fortsatt samarbete med Diös gällande kvarteret Noten i



- Östersund – Storsjö Strand 2
- Härnösand – Muraren
- Sundsvall – Noten & Solgläntan
- Örnsköldsvik – Bryssel
- Gävle – Skonaren, Strandkanalen & Godisfabriken
- Sandviken – Kyssbron



**Skonaren**  
(Gävle)



**Bryssel**  
(Örnsköldsvik)

Sundsvall, men planarbetet har dragit ut på tiden, varför en säljstart för vår del tidigast kan bli verklighet 2019. I Östersund har vi som bekant visat vårt intresse för Storsjöstrand etapp 2, men även där ligger en säljstart några år bort.

Med en ambition om en kontinuerlig produktion över tid, fattade styrelsen i oktober beslut om en offensiv markanskaffningsstrategi. I korthet innebär den att vi måste säkerställa att vi har byggrätter som klarar av att vi säljstartar 100 lägenheter per år förutsatt att vi inte överstiger 250 lägenheter i pågående produktion. Även om marknaden skulle vika även på våra breddgrader, känns det tryggt att målsättningen ”Bygga mer för fler” lever vidare. 2018 kommer att både bli händelserikt och spännande.

# 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, till att utvärdera styrelsens arbete samt till att lägga grunden för ett systematiskt styrelsearbete. HSBs kod för föreningsstyrning omfattar HSB-föreningar, HSBs nationella bolag samt HSB Riksförbund.

## TILLÄMPNING AV HSB KOD

Årsredovisningen kompletteras med denna föreningsstyrningsrapport som översiktligt beskriver föreningens tillämpning av HSBs kod för föreningsstyrning under räkenskapsåret 2017. HSB Södra Norrland tillämpar koden som styrmedel i "Instruktion för valberedning", "Arbetsordning för styrelsen" och "Funktionsbeskrivning för VD". Vi ser koden som ett viktigt komplement till HSB Kompassen som beskriver HSBs uppdrag, vision, mål, värderingar och synsätt. På föreningens hemsida finns en särskild avdelning för HSBs kod för föreningsstyrning, där man kan finna den information som krävs av koden.

## 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 2017.

## FÖRENINGSTÄMMA

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

På ordinarie föreningsstämma den 25 april 2017 deltog 91 fullmäktige och 40 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 tillgängligt på hemsidan tre veckor efter stämmans genomförande.

På hemsidan lades det ut information den 8 december 2017 att föreningsstämman år 2018 hålls den 3 maj i Sundsvall med videolänk från fyra andra orter: Gävle, 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 8 december 2017.

## VALBEREDNING

HSB Södra Norrlands valberedning representerar föreningens medlemmar och består av personer 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 2017:

- ▶ Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande.
- ▶ 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.

Medlemmar har möjlighet att vända sig till valberedningen och lämna förslag på nomineringar. Information om valberedning och nomineringsförfarande presenterades på hemsidan i december 2017 samt genom utskick till samtliga bostadsrättsföreningar i december 2017. Valberedningens förslag kommer att publiceras i kallelsen till 2018 års föreningsstämma och på föreningens hemsida.

Valberedningen påbörjade sitt arbete i oktober 2017 med en allmän genomgång av uppdraget samt upprättande av arbetsplan. Valberedningen har tagit del av styrelsens utvärdering som genomfördes i september 2017. Med denna som utgångspunkt för styrelsens arbete och kompetens har en kravprofil upprättats för nya styrelsekandidater.

## VALBEREDNINGEN HAR FÖLJANDE SAMMANSÄTTNING

**Inga-Lill Gustafson**, Bollnäs, sammankallande  
Invald år 2009

**Gunilla Grahn Brandell**, Sandviken  
Invald år 2010

**Kent Brobacke**, Östersund  
Invald år 2015

**Tord Fredlund**, Hudiksvall  
Invald år 1996

**Stefan Olofsson**, Örnköldsvik  
Invald år 2016

**Raymond Lövgren**, Sundsvall  
Invald år 2016



## REVISORER

Föreningsvald revisor och revisorsuppleant väljs på föreningsstämman med mandattid på ett år. På föreningsstämman 2017 valdes Lilly Englund, Öhrlings Pricewaterhouse Coopers AB. Därutöver utser HSB Riksförbund en revisor, och för 2017 utsågs revisor Eeva-Riitta Salminen, BoRevision 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 har fem planerade sammanträden om året varav ett tillfälle är en tvådagarskonferens där fokus ligger på 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 2017 har styrelsen haft sex 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 2017. I utvärderingen identifieras utbildningsbehov hos såväl enskilda styrelseledamöter som styrelsen i helhet.

NÄRVARO VID STYRELSESAMMANTRÄDE 2016	16/3	25/4	30/5	3/10	9/11	7/12
Tina Mansson Söderlund	x	x	x	x	x	x
Bo Nilsson	x	x	x	x	x	x
Lars Gunnar Björk	x	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	x	x
Erik Fällmer	x	x	x	x	x	x
Björn Könberg (Arbetstagarrepresentant)		x	x	x	x	x
Daniel Johansson (Arbetstagarrepresentant)	x	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 nedan) 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 medarbetarna utveckla, planera, leda och kontrollera verksamheten så att fastställda mål för verksamheten förverkligas och att lagar, förordningar, stadgar och avtal följs. I ansvarsområde för VD 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. VD 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 bostads marknaden 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 ..... Vice ordförande, stiftelsen HSB Garantifond  
 ORDFÖRANDE ..... Stiftelsen Mellanorrlands Hospice  
 LEDAMOT ..... HSB Riksförbund  
 LEDAMOT ..... HSB Projektpartner





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## HSB SÖDRA NORRLAND EKONOMISK FÖRENING

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Södra Norrland ekonomisk förening får härmed avge årsredovisning och koncernredovisning för verksamhetsåret 2017, föreningens 85:e räknat från starten i Sandviken 1933.

