

”HSB - Där möjligheterna bor”



HSB Norr årsredovisning 2009



## Innehållsförteckning

■	Välkommen till HSB Norr . . . . .	3
■	Det här är HSB. . . . .	4
■	Året i korthet . . . . .	4
■	Vår verksamhet . . . . .	5
■	Våra värderingar. . . . .	6
■	Utveckling . . . . .	7
■	Egna Fastigheter, Kvalitetsarbetet . . . . .	8
■	Medlemmarna . . . . .	9
■	Medarbetarna . . . . .	10
■	Ledningen . . . . .	11
■	Kunder . . . . .	12
■	Övriga intressenter . . . . .	13
■	Nya bostäder . . . . .	14
■	Föreningsstyrningsrapport . . . . .	16
■	Styrelsepresentation . . . . .	18
■	Förvaltningsberättelse . . . . .	19
■	Resultaträkning - koncernen, moderföreningen . . . . .	21
■	Balansräkning - koncernen, moderföreningen . . . . .	22
■	Kassaflödesanalys - koncernen, moderföreningen . . . . .	25
■	Tilläggsupplysningar kassaflödesanalys . . . . .	26
■	Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer . . . . .	27
■	Försäkran/underskrifter . . . . .	37
■	Revisionsberättelse . . . . .	38
■	Kontaktuppgifter . . . . .	39



## Välkommen till HSB Norr!

HSB Norr är en medlemsägd ekonomisk förening som i huvudsak arbetar med förvaltning och nyproduktion av bostäder. Vi är verksamma i samtliga Norrbottenskommuner samt i Skellefteå och Storuman i Västerbotten. Den lokala närvaron är oerhört viktig för oss, vilket har resulterat i inte mindre än åtta lokalkontor. Dessa finns i Kiruna, Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Skellefteå, Piteå och Luleå, där även vårt huvudkontor ligger. Vi ägs av drygt 18 900 medlemmar runt om i Norrbotten och norra Västerbotten.



HSB Norr strävar efter lokal närvaro för att skapa goda relationer och en nära dialog med kunder och medlemmar.

Vi har ca 80 medarbetare med bred kompetens inom olika områden som t ex civilekonomer, civilingenjörer, kundmottagare, fastighetsskötare, energikonsulter, förvaltare och byggingenjörer.

Vi riktar oss till två olika kundkategorier. Den ena består av våra juridiska kunder såsom bostadsrättsföreningar, kommunala bostadsbolag och privata fastighetsägare. De tjänster vi tillhandahåller till dem är t ex ekonomisk administration, hyres- och avgiftsadministration, felanmälan, fastighetsskötsel, lägenhetsförmedling och lönehantering. Vi tillhandahåller även tekniska konsulttjänster som t ex underhållsplanering, energideklarationer, obligatorisk ventilationskontroll (OVK) och motorvärmastyrning med mera.

Den andra kundkategorin är våra medlemmar och till dessa erbjuder vi tjänster som direkt rör boendet, t ex lägenhetsförmedling, pantnoteringar, avier, bospar och autogiro med mera. Från och med 2008 erbjuder vi även BoNära tjänster som veckostädning, matlagning, fönsterputsning, gräsklippning samt hantverkstjänster med mera.

Våra medlemmar har alltid förtur till våra nyproducerade bostäder och våra egna hyresrätter. Genom att bospara kan du öka dina chanser att få välja först. Du kan läsa mer om bospar på webben, [www.hsb.se/norr](http://www.hsb.se/norr), eller beställa broschyrer via vår kundservice på telefon 0770-33 00 60.

För att medlemskapet i HSB Norr ska vara än mer värdefullt jobbar vi kontinuerligt med att ta fram attraktiva medlemserbjudanden. Det kan t ex vara resor, konserter, skidåkning med medlemsrabatt eller gratis inträde till

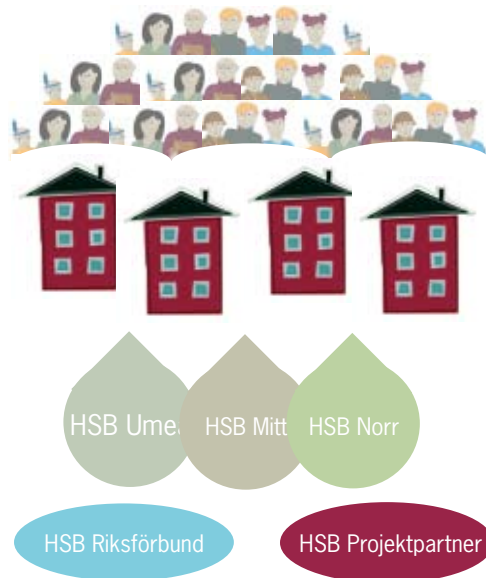
olika idrotts- eller kulturevenemang.

Som medlem i HSB får du vårt eget medlemsmagasin Hemma i HSB 6 gånger per år. Det är ett magasin som ska inspirera till ett tryggare boende och innehåller smarta tips, expertrådgivning, nätverksreportage samt inredningstrender och ombyggnadsråd. Dessutom är det här vi presenterar våra nybyggnadsplaner och berättar vad som är på gång i HSB. Tidningen innehåller även lokala sidor, Hemma i Norr. Här presenterar vi särskild information för dig som är medlem i HSB Norr. Tidningen finns både i tryckt format, på webben och som taltidning.



Med åtta lokalkontor runt om i Norr- och Västerbotten har HSB Norr sitt huvudkontor i Luleå.

## Det här är HSB



HSB är en medlemsägd organisation med över en halv miljon medlemmar i 32 regionala självständiga föreningar (t ex HSB Norr). Dessa föreningar äger tillsammans HSB Riksförbund, vårt gemensamma organ för omvärldsbevakning, utbildning och nätverkssamordning med mera. Vi äger även HSB Projektpartner, ett bolag som fungerar som samarbetspartner till HSB-föreningarna i bostadsbyggandet. Dessutom bedrivs viss finansiell verksamhet, och tecknande av inköpsavtal för produkter och tjänster inom området byggande, boende, förvaltning och administration för HSB-föreningarnas räkning.

Till varje regional HSB-förening finns ett antal bostadsrättsföreningar (brf) anslutna, som i sin tur ägs av de boende i den bostadsrättsföreningen. Alla som bor i en HSB-ansluten bostadsrättsförening är också medlemmar i den regionala föreningen som bostadsrättsföreningen tillhör. Utöver de boende medlemmarna har vi även flera tusen medlemmar som inte äger en HSB-bostadsrätt.

## Året i korthet

### Januari

HSBs klimatavtal undertecknas av HSB Norr.

Gammal tvist med Consolidator AB i konkurs prövas i skiljedom och ärendet läggs ned. Reservering i bokslut kan återföras.

Inflyttning i brf Robertsvik påbörjas, 78 lägenheter med bostadsrätt i centrala Luleå.

Upprättande av lägenhetsregister erbjuds våra medlemsföreningar.

Hyresförhandlingar avseende våra egna fastigheter genomförs.

### Februari

Våra byggplaner i Malmfälten uppmärksammas i media.

Förstudie kring våra energitjänster påbörjas, där affärsmodell och kundnytta kartläggs.

### Mars

Revision av kvalitetssystemet utförs av DNV med mycket gott resultat.

Inflyttning i kv Gråtruten, Gällivare. 16 nyproducerade lägenheter med hyresrätt, fullt uthyrt direkt vid inflyttning.

Markanvisning i centrala Skellefteå fås. Möjlig byggsstart tidigast 2011.

Distriktsstämmor och kretsmöten genomförs.

### April

Elupphandling för över 800 anläggningar genomförs vilket motsvarar en elförbrukning på 75 Gwh/år i tre år.

Nöjdhetsindex (NKI) genomförs.

### Maj

Fullmäktigesammanträde i Boden äger rum.

Omorganisering i affärsområde Teknik genomförs med bl a införande av Serviceledare.

Lansering av HSBs nya webbplats.

### Juni

Registrering görs och tillstånd fås hos Finansinspektionen för att bedriva inlåningsverksamhet och betalningsförmedling. Detta görs för att leva upp till Finansinspektionens krav.

Resultat från NKI redovisas med ett mycket gott resultat. Förbättringspotential inom området återkoppling noteras.

### Juli

Återhämtning och vila.

### Augusti

Nya uppdrag som förvaltare av bostadsrättsföreningar.

Större underhållsåtgärder i egna fastigheter planeras.

### September

Styrelsen håller sin årliga strategiworkshop.

### Oktober

HSB Konventet har premiär och bjuder dryga 160 förtroendevalda på mäsas, utbildning, workshops och föredrag.