## KONCERNEN

Koncernen består av moderföreningen HSB Södra Norrland och de helägda dotterbolagen HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB, HSB Södra Norrland Holding AB, Grävlingen Fastigheter HB, Muréngatan Fastighets 34 AB och HSB Fastigheter i Y-län HB. Under året har de vilande dotterbolagen Boredo AB och Gävleborgs Boservice AB likviderats.

## ÄGARE OCH MEDLEMMAR

HSB Södra Norrland ägs av sina medlemmar. Medlemsantalet vid årets utgång var 34 932. Av dessa var 3 347 aktiva bosparande medlemmar och 311 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 långsiktig 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 Gävle 25 april. För andra gången hölls föreningsstämman digitalt. Från HSB-kontoren eller en hyrd lokal i Östersund, Örnsköldsvik, Söderhamn och Sundsvall 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 har HSB Portalen uppgraderats till Mitt HSB som förenklar förtroendevaldas arbete samt Felanmälan 2.0 som innebär att boende kan felanmäla direkt på Mitt HSB dygnet runt och där följa sitt ärendes. Vår växel har uppgraderats med en praktisk funktion som heter "call back", man kan välja att bli uppringd istället för att stå i telefonkö.

### Hyresfastigheter och egna fastigheter

HSB Södra Norrland med dotterbolag äger totalt 1 915 lägenheter. Verksamheten leds av VD i HSB Hyresrätt i Södra Norrland 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.

I februari köptes bolaget Muréngatan Fastighets 34 AB där vi driver en nybyggnation av 71 lägenheter i trygghetsboendeform.

I november skedde en försäljning inom koncernen av de hyresfastigheter som HSB Södra Norrland tidigare ägt till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB.

Under året har ett antal fastighetsaffärer genomförts. En fastighet i Härnösand innehållande 11 lägenheter har avyttrats till Förvaltning Furan 12 AB som ägs av Anders Sandström. Även en fritidsfastighet i Gräftåvallen har avyttrats.

Under 2017 har verksamheten i bolaget HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB omsatt 110,2 Mkr och i Grävlingen HB 17,2 Mkr. Resultat före bokslutsdispositioner och skatt i HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB uppgår till -3,0 Mkr. Fastigheterna 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, där inflyttning beräknas ske under kvartal tre 2018. I Sandviken byggs brf Kyssbron med 22 lägenheter och beräknad inflytt kvartal ett 2019. I oktober färdigställdes brf Solgläntan i Sundsvall innehållande 35 lägenheter.

### Medarbetarna

Under hösten har personaldagar hållits i Gävle, Sundsvall och Östersund för information från företagsledningen.

### Energi- och Byggkonsultverksamhet

Energi- och miljöfrågorna med tillhörande åtgärdsförslag har stor betydelse i vår förening. 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 9,6 (9,1) Mkr.

### Finansverksamhet

Under 2017 har Riksbanken hållit reporäntan oförändrad på - 0,50 procent. Riksbankens analys är att konjunkturutsikterna är goda trots den senaste tidens nedgångar på aktiemarknaderna. Den samlade bilden av konjunkturutsikterna för Sverige är i stort sett oförändrad även om inflationen väntas bli något lägre det närmaste året. Ränteläget är i slutet av året fortsatt lågt vilket är positivt för HSB Södra Norrlands räntekostnader.

Utdelningen på aktierna i HSB Projektpartner AB uppgår till 6 364 (6 326) Tkr vilket motsvarar 12,7 (12,6) procents avkastning på aktiekapitalet.

### Koncernbildning HSB Riksförbund

På HSB Riksförbunds stämma den 31 maj beslutades att en koncern ska bildas där HSB Projektpartner säljs till HSB Riksförbund. Det har inneburit att HSB Södra Norrland har sålt sitt innehav av aktier i HSB Projektpartner i utbyte mot medlemsinsatser i HSB Riksförbund per sista december 2017. För HSB Södra Norrland innebar detta en realisationsvinst med 134,2 Mkr.

### Räntenetto senaste 5 åren

	2017	2016	2015	2014	2013
Ränteintäkter	2 328	1 518	2 837	3 242	3 673
Räntekostnader	-676	-1 329	-2 112	-1 268	-1 909
<b>Räntenetto</b>	<b>1 652</b>	<b>189</b>	<b>725</b>	<b>1 974</b>	<b>1 764</b>



### 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 bostadskarriären 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 160,0 (37,6) Mkr. Efter skatt blir resultatet 159,0 (21,8) Mkr.

### Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Omsättningen uppgick till 324,3 (337,6) Mkr. Utöver moderföretaget bidrar Grävlingen HB med 17,2 (17,0) Mkr och HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB med 110,2 (108,9) Mkr. Efter avdrag för kostnader blir koncernens rörelseresultat 11,0 (34,2) Mkr. Försäljning av fastigheter har inneburit realisationsvinster under året med 3,8 (8,7) 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 1 237,9 Mkr, vilket innebär ett övertvärde på 455 (444) Mkr i jämförelse med bokfört värde.

### Ekonomisk ställning

Koncernens egna kapital uppgår till 505,8 (346,2) Mkr. I finanspolicyn anges att koncernen alltid skall ha en god betalningsförmåga och god betalningsberedskap. Per årsskiftet var kassalikviditeten 112,0 (114,9) 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 28,8 (22,4) procent. Justerad soliditet enligt HSB:s kod uppgår till 41,3 (32,0) procent. Den externa värderingen av koncernens fastigheter ger en justerad soliditet enligt HSB:s kod på 57,2 (51,8) 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 37,6 (11,2) procent.

## MODERFÖRETAGETS RESULTAT OCH EKONOMISKA STÄLLNING

### Nettoomsättning, kostnader, bruttoresultat

Nettoomsättningen uppgår till 216,3 (229,7) Mkr, vilket är en minskning mot tidigare år. En stor förklaring till detta är en förändrad redovisningsprincip gällande hur resultat från nybyggnationsprojekt redovisas. Den största delen redovisas numera som en utdelning under rubriken Resultat från andelar i intresseföretag, istället för att ingå i nettoomsättningen. Rörelsens totala kostnader uppgår till 218,2 (217,1) Mkr.

Medelantalet anställda är 231 (212) varav 83 kvinnor.

## KONCERNENS EKONOMISKA UTVECKLING I SAMMANDRAG

Koncernen	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	324,3	337,6	331,9	118,2	123,3
Resultat efter finansnetto, tkr	160,1	37,6	67,8	6,8	7,9
Eget kapital, tkr	505,8	346,2	323,6	102,2	96,6
Balansomslutning, tkr	1 757,0	1 542,3	1 499,3	567,4	527,7
Medeltal anställda	240	220	223	70	81
Soliditet, %	28,8	22,4	21,6	18,0	18,3
Kassalikviditet, %	112,0	114,9	112,6	110,2	109,0
Avräkningslikviditet, %	123,8	136,4	131,9	197,9	206,4
Avkastning på eget kapital, %	37,6	11,2	31,9	6,8	8,4
Resultat efter finansnetto/anställd, tkr	667	171	304	97	98
Skuldsättningskvot	1,2	1,7	1,9	2,4	2,7

Nyckeltalsdefinitioner framgår av efterföljande redovisnings- och värderingsprinciper.

Personalkostnaderna uppgår till totalt 120,1 (116,1) Mkr.

### Rörelseresultat

Rörelseresultatet före finansiella poster uppgår till 3,1 (18,4) Mkr.

### Finansiella poster, årsresultat och skatt

I finansiella poster ingår räntenettot med 1,7 (0,2) Mkr samt aktieutdelningar och resultat från dotterbolag och övriga andelar med 168,0 (41,3) Mkr. Det totala resultatet från finansiella poster uppgår till 169,7 (41,4) Mkr.

Resultatet efter finansiella poster uppgår till 172,8 (59,9) Mkr. Efter bokslutsdispositioner och skatt blir resultatet 170,4 (53,0) Mkr.

### Ekonomisk ställning

Justerat eget kapital inklusive obeskattade reserver med avdrag för latent skatt uppgår till 490,0 (317,4) Mkr.

Kassalikviditeten är i balans och uppgår vid årets slut

till 124,9 (117,1) procent. Soliditeten uppgår till 42,3 (32,8) 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 258,0 (390,2) Mkr.

### Förslag till vinstdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel:	
Balanserade vinstmedel	270 833 886
Årets vinst	170 367 162
	<b>441 201 048</b>

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att

till reservfonden avsätts	8 500 000
i ny räkning överförs	432 701 048
	<b>441 201 048</b>





## RESULTATRÄKNING (TKR)

	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
Nettoomsättning	3	324 317	337 609	216 340	229 708
Kostnad för sålda varor	4, 5, 6	-307 535	-296 047	-208 063	-205 433
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16 781</b>	<b>41 562</b>	<b>8 277</b>	<b>24 275</b>
Administrationsomkostnader	7	-9 834	-9 680	-9 834	-9 680
Övriga rörelseintäkter		6 030	6 084	5 009	5 836
Övriga rörelsekostnader		-1 992	-3 737	-317	-2 014
<b>Rörelseresultat</b>		<b>10 986</b>	<b>34 229</b>	<b>3 135</b>	<b>18 417</b>
<b>RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER</b>					
Resultat från andelar i koncernföretag	8	3 696	9 368	12 149	35 622
Resultat från andelar i handelsbolag	9	-1 273	-1 793	-173	-693
Resultat från andelar i intresseföretag	10	15 500	-	15 500	-
Resultat från övriga andelar	11	140 556	6 326	140 556	6 326
Ränteintäkter och liknande resultatposter	12	1 282	602	2 328	1 518
Räntekostnader och liknande resultatposter	13	-10 676	-11 087	-676	-1 328
<b>Summa resultat från finansiella poster</b>		<b>149 085</b>	<b>3 416</b>	<b>169 684</b>	<b>41 445</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>160 071</b>	<b>37 645</b>	<b>172 819</b>	<b>59 862</b>
Bokslutsdispositioner	14	-	-	-1 511	-3 826
Uppskjuten skatt	15	369	-10 775	-	-
Skatt på årets resultat	15, 16	-1 409	-5 112	-941	-3 083
<b>ÅRETS VINST</b>		<b>159 030</b>	<b>21 758</b>	<b>170 367</b>	<b>52 953</b>