Förstudie klar runt energitjänster. Lansering planeras till våren 2010.

### November

Medarbetarundersökning (NMI) genomförs.

Detaljplan för bostadsbyggande i Laestadiusparken, Gällivare, vinner laga kraft. Förprojektering inleds.

### December

Fastighetsförsäljning av Grönsiskan i Boden.

Kontakter med andra HSB-föreningar etableras för gemensam strategisk affärsutveckling.

Brf Robertsvik slutsåld.

# Vår verksamhet

## Verksamhetsidé

Vårt uppdrag är att skapa bästa möjliga förutsättningar till ett gott boende för våra medlemmar och utgöra ett levande exempel på en väl fungerande konsumentkooperativ rörelse. Ett gott boende skapas genom byggnad, förvaltning och andra tjänster som kan kopplas till boendet.

HSB skall verka för att det kontinuerligt skall finnas ett omfattande medlemsinflytande och ett stort engagemang som bidrar till att verksamheten ständigt utvecklas.

Vår verksamhet och våra värderingar har sin grund i begreppet ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) som ska vara ledande och prägla vår verksamhet.

Verksamheten i HSB Norr utgår från ETHOS och för HSB-rörelsen gemensamma styrdokument; HSBs kod för föreningsstyrning, HSB-kompassen och HSB Ansvar.



Vår idé: Vi skapar ett bättre liv för våra kunder och medlemmar.

## Vision 2010

Inom vår marknad är vi det självklara valet. I varje hushåll finns minst en person som är medlem i HSB Norr.

## Affärsidé

Vi skapar ett bättre liv för våra kunder och medlemmar.

Vi erbjuder ett tryggt boende och fastighetsförvaltning med tillhörande tjänster och produkter i toppklass. Vi skall tillhandahålla bostäder till våra medlemmar genom nyproduktion när det är möjligt och genom eget fastighetsbestånd.

Vår framgång ligger i förtroendet från våra medlemmar.

## Styrning

HSB Norrs styrelse har det yttersta ansvaret för vår verksamhet. Det är styrelsen som beslutar hur de övergripande målen ska beskrivas och de ekonomiska ramarnas utformning.

HSB Norrs ledning har det övergripande ansvaret för den operativa verksamheten. Det är ledningen som utformar affärsplanen och som när den är fastställd av styrelsen bryter ner den till verksamhetsplaner och avdelningsmål.

Kvalitetssamordaren är sammanställande för ledningens genomgång då ledningssystemet är i fokus. Då diskuteras och utvärderas vårt kvalitetssystem och beslut om förbättringsåtgärder tas.

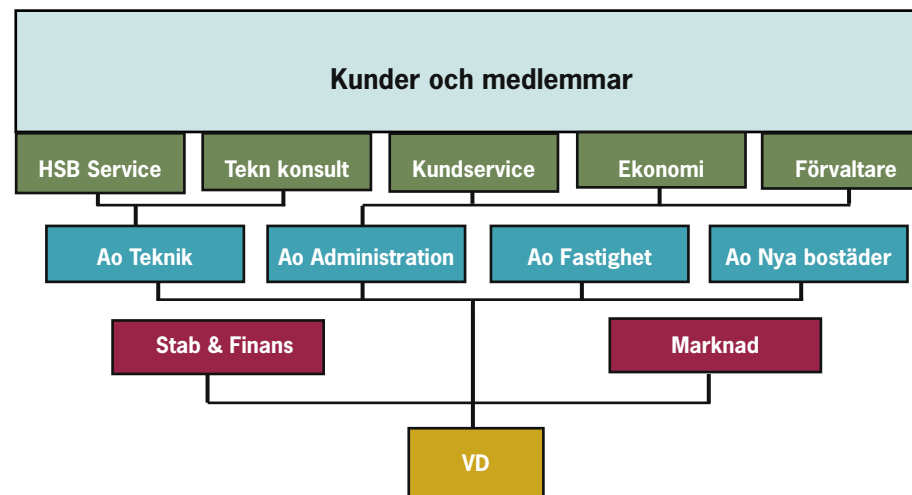
## Organisation

Under våren 2008 identifierades en rad förbättringsområden i vår organisation. Tillsammans med tuffare ägarkrav, en hårdnande konkurrens och en

vikande finans- och nyproduktionsmarknad behövde vi tydliggöra våra affärsområden och renodla olika funktioners fokus. Till detta kom fastighetsförvärv och nyproduktion på totalt 749 hyreslägenheter under året. Allt detta resulterade i en helt ny karta för HSB Norr.

Vi är nu indelade i fyra tydliga affärsområden; Administrativ förvaltning, Teknisk förvaltning, Fastigheter samt Nya bostäder. Utöver dessa identifierades ytterligare tre övergripande funktioner; Finans, Stab och Marknad. De två sistnämnda fungerar bl a som stöd till den övriga organisationen där affärsområdena är beställare.

Att få ut så mycket nytta som möjligt av dessa förändringar var det som präglade 2009 års interna arbete. I samband med den nya organisationen bantades även det personella antalet med fem heltider, i form av tidigare lagda pensionsavgångar. Under året har förstärkningar på lokalkontoren gjorts för att de ska bli mindre sårbara och för att lägga mer tyngd på den levererande delen av personalen gentemot kund och medlem. Exempel på detta är Piteåkontoret och Kirunakontoret, som båda växt med en medarbetare.



## Våra värderingar

Vår verksamhet och våra värderingar har sin grund i begreppet ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan) som skall vara ledande och prägla vår verksamhet genom alla våra medarbetare, på alla nivåer, i alla situationer.

Vår särart är Engagemang samt demokratisk och öppen Samverkan. Vårt mervärde är Omtanke om medlemmar och samhälle, lokalt och nationellt. Vår strävan är Hållbarhet, ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Vår leverans är Trygghet i boendet genom hela livet, i alla dess skeden.

### ETHOS i praktiken

I bostadsbyggandet är våra värderingar tydliga. Trygghetsfaktorn är alltid en viktig aspekt, där vi använder säkerhetsdörrar med titthål, porttelefoner förberedda för video, belysning för trygga gårdar och samråd med polisen innan byggstart. Vi samverkar i byggprocessen med ett antal olika intressenter; grannar, entreprenörer, leverantörer och spekulanter m fl. Vi bygger med omtanke för de boende med gemensamhetsytor och bästa möjliga förutsättningar för framtida förvaltning. Vi tar hänsyn till livscykelkostnader i material- och installationsval för längsta möjliga hållbarhet och vi kalkylerar den ekonomiska planen för 10 år framåt.

I vår förvaltning märks också engagemanget tydligt. Vi värnar om våra bostadsrättsföreningar och kunder genom att vara lyhörda och förändringsbenägna. Genom HSB-ledamoten tydliggör vi detta engagemang i samverkan med bostadsrättsföreningarna.

HSB Service levererar kvalitativ fastighetsskötsel med stor omtanke för våra kunder, där vi stävar efter att ha samma personer ute hos kunderna som bas för att bygga en långsiktig relation med de boende. Att ett känt ansikte möter dig på gården skapar trygghet i vardagen.

Vi tillhandahåller utbildningar för de förtroendevalda i bostadsrättsföreningarna så att de får verktyg för sitt arbete och kan skapa både hållbar ekonomi och en trygg boendemiljö för medlemmarna.

Våra kärnvärderingar ligger till grund för alla våra styr-

dokument och långsiktiga strategier. Våra nyanställda får utbildning i vad vi står för. Det är viktigt för oss att alla våra medarbetare delar dessa värderingar och är duktiga på att förmedla dem genom ord och handling.

Vi arbetar med att bli ännu bättre på att kommunicera våra värderingar på ett bredare sätt än tidigare. HSB har en historia som gör att vi lätt blir introverta i vår kommunikation och här har ett utvecklingsarbete startat. Vi vill att våra värderingar ska bli ännu tydligare i våra handlingar och i



*Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan är våra kärnvärderingar och de är mycket viktiga för oss på HSB.*

vår dialog eftersom de är grundpelarna i vår verksamhet.

I vårt sponsringsåtagande slår våra värderingar igenom på ett kraftfullt sätt. Policyn föreskriver att de verksamheter vi sponsrar ska ha en värdegrund som överensstämmer med våra kärnvärderingar. Vi ser dessutom till att ha en bra bredd på vår sponsring. Det är viktigt för oss att bidra till en levande och aktiv barn- och ungdomsverksamhet, att vi stödjer både pojkar och flickor på ett jämställt sätt, att de utsatta grupperna som t ex mobbade, handikappade, eller barn i socialt utsatta situationer får vårt stöd. Vi har dock en begränsning i vår sponsringspolicy då vi förutsätter att våra medmänniskor lyder lagen. Detta innebär att vi inte sponsrar t ex rattonykterhetsbekämpning men däremot ger vi stöd till de som fallit offer för företeelsen.