## BALANSRÄKNING (TKR)

TILLGÅNGAR	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	17	782 817	751 127	38 295	56 004
Pågående nyanläggning	18	38 808	16 676	-	16 676
Inventarier, verktyg och installationer	19	1 703	756	1 698	746
		<b>823 328</b>	<b>768 559</b>	<b>39 993</b>	<b>73 426</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Fordringar hos koncernföretag		-	-	43 655	48 873
Andelar i koncernföretag	20, 21	-	-	43 628	42 648
Andelar i intresseföretag	21, 22	9 693	29 816	9 693	29 816
Övriga andelar	23	199 869	65 677	199 869	65 677
Andra långfristiga fordringar	24	2 637	7 820	2 637	7 820
		<b>212 199</b>	<b>103 312</b>	<b>299 482</b>	<b>194 834</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 035 527</b>	<b>871 871</b>	<b>339 475</b>	<b>268 260</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>					
<b>Varulager m.m.</b>					
Varor under tillverkning		64	64	64	64
Lager av bostadsrätter		534	534	534	534
Pågående arbete för annans räkning		28	28	28	28
		<b>626</b>	<b>626</b>	<b>626</b>	<b>626</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Hysesfordringar och kundfordringar		46 090	17 584	45 796	16 882
Fordringar hos koncernföretag	25	-	-	103 802	35 633
Aktuella skattefordringar		203	-	-	-
Övriga kortfristiga fordringar		4 995	1 101	3 551	543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	26	11 457	20 649	6 939	16 400
		<b>62 745</b>	<b>39 334</b>	<b>160 088</b>	<b>69 458</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>					
Kortfristiga placeringar	27	-	15 005	-	15 005
<b>Kassa och bank</b>		<b>658 080</b>	<b>615 441</b>	<b>658 031</b>	<b>615 283</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>721 451</b>	<b>670 406</b>	<b>818 745</b>	<b>700 372</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 756 978</b>	<b>1 542 277</b>	<b>1 158 220</b>	<b>968 632</b>

EGET KAPITAL & SKULDER	NOT	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
<b>EGET KAPITAL</b>					
<b>Koncern</b>					
Andelskapital		27 027	25 962	–	–
Annat eget kapital och årets resultat		478 779	320 249	–	–
<b>Moderföretaget, bundet eget kapital</b>					
Andelskapital		–	–	27 027	25 962
Bundna reserver		–	–	15 026	12 378
		<b>505 807</b>	<b>346 211</b>	<b>42 053</b>	<b>38 340</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Fria reserver		–	–	270 834	220 529
Årets vinst		–	–	170 367	52 953
		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>441 201</b>	<b>273 482</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>505 807</b>	<b>346 211</b>	<b>483 254</b>	<b>311 822</b>
Obeskattade reserver	28	–	–	8 685	7 173
<b>AVSÄTTNINGAR</b>					
Avsättning för pensioner och liknande förpliktelser	6, 25	1 937	1 695	1 938	1 695
Uppskjutna skatter	15	24 029	24 398	–	–
<b>SUMMA AVSÄTTNINGAR</b>		<b>25 967</b>	<b>26 093</b>	<b>1 938</b>	<b>1 695</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>					
Skulder övriga till kreditinstitut	29 30, 31	580 971	586 783	8 943	50 009
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>		<b>580 971</b>	<b>586 783</b>	<b>8 943</b>	<b>50 009</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>					
Skulder till kreditinstitut	29, 30	4 547	4 611	333	753
Leverantörsskulder		23 264	22 265	12 949	10 935
Avräkningsskulder förvaltade företag		531 552	462 046	531 552	462 046
Skulder till koncernföretag		–	–	42 441	45 723
Skatteskulder		1 457	5 707	1 444	1 856
Skulder till intresseföretag		11 546	20 730	11 546	20 730
Övriga kortfristiga skulder		10 518	9 635	9 935	9 001
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	32	61 349	58 196	45 200	46 889
<b>SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER</b>		<b>644 233</b>	<b>583 190</b>	<b>655 400</b>	<b>597 933</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 756 978</b>	<b>1 542 277</b>	<b>1 158 220</b>	<b>968 632</b>



## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	1 Andelskapital	2 Fria reserver och årets resultat	3 Summa eget kapital
<b>KONCERNEN</b>			
Eget kapital 2015-12-31	25 065	297 992	323 057
Nettoförändring andelskapital	897	–	897
<b>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</b>	<b>25 962</b>	<b>297 992</b>	<b>323 954</b>
Årets resultat	–	21 758	21 758
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	<b>25 962</b>	<b>319 750</b>	<b>345 712</b>
Nettoförändring andelskapital	1 065	–	1 065
<b>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</b>	<b>1 065</b>	<b>0</b>	<b>1 065</b>
Årets resultat	–	159 030	159 030
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>27 027</b>	<b>478 780</b>	<b>505 807</b>

	1 Andelskapital	2 Reservfond	3 Övrigt fritt eget kapital	4 Summa eget kapital
<b>MODERBOLAGET</b>				
Eget kapital 2015-12-31	25 065	11 986	220 921	257 972
Nettoförändring andelskapital	897	–	–	897
Förändring reservfond	–	392	-392	–
<b>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</b>	<b>25 962</b>	<b>12 378</b>	<b>220 529</b>	<b>258 869</b>
Årets resultat	–	–	52 953	52 953
<b>EGET KAPITAL 2016-12-31</b>	<b>25 962</b>	<b>12 378</b>	<b>273 482</b>	<b>311 822</b>
Nettoförändring andelskapital	1 065	–	–	1 065
Förändring reservfond	–	2 648	-2 648	–
<b>Summa förändringar i eget kapital som inte redovisas i resultaträkningen</b>	<b>1 065</b>	<b>2 648</b>	<b>-2 648</b>	<b>1 065</b>
Årets resultat	–	–	170 367	170 367
<b>EGET KAPITAL 2017-12-31</b>	<b>27 027</b>	<b>15 026</b>	<b>441 201</b>	<b>483 254</b>

## KASSAFLÖDESANALYS (TKR)

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>				
Rörelseresultat före finansiella poster	10 986	34 229	3 136	18 417
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	19 153	18 060	2 334	1 889
Erhållen ränta	1 282	602	2 327	1 518
Erhållna utdelningar	139 283	4 533	167 532	41 255
Erlagd ränta	-10 676	-11 087	-676	-1 328
Betald inkomstskatt	-1 409	-5 112	-941	-3 083
	<b>158 619</b>	<b>41 225</b>	<b>173 712</b>	<b>58 668</b>
Ökning/minskning varulager	-	4 864	-	4 864
Ökning/minskning hyres- och kundfordringar	-28 506	7 025	-28 914	7 285
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	5 095	-12 381	-6 705	-18 943
Ökning/minskning leverantörsskulder	999	2 719	2 014	-3 680
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	-9 220	7 874	-17 299	-12 475
<b>KASSAFLÖDE FRÅN DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>	<b>126 987</b>	<b>51 326</b>	<b>122 808</b>	<b>35 719</b>



	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-75 859	-42 869	-4 251	-17 418
Sålda materiella anläggningstillgångar	1 437	25 100	35 351	12 058
Sålda dotterbolag	3 696	9 368	.	.
Investeringar i intressebolag	35 623	1 743	20 123	1 743
Investeringar i koncernbolag	.	.	4 238	-1 100
Placeringar i övriga finansiella anläggningstillgångar	-129 009	3 337	-129 009	3 337
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>-164 112</b>	<b>-3 321</b>	<b>-73 548</b>	<b>-1 380</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>				
Förändring av inlåning från förvaltrade företag	69 506	20 412	18 484	19 912
Förändring av andelskapital	1 065	897	1 065	897
Förändring av låneskuld	-5 812	-21 480	-41 066	-7 233
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>	<b>64 759</b>	<b>-171</b>	<b>-21 517</b>	<b>13 576</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>27 634</b>	<b>47 834</b>	<b>27 743</b>	<b>47 915</b>
Likvida medel vid årets början	630 446	582 612	630 288	582 373
Likvida medel vid årets slut	658 080	630 446	658 031	630 288

# 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 20. 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 nettoredo visas 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, utrangeras 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

### Hyresfastigheter

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 individuellt 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 2017 från pensionsstiftelsen uppgår värdet på föreningens andel av förmögenheten i stiftelsen till 102,2 Mkr. Värdet på pensionsskulden uppgick till 81,7 Mkr. Av mellanskillnaden på 20,5 Mkr utgör 12 procent av pensionsskulden en riskbuffert på 9,8 Mkr och resterande del 10,7 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, medlemsverksamhet samt 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 finanspolicyn 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

#### I NETTOOMSÄTTNINGEN INGÅR INTÄKTER FRÅN:

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Teknisk och administrativ förvaltning	174 023	188 621	193 457	206 350
Medlemsverksamhet	10 352	9 745	10 352	9 745
Egna fastigheter	139 942	139 243	12 532	13 613
<b>SUMMA</b>	<b>324 317</b>	<b>337 609</b>	<b>216 341</b>	<b>229 708</b>

Av årets försäljning inom teknisk och administrativ förvaltning avser 9,5 (9,0) procent koncernföretag, till en marknadsmässig prissättning.

#### 4 Avskrivningar, nedskrivningar och återföringar

Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar uppgår till 18 976 (18 060) tkr i koncernen och i moderföretaget till 2 334 (1 889) tkr.

##### FÖRDELNING PÅ RADER I RESULTATRÄKNINGEN:

Koncernen: Kostnad för sålda varor 18 976 (18 060) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

Moderföreningen: Kostnad för sålda varor 2 334 (1 889) tkr, Administrationsomkostnader 0 (0) tkr.

#### 5 Operationella leasingavtal

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
<b>FRAMTIDA MINIMILEASEAVGIFTER, SOM SKA ERLÄGGAS AVSEENDE ICKE UPPSÄGNINGSBARA LEASINGAVTAL:</b>				
Förfaller till betalning inom ett år	1 798	1 602	1 651	1 505
Förfaller till betalning senare än ett men inom 5 år	1 964	1 593	1 670	1 532
<b>SUMMA</b>	<b>3 762</b>	<b>3 195</b>	<b>3 321</b>	<b>3 037</b>
Under perioden kostnadsförda leasingavgifter	3 321	2 883	3 234	2 631
<b>SUMMA</b>	<b>3 321</b>	<b>2 883</b>	<b>3 234</b>	<b>2 631</b>



**6 Personal**

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
<b>MEDELANTALET ANSTÄLLDA</b>				
Kvinnor	88	84	83	80
Män	152	136	148	132
<b>TOTALT</b>	<b>240</b>	<b>220</b>	<b>231</b>	<b>212</b>

**LÖNER, ERSÄTTNINGAR, SOCIALA AVGIFTER OCH PENSIONS-KOSTNADER**

Löner och ersättningar till styrelsen och verkställande direktören	3 112	2 980	1 979	1 924
Löner och ersättningar till övriga anställda	81 275	79 734	79 736	76 946
<b>Summa</b>	<b>84 387</b>	<b>82 713</b>	<b>81 715</b>	<b>78 870</b>
Sociala avgifter enligt lag och avtal	29 243	28 230	27 717	26 861
Pensionskostnader för styrelsen och verkställande direktören	1 277	1 241	824	788
Pensionskostnader för övriga anställda	5 480	3 888	5 323	3 738
<b>Summa</b>	<b>36 000</b>	<b>33 359</b>	<b>33 864</b>	<b>31 387</b>
<b>TOTALT</b>	<b>120 387</b>	<b>116 072</b>	<b>115 579</b>	<b>110 257</b>

*Styrelseledamöter och ledande befattningshavare***ANTAL STYRELSELEDAMÖTER PÅ BALANS-DAGEN**

Kvinnor	4	4	3	3
Män	8	8	6	6
<b>TOTALT</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>9</b>	<b>9</b>