### ETHOS internt

Som en röd tråd löper våra kärnvärderingar även genom vårt interna arbete och utgör grunden till all intern kommunikation och interaktion medarbetare och kollegor emellan.

Genom regelbundna avdelningsmöten skapar vi trygghet och hållbarhet i vardagen. Vi strävar alltid efter att erbjuda en trygg anställning i form av tillsvidaretjänst. Vårt intranät med snabb, aktuell och relevant information bidrar till samverkan och en bredare förståelse för helheten och branschen. Genom kontinuerlig kompetensutveckling och erfarenhetsåterföring bygger vi en hållbar kompetensbank för framtiden.

### ETHOS i kundmötet

Vi värnar om våra kunder och medlemmar och det är framförallt i detta möte som ETHOS ska vara extra tydligt. Genom att bygga långsiktiga relationer skapar vi samverkan i en trygg och nära dialog med kunder och medlemmar.

Vår lokala närvaro tillåter oss att bli personliga i många av dessa relationer, vilket ger en hållbar utveckling och ett levande engagemang samtidigt som det innebär en trygghet för våra kunder att veta vilka vi är och vad vi står för.



# Utveckling

## Administrativ förvaltning

Vi försöker vara lyhörda för våra kunders och medlemmars behov och utvecklar nya och förbättrar befintliga tjänster löpande. Under 2009 har vi gjort en nya affär där vi kan erbjuda enbart ekonomisk förvaltning till idrottsföreningar. Vi har även arbetat med att höja kvaliteten samt förbättra leveransen av våra befintliga tjänster.

*Mål:* Nettovinst på 5 % för hela affärsområdet.

*Resultat 2009:* Nettovinst på 8,8 % motsvarande 2 300 tkr. Anledningen till detta positiva resultat var att vi drog en mycket lägre OH som kompenserade upp vårt lägre utfall på intäkter utöver avtal som vi inte nådde upp till. Omorganisationen med färre förvaltare och fler på KS har även inneburit en lägre personalkostnad. 😊

*Mål:* Ökad tillgänglighet med 8 % Kundenservice.

*Resultat 2009:* Idag snittar kundservice ca 110 samtal per resurs och vecka. 😊

*Mål:* Upprätta ett målstyrningsdokument per förvaltare.

*Resultat 2009:* Två möten med individuell coaching, ekonomisk uppföljning samt tydligare krav genomfördes med samtliga förvaltare. 😊

*Mål:* Upprätta ett säljrapporteringsverktyg.

*Resultat 2009:* Ett nytt prognosverktyg för löpande rapportering har tagits fram. 😊

*Mål:* Öka samverkan och bättra leveransen.

*Resultat 2009:* Organisationsförändringar har genomförts för att öka samverkan inom affärsområdet. 😊

*Mål:* Affärsområdeschef Administrativ förvaltning ska vara operativ på minst två kontor varje vecka.

*Resultat 2009:* Går enligt plan. 😊

## Teknisk förvaltning

På den tekniska sidan har vi under året lanserat Lägenhetsregister samt Tillsynsrondering som helt nya tjänster. Under 2009 har vi även arbetat med att förbättra tjänsterna Underhållsplan webb, OVK spårgasmätning, El-förvaltning, Bredbandsavtalet (B2) samt påbörjat förstudier kring våra energitjänster.

*Mål:* Nettovinst på 5 % för hela affärsområdet.

*Resultat 2009:* Ca -0,4 %. 😞

*Mål:* Personalen ska ha 90 % debiterbar tid.

*Resultat 2009:* Målet ej uppfyllt. Det beräknas uppnås under 2010. 😞

*Mål:* Arbetsorder ska vara fakturerad inom 3 dgr efter avslutad order.

*Resultat 2009:* På vissa orter fungerar det bra, på andra sämre. 😊

*Mål:* HSB BoNära ska bära sina egna kostnader

*Resultat 2009:* Ja, tack vare lägenhetsregister. 😊

## BoNära tjänster

Under 2009 har arbetet med HSB BoNära fortsatt och idag har vi ca 20 abonnemangskunder och säljer även stycke-tjänster. Från att börjat med flyttstädningar har konceptet utvecklats till att innefatta även veckostädning, snöskottning, gräsklippning och matlagning med mera. En storsatsning på BoNära kommer att göras under 2010.



## Nya bostäder

När vi projekterar nya bostäder tittar vi alltid på de senaste lösningarna för ventilation, värme, vatten, bredband och säkerhet med mera. Under året färdigställdes brf Robertsvik, Luleå samt kv Gråtruten, Gällivare, båda med inflyttning i februari 2009. I samtliga fastigheter finns de senaste lösningarna för mätning av kall- och varmvatten och el samt motorvärmastyrning, allt för att främja ett klimatsmart boende och en bra ekonomi.

*Mål:* Brf Robertsvik, Luleå slutsålt.

*Resultat 2009:* Slutsålt i februari 2009. 😊

*Mål:* Gråtruten, Gällivare, fullt uthyrt.

*Resultat 2009:* Fullt uthyrt innan inflyttning 2009. 😊

## Egna fastigheter

Egna fastigheter är sedan september 2008 ett eget Affärsområde. Det totala fastighetsinnehavet per 31 december 2009 består av 1 006 bostadslägenheter och en sammanlagd lokalyta på ca 12 000 kvm varav 1 875 kvm utgör bostadsrättslokaler. Fastigheterna är belägna i 7 kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

*Mål:* Öka antalet bostadslägenheter med i genomsnitt 50 st per år under treårsperioden 2009-2012 samt att minska andelen lokaler.

*Resultat 2009:* Ökning med 8 lägenheter under 2009. 😊

*Mål:* Direktavkastning 8 % för beståndet som helhet bla genom att minska andelen vakanta bostäder.

*Resultat 2009:* Direktavkastning under 2009 ca 7,4 % och genomsnittlig vakansgrad 2,8 %. 😊

## Egna fastigheter

Egna fastigheter är sedan september 2008 ett eget Affärsområde. Under 2008 ökade antalet hyresbostäder ägda av HSB Norr och dotterbolag med över 250 %. Under 2009 har arbetet inriktats mycket på konsolidering för att få en stabil ekonomi och nöjda hyresgäster i våra fastigheter. Syftet med att äga fastigheter är att kunna erbjuda HSB-medlemmar boende även i hyresrätt och därmed attrahera fler medlemmar, samt att ge HSB Norr en tillfredsställande avkastning på investerat kapital. Idag ägs en del av fastighetsbeståndet i HSB Norr ek för och resterande i sex helägda dotterbolag. Det totala fastighetsinnehavet per 31 december 2009 består av

1 006 bostadslägenheter och en sammanlagd lokalyta på ca 12 000 kvm varav 1 875 kvm utgör bostadsrättslokaler. Fastigheterna är belägna i 7 kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

### Underhåll

Under året har planerade underhållsåtgärder genomförts för totalt 5,4 Mkr vilket motsvarar drygt 75 kr per kvm. Följande större underhållsprojekt genomfördes under året: Ny förrådsbyggnad Butiken 6 i Kalix, badrumsrenoveringar Gråtruten 9 i Gällivare, byte garageportar Häggen 6 i Gällivare, takbyte Svartholmen 3 i Luleå, målning fasad Renen (kontoret Haparanda) samt ombyggnad ventilationssystem Trasten 1 i Kalix.

### Kvalitet

Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster. En kundundersökning bland våra bostads-hyresgäster upphandlades under hösten och kommer att genomföras under 2010. Undersökningen kommer att ge värdefull information för vårt fortsatta utvecklingsarbete och då upphandlingen skett tillsammans med 4 andra HSB-föreningar kommer det även att finnas goda möjligheter till benchmarking.

Under året har Grupp Anslutningsavtal tecknats med Bredbandsbolaget för de allra flesta av våra bostadsfastigheter. Avtalen innebär att internetaccess och IP-telefoni ingår i bostadshyran. Detta ger våra hyresgäster en utökad service och särskiljer HSB gentemot andra hyresvärdar.