**ANTAL VERKSTÄLLANDE DIREKTÖRER  
OCH ANDRA LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE**

Kvinnor	1	1	1	1
Män	6	6	5	5
<b>TOTALT</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>6</b>	<b>6</b>

7	Ersättning till revisorerna	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
<b>REVISION</b>					
	ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	610	452	470	392
	BoRevision AB	75	46	75	46
<b>ANDRA UPPDRAG ÄN REVISIONSUPPDRAGET</b>					
	ÖhrlingsPricewaterhouseCoopers AB	102	102	70	28
	BoRevision AB	23	6	23	6
<b>SUMMA</b>		<b>810</b>	<b>606</b>	<b>638</b>	<b>472</b>

8	Resultat från andelar i koncernföretag	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
	Realisationsresultat vid försäljningar	–	9 368	–	–
	Utdelning HSB Södra Norrland Holding AB	3 696	–	12 149	35 622
<b>SUMMA</b>		<b>3 696</b>	<b>9 368</b>	<b>12 149</b>	<b>35 622</b>

9	Resultat från andelar i handelsbolag	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
	Grävlingen Fastigheter HB	–	–	1 100	1 100
	HSB Produktion i Södra Norrland HB	-1 273	-1 793	-1 273	-1 793
<b>SUMMA</b>		<b>-1 273</b>	<b>-1 793</b>	<b>-173</b>	<b>-693</b>

10	Resultat från andelar i intresseföretag	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
	Utdelning Södra Norrland Holding AB	15 500	–	15 500	–
<b>SUMMA</b>		<b>15 500</b>	<b>0</b>	<b>15 500</b>	<b>0</b>

11 Resultat från övriga andelar	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Utdelning HSB Projektpartner AB	6 364	6 326	6 364	6 326
Försäljning av aktier i HSB Projektpartner AB	134 192	–	134 192	–
<b>SUMMA</b>	<b>140 556</b>	<b>6 326</b>	<b>140 556</b>	<b>6 326</b>

12 Ränteintäkter och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ränteintäkter	1 282	602	2 328	1 518
<b>SUMMA</b>	<b>1 282</b>	<b>602</b>	<b>2 328</b>	<b>1 518</b>

Av ränteintäkterna i moderföretaget avser 48 (67) procent koncernföretag.

13 Räntekostnader och liknande resultatposter	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Räntekostnader	-10 676	-11 087	-676	-1 328
<b>SUMMA</b>	<b>-10 676</b>	<b>-11 087</b>	<b>-676</b>	<b>-1 328</b>

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

14 Bokslutsdispositioner	MODERFÖRETAGET	
	2017	2016
Avsättning till periodiseringsfond	-1 500	-4 000
Skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-11	174
<b>SUMMA</b>	<b>-1 511</b>	<b>-3 826</b>

## 15 Uppskjuten skatt

KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
2017	2016	2017	2016

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

Uppskjuten skatt på obeskattade reserver	3 501	3 169	–	–
Uppskjuten skatteskuld hänförlig till bokföringsmässiga och skattemässiga skillnader i byggnader	20 528	21 229	–	–
<b>SUMMA</b>	<b>24 029</b>	<b>24 398</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## 16 Skatt på årets resultat

KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
2017	2016	2017	2016

Aktuell skatt	-1 409	-5 112	-941	-3 083
Uppskjuten skatt	701	-9 933	–	–
Obeskattade reserver	-332	-842	–	–
<b>Skatt på årets resultat</b>	<b>-1 040</b>	<b>-15 887</b>	<b>-941</b>	<b>-3 083</b>
Redovisat resultat före skatt	160 071	37 645	171 308	56 036
Skatt beräknad enligt gällande skattesats (22%)	35 215	8 282	37 688	12 328
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	401	813	-6	–
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	271	185	52	83
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-35 066	-4 097	-37 005	-9 305
Skatteeffekt hänförlig till skillnader mellan bokföringsmässiga och skattemässiga avskrivningar	58	-26	58	-26
Skatteeffekt av andel i handelsbolag	10	–	10	–
Skatteeffekt av avyttring av näringsfastighet	140	567	140	–
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	11	10	5	3
Förändring uppskjuten skatt hänförlig till tidigare år	–	10 153	–	–
<b>REDOVISAD SKATTEKOSTNAD</b>	<b>1 040</b>	<b>15 887</b>	<b>942</b>	<b>3 083</b>



17 Byggnader och mark	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	937 145	925 478	81 734	90 756
Försäljning	-2 096	-27 721	-53 107	-12 194
Årets anskaffningar	36 231	28 573	3 432	-
Omklassificering	15 952	10 815	15 952	3 172
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>987 233</b>	<b>937 145</b>	<b>48 011</b>	<b>81 734</b>
Ingående avskrivningar	-169 704	-155 987	-25 730	-25 695
Försäljning	659	3 756	17 121	1 271
Årets avskrivningar	-19 057	-17 473	-1 107	-1 307
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-188 102</b>	<b>-169 704</b>	<b>-9 716</b>	<b>-25 731</b>
Ingående nedskrivningar	-16 314	-16 314	-	-
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>782 817</b>	<b>751 127</b>	<b>38 295</b>	<b>56 003</b>
Bokfört värde byggnader	662 648	654 889	32 464	46 833
Bokfört värde markanläggningar	5 979	3 499	337	359
Bokfört värde mark	114 190	92 739	5 494	8 812

18 Pågående nyanläggningar	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående nedlagda kostnader	16 676	14 643	16 676	3 828
Under året nedlagda kostnader	40 461	42 559	1 653	17 155
Under året sålda fastigheter	-	-1 135	-	-1 135
Under året genomförda omfördelningar	-18 329	-39 391	-18 329	-3 172
<b>UTGÅENDE NEDLAGDA KOSTNADER</b>	<b>38 808</b>	<b>16 676</b>	<b>0</b>	<b>16 676</b>