### Miljö

Under året har miljöarbetet inom Affärsområde Fastigheter inriktats mot energibesparande åtgärder för att därigenom minska koldioxidutsläppen. Det största enskilda energisparprojekt som genomförts under året är ombyggnad av 150

bilplatser i Piteå, där motorvärmastyrning med enskild mätning och debitering införts. Detta förväntas ge en minskad energiförbrukning med ca 150 000 kWh per år. När det gäller uppvärmning har en fastighet konverterats från oljeeldning till fjärrvärme vilket ger positiva miljöeffekter. Tre fastigheter har dessutom konverterats från pelletsbaserad uppvärmning till fjärrvärme, vilket ger positiva effekter även för våra hyresgästers närmiljö. Efter dessa åtgärder uppvärms samtliga fastigheter med fjärrvärme.

### Framtida utveckling

Vi ska öka antalet bostadslägenheter med i genomsnitt 50 st per år under en treårsperiod. Vi ska även ständigt utvärdera fastighetsbeståndet med avseende på geografiskt läge, marknad, typ av fastighet samt ekonomi och vid valda tillfällen bjuda ut identifierade fastigheter till försäljning. För att uppnå klimatavtalets mål med sänkta koldioxidutsläpp krävs ett kontinuerligt arbete med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.

” Jag jobbar med mycket mer än bara golv, väggar och tak. Det jag jobbar med är ju bostäder. Och vad är viktigare för en människa än att ha en bra bostad där man trivs och känner sig trygg? ”

Helena Backman, Affärsområdeschef Fastigheter

## Kvalitetsarbetet

HSB Norr har sedan ingången av 2007 en certifiering enligt kvalitetsstandard ISO 9001:2000. Under 2009 har denna följts upp genom periodisk revision utförd av DNV på plats. Resultatet var mycket gott där vi fick positiv återkoppling på hur vi arbetar med vårt kvalitetssystem.

### Ständiga förbättringar

Våra interna revisioner har satt fokus på ett antal förbättringsområden som vi arbetat med under 2009. Sammanfattningsvis handlar det dels om att inom reviderade områden bli bättre på att följa de rutiner som redan finns, dels om att komplettera befintliga rutiner för att undvika att vissa moment faller mellan stolarna och för att höja kvaliteten på våra tjänster och produkter.

### Miljö

I början av 2009 undertecknade vi HSBs Klimatavtal, ett gemensamt mäldokument för alla HSB-föreningar där vi förbinder oss att arbeta för ett bättre klimat i form av minskningar av koldioxidutsläppen från vår verksamhet och våra egna fastigheter. Målet är en sänkning på 50 % av utsläppen mellan 2008 och 2023.

I bostadsbyggandet har vi lång erfarenhet av att tänka miljövänligt och klimatsmart. Byggnadsmaterial bedöms inte bara utifrån kostnad utan även i hållbarhets- och produktionstekniska termer. Våra bostäder är värmesnåla och yteffektiva. Vi installerar numera alltid mätning för kall- och varmvatten samt undermätning för hushållsel. Detta ger ett ekonomiskt incitament såväl som ekologiskt att spara på resurser och därmed på miljön.

### IT

För att säkra att vi uppfyller krav på tillgänglighet, konfidentialitet och integritet har HSB Norr en IT-policy fastställd av styrelsen.

### Ackreditering

HSB Norr är sedan slutet av 2007 ackrediterat organ för energideklarationer. Vi har ackrediterat oss enligt ISO 17020.





## Medlemmarna

### HSB bygger för medlemmarna

HSB Norr:s huvuduppdrag är att bygga bostäder för medlemmarna. Finanskrisen under 2008 - 2009 har dock påverkat nyproduktionen och vissa projekt har skjutits fram i tiden. Vi har stora förhoppningar på att projekten ska ta fart igen under 2010. Glädjande är att vi, trots kristider, har färdigställt två projekt under 2009. En bostadsrättsförening, brf Robertsvik (inflyttning i februari 2009), vilken tillfört 78 bostadsrättslägenheter. Den andra en hyresfastighet, kv Gråtruten (inflyttning i feb 2009) som tillfört 16 hyresrätter helt i linje med vår strategi att kunna tillhandahålla bostad även till de av våra medlemmar som inte kan eller vill köpa en bostadsrätt.

När vi förmedlar hyresrätter i egna fastigheter har HSB-medlemmar med bospårpoäng alltid förtur. Det innebär att den med flest bospårpoäng alltid väljer först, precis som vid fördelning av nyproducerade bostadsrätter. Skillnaden är att vid fördelning av hyresrätter kvarstår poängsaldot hos medlemmen så att man kan använda dem vid ett senare tillfälle, antingen för en annan hyresrätt eller för köp av bostadsrätt.

Bospårpoängen är rikstäckande, alltså giltiga i hela Sverige, oavsett var du är medlem.

### Medlemsförmåner

Vårt arbete med tidsbegränsade medlemserbjudanden har slagit väl ut under året. Det här har visat sig vara ett mer effektivt sätt att få fram bra erbjudanden för våra medlemmar. Vi fortsätter att arbeta på detta sätt för att fylla medlemskapet till bredden med medlemsnytta. Medlemmar i HSB har förtur till hyresrätter.

### Hemma i HSB

Läsarundersökningar och spontan återkoppling visar att vårt medlemsmagasin Hemma i HSB är omtyckt och fyller sin funktion väl. I en Orvestomätning under året fick Hemma i HSB ett Orvestovärde på 0,8 (varje exemplar av tidningen läses av 0,8 personer) vilket får betraktas som högt i sammanhanget då tidningen inte kräver en aktiv pre-

numeration utan "kommer på köpet" vid medlemskapet. Siffran kan jämföras med Hyresgästföreningens tidning Hem & Hyra som i samma mätning hade ett Orvestovärde på 0,69.



Juridikutbildning drog som vanligt fullt hus, i år ledd av HSB Riksförbunds Ola Torhed. Ola är ny som husjurist för HSB Norr.

### Medlemsaktiviteter

Under året arrangerades ett antal medlemsaktiviteter i HSB Norr. Bl a bjöds medlemmarna på fotboll, basket, golftävling och vernissage med mera.

Kretsmöten är ett av de tillfällen då vi möter HSB-medlemmar som inte bor i en HSB-bostadsrätt. Dessa möten hålls på samtliga åtta orter där HSB Norr har kontor.

### Bostadsrättsföreningen som medlem

Även HSBs bostadsrättsföreningar är medlemmar i HSB Norr, och dessa möter vi i formella möten som t ex distriktsstämmor och fullmäktige. I dessa sammanhang är bostadsrättsföreningarna inte kunder utan ägare. För att

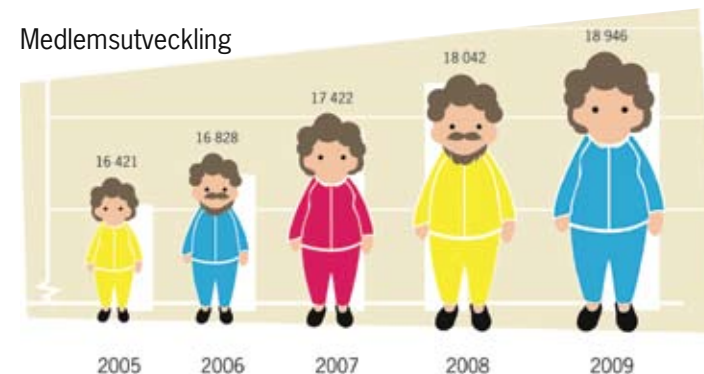
utöka dialogen och för att ge mer medlemsnytta och öka ägarinflytandet för bostadsrättsföreningarna lanserades under 2009 HSB Konventet. Den 16 oktober bjöd vi in alla våra bostadsrättsföreningar till konvent med utställning, föreläsningar, workshops och utbildningar. Konventet blev en stor succé och planeras bli ett årligt inslag i vår medlemsdialog.

Ett annat forum för att kommunicera med de förtroendevalda är våra utbildningar. Dessa anordnas 4 gånger per år. Under våren och hösten 2009 har vi genomfört tre styrelseutbildningar och vid dessa träffat totalt ca 130 förtroendevalda. Den populäraste utbildningen var (som vanligt) juridikutbildningen, i år ledd av vår nya husjurist Ola Torhed från HSB Riksförbund.

### Måluppföljning

Under 2009 ökade medlemsantalet från 18 042 medlemmar till 18 946 st. Det är en rekordnotering för HSB Norr! Vårt tufft satta mål är att uppnå 25 000 medlemmar vid 2011 års utgång vilket motsvarar en årlig ökning med lite drygt 11 %. Ökningen 2009 uppgick till 5 %. I ett samhällsklimat med lågkonjunktur och vikande medlemsantal i liknande organisationer samt övriga HSB-föreningar får resultatet ändå anses som godkänt. 😊

### Medlemsutveckling



## Medarbetarna

Våra medarbetare utgör kärnan i verksamheten. Det är människorna som gör företaget, det är HSB Norrs fulla övertygelse. Vi arbetar aktivt med regelbundna avdelningsmöten, medarbetarundersökningar och utvecklingssamtal med mera för att försäkra oss om medarbetarnas välbefinnande och säkra HSB Norr som en trygg och engagerad arbetsgivare.

### Kompetens

Våra medarbetare ska ha en sådan kompetens att man i varje givet läge har förmåga att klara situationen, handla korrekt och kunna se konsekvensen. För att nå detta mål ska våra medarbetarna ha rätt kompetens för de arbetsuppgifter de är satta att sköta samt ha möjlighet att utvecklas även inom andra områden som kan vara till ömsesidig



Våra medarbetare utgör kärnan av verksamheten - det är människorna som gör företaget. Anna jobbar på kundservice, Bodenkontoret.

fördel för medarbetaren och HSB. I HSB Norr definierar vi kompetens som färdigheter, kunskaper, erfarenheter, egenskaper, kontakter, värderingar samt förmåga att samordna och en vilja att använda sig av dessa. Medarbetarna är den främsta resursen och den enskilt viktigaste faktorn för framtida konkurrenskraft och förmåga att tillfredsställa medlemmarnas och kundernas behov. Kompetensutveckling är ett av de viktigaste instrumenten för att stärka konkurrenskraften. Kompetensutveckling är därför en investering som är nödvändig, både beträffande konkurrensen om arbetskraft och om affärsuppslag.

Kompetensutveckling inom HSB Norr är ett ömsesidigt åtagande. Det är ledningens ansvar att engagera, stimulera och motivera medarbetarna samt följa upp utvecklingsinsatser. Det är medarbetarens ansvar att aktivt medverka i processen, att komma med förslag på lämpliga områden eller specifika utbildningar som kan tillföra nytta både för individen och för företaget.

Alla nyanställda ska erbjudas en introduktion som förutom inskolning i den speciella befattningen ska innehålla information om företagets värderingar, verksamhets- och affärsplan, policys samt HSB-rörelsens uppbyggnad och historia.

### Dialog

För att säkra att vi vid varje tillfälle fångar upp medarbetarnas synpunkter och för att bibehålla en väl fungerande kommunikation finns ett antal olika kanaler för medarbetardialogen. Den enskilt viktigaste är den vardagliga kontakten mellan chef och medarbetare, men det finns även strukturerade rutiner för dialogen.

Vid utvecklingssamtalen finns alltid ett bra tillfälle att diskutera övergripande frågor som trivsel, arbetsmiljö, förbättringsområden och kompetensutveckling.

En djupare analys görs vid medarbetarundersökningarna varannat år, där ambitionen är 90 % i svarsstatistik. Avdelningsmöten hålls regelbundet, minst fyra gånger per

år, men vanligen en gång per månad. Det är ett utmärkt tillfälle att stämma av den löpande verksamheten, informera om lokala företeelser och planera den närmaste framtiden.

Intranätet fungerar som en tvåvägskommunikation bl a genom SynPunkten, webbformuläret där alla medarbetare lätt kan förmedla egna eller andras synpunkter, förslag och kommentarer. Under 2009 behandlades 71 st synpunkter inlämnade av 25 olika medarbetare. Intranätet är interaktivt där alla medarbetare har ändrings- och publiceringsbehörigheter.

### Måuppföljning

*Mål:* Utvecklingssamtal ska hållas två gånger per år. Ett av samtalen ska förläggas till perioden september – oktober där en kompetensutvecklingsplan ska fastställas i samråd mellan arbetsgivaren och arbetstagaren. Ett av samtalen ska förläggas till perioden februari – mars där två fokusområden ska behandlas. Det ena är uppföljning och tillägg i kompetensutvecklingsplanen och det andra är en lönediskussion inför löneförhandlingarna.

*Resultat 2009:* Utvecklingssamtalen är utförda enligt plan. ☺

*Mål:* HSB Norr ska genomföra systematiska medarbetarundersökningar varannat år med en svarsfrekvens på minst 95 %.

*Resultat 2009:* NMI genomfördes med en svarsfrekvens på 91,5 % ☹

*Mål:* Resultatet av NMI 2009 skall vara en förbättring med 10 % jämfört med 2007.

*Resultat 2009:* Det övergripande resultatet (förbättringspotentialen) var ungefär detsamma som vid NMI 2007. ☹

*Mål:* Andelen kvinnor bland nyckelpersoner ska öka till en mer jämställd fördelning.

*Resultat 2009:* Bland nyckelpersoner är andelen kvinnor 33 % och män 67 % (samma som ifjol). ☹

## Ledningen

### Konsolidering

Den största utmaningen under 2009 för ledningen var att konsolidera verksamheten och organisationen samt att få ut effektivitet, lönsamhet och nytta av de stora förändringar som gjordes under 2008. Samtidigt behövdes nya mål och utmaningar definieras och konkretiseras.

Under 2009 träffades ledningen två ggr per månad, totalt 22 ggr, för ledningsgruppsmöte med följande närvaro:

Jesper Josbrant 100 %  
Mats Rönnqvist 100 %  
Lisa Wikström 91 %  
Helena Backman 91 %  
Mikael Andreasson 95 %  
Jörgen Svonni 95 %

### Övriga uppdrag

Vid sidan av yrkessrollen har ledningsgruppen andra uppdrag som bidrar till både kompetensutveckling och nätverkande. Jesper sitter med både i HSBs förbundsstyrelse och styrelsen för HSB Projektpartner och har ett externt styrelseuppdrag i Luleå Näringsliv AB. Mats har VD-uppdraget i Valrossen AB och representerar HSB Norr i HSBs IT-nätverk samt i styrgruppen för Gemensam IT. Helena har VD-uppdraget i Stiftelsen Överkalixbostäder. Lisa sitter i Hemma i HSBs redaktionsråd, HSBs kommunikationsråd och webbråd och innehar två externa styrelseuppdrag i Luleå & Co respektive Luleå GK. Jörgen är aktiv i nätverket BNI och Mikael är ordförande för Svenska Livräddningssällskapet (SLS) i Norrbotten samt i kommunikationsrådet för SLS nationellt. Mikael har även ett styrelseuppdrag i Kiruna Softcenter. Både Mikael och Jörgen representerar HSB Norr i HSBs förvaltningsnätverk. Samtliga i ledningsgruppen har dessutom ett flertal styrelseuppdrag som HSB-ledamot i bostadsrättsföreningar.



Mikael Andreasson, Jesper Josbrant, Lisa Wikström, Helena Backman. Mats Rönnqvist och Jörgen Svonni utgör ledningen för HSB Norr.

### Jesper Josbrant

Född 1970  
Befattning: VD  
Utbildning: Systemvetare  
På HSB sedan 2003  
Gillar: Utförsåkning (helst i fjällen)

### Mats Rönnqvist

Född 1972  
Befattning: Ekonomichef  
Utbildning: Civilekonom  
På HSB sedan 2001  
Gillar: Båtliv (med egna båten)

### Lisa Wikström

Född 1971  
Befattning: Marknadschef  
Utbildning: Byggnadsingenjör  
På HSB sedan 2002  
Gillar: Golf (hcp 18,9)

### Mikael Andreasson

Född 1967  
Befattning: Affärsområdeschef Administration  
Utbildning: Civilingenjör  
På HSB sedan 2008  
Gillar: Enduro (tävlar)

### Jörgen Svonni

Född 1970  
Befattning: Affärsområdeschef Teknik  
Utbildning: 3-årig gymnasium Träteknik  
På HSB sedan 2006  
Gillar: Golf (hcp 9)

### Helena Backman

Född 1968  
Befattning: Affärsområdeschef Fastigheter  
Utbildning: Civilekonom  
På HSB sedan 2002  
Gillar: Ridsport (har egna hästar)



## Kunder

Eftersom våra juridiska medlemmar (bostadsrättsföreningarna) i de allra flesta fall även är kunder hos oss har dessa två roller. Det är dock viktigt att vi skiljer på dessa. Som medlemmar är de ägare och ska betraktas som kravställare på att vi gör ett bra resultat, vårdar varumärket och har en stark position på marknaden. Som kunder kan kraven i bland vara helt andra, t ex att leverera tjänster till så lågt pris som möjligt.

När vi träffar våra kunder, både bostadsrättsföreningar och externa kunder, gör vi det företrädesvis som tjänsteleverantörer. Vi har med HSB BoNära tjänster även gett oss in på privatmarknaden där kunderna utgörs av medlemmar och privatpersoner.