19 Inventarier, verktyg och installationer	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	20 027	19 714	18 231	17 919
Inköp	820	312	820	312
Omklassificeringar	724	-	724	-
Försäljningar och uttrangeringar	-1 843	-	-1 843	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 728</b>	<b>20 027</b>	<b>17 932</b>	<b>18 231</b>
Ingående avskrivningar	-19 270	-18 683	-17 485	-16 902
Försäljningar och uttrangeringar	1 843	-	1 843	-
Årets avskrivningar	-598	-587	-593	-582
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-18 025</b>	<b>-19 270</b>	<b>-16 235</b>	<b>-17 484</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>1 703</b>	<b>756</b>	<b>1 697</b>	<b>747</b>

KONCERNEN	1	2	3
HSB Hyresrätt i Södra Norrland 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 17-12-31 5 Bokfört värde 17-12-31

MODERBOLAGET	1	2	3	4	5
Boredo AB	-	-	-	-	120
HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB	100	100	1 000	15 249	15 249
Grävlingen Fastigheter HB	99	99	-	28 329	27 229
HSB Södra Norrland Holding AB	100	100	500	50	50
<b>SUMMA</b>				<b>43 628</b>	<b>42 648</b>

	MODERFÖRETAGET	
	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	42 648	41 548
Likvidation Boredo AB	-120	-
Resultatandel Grävlingen HB	1 100	1 100
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>43 628</b>	<b>42 648</b>
<b>UTGÅENDE REDOVISAT VÄRDE</b>	<b>43 628</b>	<b>42 648</b>

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Solgläntan i Sundsvall	-	1 750	-	1 750
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Strandkanalen i Gävle	4 500	4 200	4 500	4 200
Garantiförbindelse förskott i HSB brf Kyssbron i Sandviken	1 000	-	1 000	-
Ansvarsförbindelse i Fastigo	1 658	1 720	1 658	1 720
Ansvar för Grävlingen HB:s skulder	-	-	82 974	82 256
KPs pensionsstiftelse	1 634	1 558	1 634	1 558
Borgen HSB brf Strandkanalen under uppförande	160 460	160 460	160 460	160 460
Borgen HSB brf Solgläntan under uppförande	-	71 679	-	71 679
<b>SUMMA ANSVARFÖRBINDELSER</b>	<b>169 252</b>	<b>241 367</b>	<b>252 226</b>	<b>323 623</b>

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	-4 157	1	-4 157
Södra Norrland Holding AB	50	50	50	500	50
Solriket Holding AB	50	50	13 550	500	13 550
Fakturatjänst AB	25	25	250	2 500	250
<b>SUMMA</b>			<b>9 693</b>		<b>9 693</b>

Skillnaden mellan redovisat värde i koncernen och koncernens andel av intresseföretagens egna kapital uppgår till 6 600 tkr.

23 Övriga andelar	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Ingående anskaffningsvärden	65 667	65 677	65 677	65 677
Ny andel Vargen Samfällighetsförening Vemdalen	4	–	4	–
Nya medlemsandelar HSB Riksförbund *	184 212	–	184 212	–
Försäljning aktier HSB Projekt Partner AB *	-50 020	–	-50 020	–
Utträde Fonus och Folkets Hus Östersund	-4	–	-4	–
<b>UTGÅENDE ANSKAFFNINGSVÄRDEN</b>	<b>199 869</b>	<b>65 677</b>	<b>199 869</b>	<b>65 677</b>

\* På HSB Riksförbunds stämma 2017 beslutades att erbjuda HSB föreningar som ägde aktier i HSB Projektpartner AB att sälja dem i utbyte mot medlemsinsatser i HSB Riksförbund

24 Långfristiga fordringar m.m.	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Swedbank speciallån	–	5 025	–	5 025
Reversfordringar	700	1 100	700	1 100
Fordran försäkringskapital	1 937	1 695	1 937	1 695
<b>SUMMA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR</b>	<b>2 637</b>	<b>7 820</b>	<b>2 637</b>	<b>7 820</b>



**Inköp och försäljning mellan koncernföretag**

Nedan anges andelen av årets inköp och försäljning avseende koncernföretag.

Inköp, (%)

– 0,01

Försäljning, (%)

9,5 8,8

**Lån till andra närstående än ledande befattningshavare**

*Lån till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB:*

Ingående balans

48 873 48 873

Amortering i samband med försäljning av fastigheter till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB

-5 218 –

**Utgående balans**

**43 655 48 873**

Lånet till HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB har affärsmässiga villkor. Ränteintäkten avseende lånet uppgick till 841 (861) 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**

Avsättningar

1 277 1 241

Ansvarsförbindelser

– –

**Summa förpliktelser**

**1 277 1 241**

*Förmåner till ledande befattningshavare*

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 221 tkr för VD och bil- och bostadsförmån uppgår till 206 tkr för vice VD.

**Avtal om avgångsvederlag**

Med verkställande direktören har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 12 månadslöner. Med vice verkställande direktören tillika VD för HSB Hyresrätt i Södra Norrland AB har avtal träffats om avgångsvederlag uppgående till 24 månadslöner.

**Övrigt**

I separata noter finns upplysningar om

- löner m.m. till styrelse och VD
- ställda säkerheter för koncernföretag
- ansvarsförbindelser för koncernföretag

26	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
	Förutbetalda kostnader	6 309	6 204	1 791	1 955
	Övriga upplupna intäkter	5 148	14 401	5 148	14 400
	Upplupna ränteintäkter	-	45	-	45
	<b>SUMMA</b>	<b>11 457</b>	<b>20 649</b>	<b>6 939</b>	<b>16 400</b>

27	Kortfristiga placeringar	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
		2017	2016	2017	2016
	<b>REDOVISAT VÄRDE, TOTALT</b>	<b>-</b>	<b>15 005</b>	<b>-</b>	<b>15 005</b>

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 och är lösta under 2017.

28	Obeskattade reserver	MODERFÖRETAGET	
		2017	2016
	Periodiseringsfonder	-8 395	-6 895
	Akkumulerad skillnad mellan bokförda avskrivningar och avskrivningar enligt plan	-289	-278
	<b>SUMMA</b>	<b>-8 684</b>	<b>-7 173</b>
	Häri ingår uppskjuten skatteskuld med	1 911	1 578

## 29 Upplåning

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
<b>RÄNTEBÄRANDE SKULDER</b>				
<b>Långfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	580 971	586 783	8 943	50 009
<b>Summa</b>	<b>580 971</b>	<b>586 783</b>	<b>8 943</b>	<b>50 009</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>				
Skulder till kreditinstitut	4 547	4 611	333	753
<b>Summa</b>	<b>4 547</b>	<b>4 611</b>	<b>333</b>	<b>753</b>
<b>SUMMA RÄNTEBÄRANDE SKULDER</b>	<b>585 519</b>	<b>591 393</b>	<b>9 276</b>	<b>50 762</b>

### FÖRFALLOTIDER

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

Skulder till kreditinstitut	562 783	568 339	7 610	46 997
<b>SUMMA</b>	<b>562 783</b>	<b>568 339</b>	<b>7 610</b>	<b>46 997</b>

RÄNTEBINDNINGSTID	Genomsnittsränta %	Andel av lån	Summa låneskuld
< 3 månader	1,06	48	299 936
2018	2,93	3	20 000
2019	0	0	0
2020	1,25	3	20 000
2021	2,15	25	146 545
2022	1,85	17	99 038
<b>TOTALT</b>	<b>1,86</b>	<b>100</b>	<b>585 519</b>

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 lånevolymer. Den genomsnittliga räntebindningstiden uppgår till 1,9 år.

Ränteswapar	Belopp	Bindningstid	Swapränta %
	50 000 tkr	2018-08-29	3,52
	50 000 tkr	2021-11-03	2,52
<b>SUMMA</b>	<b>100 000 tkr</b>		

**30 Ställda säkerheter**

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>				
Fastighetsinteckningar	680 874	684 093	5 735	66 506
<b>SUMMA STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>680 874</b>	<b>684 093</b>	<b>5 735</b>	<b>66 506</b>

**31 Verkligt värde på derivatinstrument som används för säkringsändamål**

Det sammanlagda marknadsvärdet på utestående ränteswapar om de skulle stängas per 2017-12-31 uppgår till -5 486 tkr.

**32 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	KONCERNEN		MODERFÖRETAGET	
	2017	2016	2017	2016
Upplupna löner och ersättningar	11 082	11 157	10 496	10 609
Upplupna sociala avgifter	7 325	8 207	7 141	8 035
Upplupna räntekostnader	1 550	45	8	46
Övriga upplupna kostnader	5 942	4 713	2 296	3 247
Förskottsbetalda avgifter och hyror	10 438	10 117	247	994
Övriga förutbetalda intäkter	25 012	23 958	25 012	23 958
<b>SUMMA</b>	<b>61 349</b>	<b>58 196</b>	<b>45 200</b>	<b>46 889</b>



# 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 13 mars 2018

**TINA MANSSON SÖDERLUND**

ORDFÖRANDE



**BO NILSSON**

VICE ORDFÖRANDE



**LARS GUNNAR BJÖRK**



**ERIK FÄLLMER**



**DANIEL JOHANSSON**



**SVEN-GUNNAR JOHANSSON**



**MARITHA JONASSON**



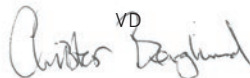
**BJÖRN KÖNBERG**



**ANNA KARIN RAGNARSSON**



**CHRISTER BERGLUND**



Vår revisionsberättelse har lämnats den 16 mars 2018.

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 2017.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 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 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt den av HSB Riksförbund utsedde revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

### Den auktoriserade revisorns ansvar

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

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

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

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

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

- ▀ drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens 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 om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

#### **Den av HSB Riksförbund utsedde revisorns ansvar**

Vi har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

##### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige och vi som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om

ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

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

Gävle den 16 mars 2018

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

## BOLLNÄS

Besöksadress: Polacksgatan 17  
821 33 Bollnäs

## BOSVEDJAN

Besöksadress: Bågevägen 59 E  
856 52 Sundsvall

## GÄVLE

Besöksadress: Östra Hantverkargatan 64  
803 10 Gävle

## HUDIKSVALL

Besöksadress: Fiskebyvägen 4 B  
824 51 Hudiksvall

## HÄRNÖSAND

Besöksadress: Sälstensgränd 5  
871 33 Härnösand

## LJUSDAL

Besöksadress: Bryggargatan 4 A  
827 32 Ljusdal

## SANDVIKEN

Besöksadress: Torggatan 33  
811 39 Sandviken

## SOLLEFTEÅ

Besöksadress: Storgatan 102  
881 40 Sollefteå

## SUNDSVALL

Besöksadress: Torggatan 14  
852 32 Sundsvall

## SÖDERHAMN

Besöksadress: Humlegårdsgatan 8  
826 31 Söderhamn

## ÅNGE

Besöksadress: Fridhemsvägen 11  
841 32 Ånge

## ÖRNSKÖLDSEVIK

Besöksadress: Nygatan 6 A  
891 33 Örnsköldsvik

## ÖSTERSUND

Besöksadress: Stortorget 3 A  
831 30 Östersund