### Dialog

Vi utför regelbundet kundundersökningar (NKI) för att stämma av vår verksamhet. Analysen av kundundersökningarna utgör ett viktigt verktyg när vi utformar vår affärs- och verksamhetsplanering.

Ansvar för kundrelationen ligger i respektive affärsområde beroende på vilken typ av tjänst kunden köper. Den löpande kontakten med kunderna hålls företrädesvis av förvaltarna. Förvaltarna håller dessutom årligen utvecklingssamtal med alla våra kunder, i syfte att öka dialogen på ett personligt plan och identifiera förbättringsmöjligheter i vår leverans och fånga upp utvecklingsbehov hos kunden.

Våra kunder i form av medlemmar och privatpersoner möter oftast vår kundservicepersonal i ärenden som överlåtelser, hyres- och avgiftsadministration och lägenhetsfördelning. BoNära tjänster sorterar under Affärsområde teknik och har en dedikerad projektledare.

### Måluppföljning

Kundundersökningar genomförs varannat år med en metod som ger oss jämförelsetal från andra HSB-föreningar. Under månaderna april - maj, 2009 genomfördes en kundundersökning för HSB Norr. Svartfrekvensen uppgick

till 68 %. Överlag fick HSB Norr bra respons, drygt nio av tio kunder anser att HSB Norr lever väl upp till de förväntningar de har. Glädjande är också att HSB Norrs kunder är något nöjdare än HSB-index\*.

Det finns dock alltid saker att utveckla och göra bättre. Tekniska konsulttjänster är det område där gapet mellan kundens förväntningar och vad vi levererar är störst. De som upplever det största missnöjet är gruppen Privata fastighetsägare och den ort som visat störst förbättringspotential är Piteå.

Frågorna som visar störst förbättringspotential i hela undersökningen, dvs där vi sämst möter kundens förväntningar, är angående "Reparationer" samt "Att lösa problem smidigt och effektivt" inom Tekniska förvaltningstjänster och Tekniska konsulttjänster. Viktigt att poängtera är dock att förväntningarna är väldigt höga på dessa punkter.

Mest positiv respons får vi på orterna Gällivare och Boden och kunderna är nöjdast inom området information och kommunikation där samtliga anställda på HSB Norr bidragit!

Inom Administrativa tjänster visar vi goda resultat. Att hålla vad vi lovar är en av de viktigaste frågorna enligt våra kunder och en fråga där vi har stor utvecklingspotential. Att hålla vad vi lovar är generellt något som HSB Norr behöver bli bättre på enligt kundundersökningen.

De två frågor som våra kunder enligt undersökningen anser vara viktigast är inom administrativa tjänster; bra ekonomiska tjänster samt hanteringen av månadsavgifter/hyresavisering. Dessa viktiga frågor anser kunderna vara väl uppfyllda.

Sammanfattningsvis har HSB Norrs kunder höga krav som uppfylls väl!

\*HSB-index: Genomsnittligt värde för de 15 HSB-föreningar som genomfört NKI med samma leverantör och samma frågeställ-



En av våra kunder, Eric från brf Strandängen, besöker vårt kontor i Luleå.

## Övriga intressenter

Våra viktigaste intressenter är medlemmarna, medarbetarna och kunderna och därför har dessa fått egna rubriker i vår årsredovisning. Här följer en beskrivning av våra övriga intressenter, och på vilket sätt vi interagerar med dessa.

### Leverantörer och samarbetspartners

Vi arbetar kvalitetsmedvetet med leverantörsbedömningar. Enligt ett poängsystem bedömer vi leverantörer på en rad punkter där kvalitet, leveranstid, pris och miljöhänsyn är avgörande.

I bostadsbyggandet arbetar vi allt oftare i partneringsform tillsammans med entreprenörer istället för med traditionell upphandling, där pris oftast är den enda mätstickan. I partneringsformen får vi istället utrymme att ställa krav på kvalitet, utformning, livscykelkostnad och andra värden som är viktiga för oss.

### Samhället

HSB Norr interagerar med samhället i många former, framförallt som en viktig aktör i samhällsbyggandet. Vi är med och påverkar stadsplaneändringar vid våra bostadsbyggnadsprojekt, driver frågor som t ex tillstånd för kameraövervakning för en ökad trygghet och opinionsbildning i frågor som berör våra medlemmar, t ex debatten kring räntebidrag.

Sponsring är ett annat exempel på hur vi verkar i samhället. Våra riktlinjer och policy för denna verksamhet innebär en bred satsning på barn- och ungdomsverksamhet i kombination med en bibehållen profilering i elitidrottsammanhang. Vi finns inte med i mellanskiktet med t ex div 1 fotboll för att skapa utrymme för den nya sponsringsstrategin som stämmer bättre överens med våra värderingar. Vi vill att våra värderingar ska återspeglas i de verksamheter vi sponsrar. Vi har tidigare legat tungt på mansdominerade idrotter som hockey, fotboll och bandy vilket vi omfördelat. Nu får t ex Nattvandrarerna, Rökfri Ungdom, BRIS och Sunnanås fotbollsskola vårt stöd.

I samhället ingår vad som lite slarvigt brukar kallas för

”allmänheten”, vilken kan vara svår att definiera. En tolkning är att relationen inte är reglerad, t ex som av medlemskap, avtal eller kundrelation. Exempelvis kan det vara de som surfar in på vår webbplats för att leta information av olika slag. Vi har ett riktigt bra statistikverktyg för webben och vi kan stolt rapportera ca 40 000 träffar på våra sidor per månad. Detta ställer höga krav på att informationen på vår webbplats är aktuell, relevant och lätt att hitta. Vi arbetar kontinuerligt med förbättringar av webben, och tillsammans med övriga HSB-föreningar lanserades en helt ny webbplats i april 2009.

Precis som medarbetarna kan även allmänheten på ett enkelt sätt lämna synpunkter till oss. Alla kan via vår webbplats tycka till om stort som smått genom att fylla i ett enkelt webbformulär. Man väljer om man vill vara anonym, men om man önskar återkoppling krävs att man lämnat kontaktuppgifter.

Vid mässor och lägenhetsvisningar träffar vi både spekulanter, medlemmar och allmänhet vilket alltid är en bra plattform för dialog.

### Media

De gånger vi syns eller hörs i media kommer vi också i kontakt med allmänheten, dock med begränsningen att det sker med envägskommunikation. Vi kommunicerar genom rekryteringsannonser och kampanjer men även via pressträffar vid presentationer av våra nyproduktionsprojekt och via pressmeddelanden. Dessutom blir vi uppsökta av media för att kommentera händelser på vår marknad vilket gör att vi syns allt oftare i redaktionella sammanhang.

### Omvärlden

HSB Norr stödjer Kooperation Utan Gränser som är den svenska kooperativa folkrörelsen mot fattigdom. De arbetar enligt visionen ”en rättvis värld utan fattigdom”. Insatserna inriktas på hjälp till självhjälp. Genom långsiktigt utvecklingssamarbete och hjälp till självhjälp ger de fattiga människor verktyg att själva ta sig ur fattigdomen. Genom opinionsbildning arbetar de för att fler människor tar ställ-

ning för en rättvis värld fri från fattigdom.

Två kronor av medlemsavgiften går oavkortat till Kooperation Utan Gränserns verksamhet, vilket betyder drygt 37 800 kr från HSB Norr under 2009 och totalt ca 1,1 miljoner kr från HSB-rörelsen.

Läs mer om Kooperation Utan Gränserns arbete på webben, [www.utangranser.se](http://www.utangranser.se).

Vid den stora jordbävningkatastrofen i Haiti under hösten 2009 valde vi att skänka 1 kr/medlem till Röda Korsets hjälpverksamhet vilket motsvarar ca 18 000 kr.



## Nya bostäder - färdigställda/påbörjade

” Under en period med igångsatta projekt varje år på olika orter slog finanskrisen till ordentligt hösten 2008. Detta gjorde att bostadsbyggandet runt om i landet tvärstannade och i princip upphörde under en tid. Vårt fokus har sedan dess legat på att öka tempot med att planera för nya projekt och göra dessa byggklara för att ha en kort startsträcka då marknaden medger bostadsbyggande igen. ”

Jesper Josbrant, VD.



Kv Gråtruten, Gällivare. 16 hyresrätter.  
Färdigställt år 2009.



Kv Maskinisten, Haparanda. 64 hyresrätter.  
Färdigställt år 2008.



Brf Vesslan, Luleå. 95 bostadsrätter.  
Färdigställt år 2008.



Brf Robertsvik, Luleå. 78 bostadsrätter.  
Färdigställt år 2009.

### Brf Robertsvik, Luleå

I brf Robertsvik färdigställde vi 78 moderna och rymliga lägenheter med öppen planlösning. Gårdsplanen bildar en skyddad oas mot buller och trafik. Här bor du lugnt och tryggt mitt i stan nära dagis, skolor och kommunikationer. Andra chansen för dem som inte hann med i brf Vesslan!



### Faktaruta

Boendeform: Bostadsrätt  
Antal lägenheter: 78  
Antal lokaler: -  
Parkering: Carports  
Status: Inflyttat februari 2009

### Kv Gråtruten, Gällivare

På samma tomt som våra befintliga hyresrätter byggde vi ytterligare 16 lägenheter med hyresrätt. Huset är byggt av Lindbäcks Bygg. Samtliga lägenheter var uthyrda en månad innan inflyttning.



### Faktaruta

Boendeform: Hyresrätt  
Antal lägenheter: 16  
Antal lokaler: -  
Parkering: Motorvärmplatser  
Status: Inflyttat februari 2009



## Nya bostäder - planerade

### Kv Lunden, Gammelstad

Vi planerar för äganderätter i Gammelstad, ca 1 mil väster om Luleå, granne med brf Strandängan. Här vill vi bygga parhus i en och två våningar som sammanbinds med garage. Ett ypperligt boende för den som inte vill köpa villa men ändå äga sitt hus.



#### Faktaruta

Boendeform: Äganderätt  
Antal parhus: Ca 28  
Parkering: Carport  
Status: Planerad försäljningsstart våren 2010  
Illustration: Myresjöhus

### Kv Laestadiusparken, Gällivare

I Gällivare är bostadsbristen stor. I Laestadiusparken planerar vi för 90 lägenheter, varav hälften med bostadsrätt och hälften hyresrätter. Lägenheterna planeras att bli 2-4 rok på mellan 49 och 85 kvm. Läget är mycket centralt med nära till allt.



#### Faktaruta

Boendeform: Bostadsrätt och hyresrätt  
Antal lägenheter: 90  
Parkering: Carports  
Status: Planerad byggstart hösten 2010 för etapp 1  
Illustration: Tirsén & Aili Arkitekter

### Brf Stadion och Arenan, Luleå

I två etapper planeras totalt 148 st bostadsrätter i punkthus. Platsen för punkthusen blir på Lulsundsbergets sydvästra del, vilket innebär en magnifik utsikt över Skurholmsfjärden och Luleå stad. Dessutom har du naturen direkt utanför porten. Först ut är brf Stadion och andra etappen blir brf Arenan.



#### Faktaruta

Boendeform: Bostadsrätt  
Antal lägenheter: cirka 74+74  
Parkering: P-däck  
Status: Planerad försäljningsstart under 2011  
Illustration: Tirsén & Aili Arkitekter

### Brf Malmudden, Luleå

På Malmudden i Luleå planeras en förtätning av bebyggelsen vid HSBs nuvarande hyresfastigheter. 48 bostadsrätter planeras med byggstart 2010/2011. Lägenheterna i storlek 3-4 rum och kök kommer att fördelas på två lamellhus i tre respektive fyra våningar.



#### Faktaruta

Boendeform: Bostadsrätt  
Antal lägenheter: 48  
Parkering: Carports  
Status: Planerad försäljningsstart under 2011

### Brf Lövskatan, Luleå

I det lugna området Lövskatan, ca 2 km öster om Luleå centrum planerar HSB för 40-50 fräscha bostadsrätter. Skisser är framtagna för två stycken fyrvåningshus med balkongerna vända mot innergården.



#### Faktaruta

Boendeform: Bostadsrätt  
Antal lägenheter: 40-50  
Parkering: Ej klart  
Status: Planering  
Illustration: Tirsén & Aili Arkitekter

# Föreningsstyrningsrapport

## HSBs kod för föreningsstyrning

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning som antagits av HSBs förbundsstämma 2007. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. HSBs kod för föreningsstyrning gäller från 1 januari 2008.

Föreningsstyrningsrapporten för 2009 har i likhet med tidigare år inte granskats av föreningens revisorer och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Till grund för styrning av koncernen ligger förutom föreningens stadgar och dotterbolagens bolagsordningar även lag om ekonomisk förening, aktiebolagslagen, samt andra tillämpliga lagar och regler.

HSB Norr arbetar även i enlighet med interna styrdokument för HSB rörelsen vilka är: HSB Kompassen, HSBs Värderingar (ETHOS) samt de synsätt inom finans, utveckling, kvalitet, miljö, information och kompetensutveckling som antagits av HSBs förbundsstämma.

Föreningens delårsbokslut per 2009-09-30 har genomgått granskning av föreningens revisor från KPMG. Någon delårsrapport har inte upprättats under 2009.

## Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktigesammanträdet 2010 utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna (9 ledamöter), Gällivare (6), Kalix (4), Haparanda/Övertorneå (8), Boden (12), Luleå (40), Piteå (5) och Skellefteå (24).

## Valberedning

Valberedningen utses vid ordinarie fullmäktigesammanträde. Valberedningen ska bestå av minst tre och högst fem ledamöter och en suppleant. En ledamot utses till ordförande. Valberedningen bereder ärenden gällande val- och arvodesfrågor med mera för att skapa ett bra beslutsunderlag inför stämmans beslut i dessa ärenden.

## Arbetsätt och sammansättning

Vid fullmäktigesammanträdet 2008 fastställdes en instruktion för valberedningen.

Valberedningens arbete startas med en allmän genomgång av uppdraget samt med att fastställa en arbetsplan.

Inledningsvis samlades information om hur styrelsearbetet fungerar. Hela valberedningen har träffat och intervjuat såväl styrelsens ordförande som verkställande direktören.

Valberedningen har också tagit del av den utvärdering som genomförts av styrelsens arbete under året.

Med utgångspunkt i den samlade bild valberedningen fått, dels över styrelsens arbete och samlade kompetens samt av den inriktning och de mål som HSB Norr har, upprättas kravprofiler för nya styrelsekandidater.

Med utgångspunkt i de fastställda kravprofilerna gör valberedningen därefter en genomgång av inkomna nomineringar. Aktuella kandidater intervjuas där även styrelsens ordförande kan involveras varefter valberedningen fattar beslut om det förslag som ska lämnas vidare till föreningsstämman.

Resonemang förs kontinuerligt om styrelsen har en för verksamheten relevant storlek.

Beträffande arvode till styrelsens ordförande och styrelsens ledamöter inhämtas statistik från jämförbara HSB-föreningar och andra likvärdiga företag utanför HSB rörelsen. Efter analyser och diskussioner lägger därefter valberedningen förslag till föreningsstämman.

Valberedningens sammansättning är inför 2010 års föreningsstämma:

### Ordinarie

Stig Åkerström, Luleå, ordförande  
Astrid Sundström-Lindström, Boden  
Harry Brännström, Gällivare  
Albin Bucht, Haparanda  
Solveig Lindberg, Skellefteå

### Suppleant

Janerik Johansson, Luleå.

## Styrelsen

Styrelsen väljs vid fullmäktigesammanträdet och mandat-tiden är ett år. Sedan 2006 utses inga suppleanter till HSB Norrs styrelse.

## Arbetsfördelning och arbetsätt

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning. I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter. I arbetsordningen regleras även tidpunkter för styrelsesammanträden, utskick av möteskallelser, protokollutformning, ekonomisk rapportering samt andra för styrelsearbetet relevanta frågor. Styrelsen beslutar om lön och andra ersättningar till VD.

Under året har styrelsens arbete utvärderats i likhet med tidigare år.

Förutom de ordinarie styrelsesammanträdena genomförs varje år ett seminarium där frågor kring strategi, utveckling och affärsplan diskuteras.

## VD

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

## Revisorer

Vid fullmäktigesammanträdet utses en av HSB Norrs två revisorer. Det senaste året har detta varit Hans Öystilå från KPMG. HSB Riksförbund utser utöver detta även BoRevison till revisor.

## Firmatecknare

Firman tecknas förutom av styrelsen, av Karl-Gunnar Holmqvist, Bengt Westman, Jesper Josbrant och Mats Rönnqvist, två i förening. Dessutom har verkställande direktören firmateckningsrätt för löpande förvaltningsåtgärder.

## Intern kontroll och finansiell rapportering

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

## Kontrollmiljö

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt VD-instruktionen syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en affärsplan omfattande tre år. Styrelsen har vidare fastställt ett antal grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Övergripande ligger rapportinstruktioner och finansiella mål samt attest- och placeringsregler som beskriver vilket ansvar och befogenheter som styrelsen delegerat till VD samt även i nästa led hur ansvarsförhållandena är upplagda inom organisationen. Till dessa dokument är sedan underliggande rutiner, värderingsregler och principer kopplade. Detta är t ex avstämnings- och utanordningsrutiner, intervall för fakturering och kontroller av underliggande avtal.

Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrel-

sen. VD ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll.

## Riskbedömning

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

## Kontrollaktiviteter

Kontrollaktiviteter för säkerställande av korrekt finansiell rapportering är av förebyggande och upptäckande natur. Aktiviteterna består främst av resultatanalyser, avstämnings- och genomgångar av genomförda transaktioner samt av tecknade förvaltningsavtal och pågående projekt.

Till grund för kontrollaktiviteterna finns dokument som beskriver rutiner inom inköp, produktion, försäljning och lönehantering. Styrelsen har via VD-instruktionen delegerat ansvaret till VD.

## Information och kommunikation

För företagets kommunikation finns en kommunikationsplan. Den interna kommunikationen sker genom företagets intranät, e-post, arbetsplatsträffar och avdelningsmöten. Alla policies, riktlinjer och instruktioner finns tillgängliga via företagets intranät. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material, kund- och medlemsmöten.

## Uppföljning

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall samt prognoser för innevarande verksamhetsår. Vid varje styrelsesammanträde behandlas det ekonomiska och finansiella läget. Föreningens revisor medverkar vid minst ett styrelsemöte under året och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem.

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av budget för kommande år samt prognos för ytterligare två år, årsbokslut samt analyser av utfall samt kvartalsrapporter och prognoser för innevarande år. Vid varje styrelsemöte redovisas även likviditet, aktuella placeringar samt förändrade innehav.

## Intern revision

Föreningen genomför varje år interna revisioner av kvalitetsledningssystemet. Föreningen har utöver detta ingen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

En gång per år, normalt under oktober månad, genomförs en granskning av de interna kontrollfunktionerna med avseende på efterlevnad av attestreglemente, placeringsreglemente samt hur den ekonomiska och finansiella uppföljningen utförs. Granskningen utförs av föreningens valda revisorer.

## Uttalande

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

### NÄRVARO VID STYRELSESAMMANTRÄDEN 2009

Förtroendevalda	Invald	18/2	17/3	15/5	20/5	18/6	3/9	20/10	17/12	Totalt
Karl-Gunnar Holmqvist, ordf	1978	x	x	-	-	x	x	x	x	6/8
Bengt Westman	1996	x	x	x	x	x	x	x	x	8/8
Kristina Falk	2005	x	x	x	x	x	x	x	x	8/8
Kurt Nordberg	2003	x	x	x	x	x	-	x	x	7/8
Ulf Bodén	2000	x	-	x	x	x	x	-	x	6/8
Erik Johansson	2006	x	x	x	x	x	x	x	x	8/8
Monica Lingman	2007	x	x	x	x	x	-	-	x	6/8
Monica Larsson	2007	x	-	-	Avgått					1/3
Margareta Rönqvist	2008	x	x	x	-	x	x	x	x	7/8
<i>Arbetsstagarrepresentanter</i>	<i>Invald</i>									
Pontus Johansson, Unionen	2007	-	Avgått							0/1
Elisabeth Wikström, Unionen	2009	-	x	x	Avgått					2/3
Gerd Eriksson, Unionen	2009	Ej tillträtt							x	1/1
Lars Johansson, Fastighets	2007	x	x	x	x	x	-	x	x	7/8



## Styrelsepresentation

HSB Norrs styrelse har under verksamhetsåret 2009 utgjorts av 10 ledamöter, samtliga ordinarie ledamöter. Under året har 8 styrelsemöten hållits varav ett var en strategiworkshop.



**Erik Johansson, ledamot.**  
Född 1951. Ledamot sedan 2006.  
Bor i parhus, brf Skogsvallen, Luleå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Norrbotten.  
Familj: Fru Eva och tre vuxna barn och barnbarn.  
Yrke: Eget familjeföretag, Ivalde AB.  
Utbildning/erfarenhet: Högre bankexamen och Wallenberginstitutet. Har tidigare arbetat som bankdirektör, regionchef samt VD.  
Intressen: Golf, skidåkning och vin.



**Bengt Westman, ledamot.**  
Född 1948. Ledamot sedan 1996.  
Bor i egen villa, Haparanda.  
Övriga styrelseuppdrag: Ordf i Sparbanksstiftelsen Norrbotten, ledamot i Sparbankens Förvaltningsbolag och Finsk-svenska Gränsälvscommissionen.  
Utbildning/erfarenhet: Folkhögskolelärare, ombudsman, kommunalråd och VD.  
Familj: Fru och två vuxna barn.  
Yrke: Pensionär  
Intressen: Resor, mat och vin.



**Monica Lingman, ledamot.**  
Född 1957. Ledamot sedan 2007.  
Bor i lägenhet, brf Sandstensberget, Kiruna.  
Övriga styrelseuppdrag: Sekreterare i brf Sandstensberget.  
Familj: Sambo och tre utflugna barn, födda -78, -81 samt -89.  
Yrke: Socialpedagog.  
Utbildning/erfarenhet: Ekonomi- och chefsutbildningar LRF. Varit projektledare och utbildare.  
Intressen: Styrelsearbetet i brf Sandstensberget, bowling, friluftsliv i fjällen, läsa och handarbete.



**Karl-Gunnar Holmqvist, ordförande.**  
Född 1946. Ordförande sedan 1978.  
Bor i radhus i brf Sjömärket, Luleå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande Centrum för Innovation och eHälsa, ordförande Swedbank Luleå, ordförande Valrossen AB samt ledamot Norrbottens Media AB.  
Utbildning/erfarenhet: Realexamen, folkhögskola. Landstingsråd och en rad olika styrelseuppdrag.  
Familj: Fru Barbro och två vuxna barn.  
Intressen: Litteratur, styrelseuppdragen, motion och samhällsfrågor.



**Margareta Rönnqvist, ledamot.**  
Född 1961. Ledamot sedan 2008.  
Bor i radhus, brf Segelbåten, Luleå  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i SSAB Merox.  
Familj: Make och två tonårsdöttrar.  
Yrke: Enhetschef utveckling och kvalitet SSAB Tunnpå AB.  
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör Materialteknik. Projektledare och produktionschef.  
Intressen: Friluftsliv, träning, böcker, umgås med familj och vänner.



**Kurt Nordberg, ledamot.**  
Född 1946. Ledamot sedan 2003.  
Bor i lägenhet i brf Södra Hamnen, Piteå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ordf i brf Södra Hamnen, Nordbergs Buss & Resetjänst, Piteå Citybuss AB, Lapponiatrafik, ordf Arvidsjaur Trafik AB, Nordbergs Förvaltning AB, Nordbergs fastigheter AB.  
Familj: Fru Ulla, son och barnbarn.  
Yrke: Styrelseuppdrag  
Utbildning/erfarenhet: Yrkeskola, värnpliktsutbildning. Har drivit eget företag i 40 år.  
Intressen: Stugan, trädgården och barnbarnen.



**Kristina Falk, ledamot.**  
Född 1959. Ledamot sedan 2005.  
Bor i radhus, brf Prinsen, Boden.  
Övriga förtroendeuppdrag: Kursansvarig Luleå Bugg & Swing.  
Familj: Dotter f -87, son f -91.  
Yrke: Chef tillstånds- och miljöprocessen Svevind.  
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör, Väg- och Vatten. Arbetat som konsult samt projektledare för Norrbothniabanegruppen.  
Intressen: Dans, skidåkning, friluftsliv, läsa m m.



**Ulf Bodén, ledamot.**  
Född 1949. Ledamot sedan 2000.  
Bor i egen villa, Skellefteå.  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i 5 bostadsrättsföreningar och ett antal mindre politiska uppdrag.  
Familj: Fru, dotter och barnbarn.  
Yrke: Speciallärare på Tuböleskolan.  
Utbildning/erfarenhet: Lärarexamen. Var tidigare ordförande för dåvarande HSB Skellefteå.  
Intressen: Bostadsfrågor/politik, litteratur, heminredning, arkitektur, motion och idrott.



**Göran Löthgren, personalrepresentant Unionen**  
Född 1954. Ledamot sedan 2010.  
Bor i egen villa, Bergviken.  
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i Byggnadsföreningen Bothnia, brf Sjömärket, brf Skogsvallen samt brf Båtsmannen.  
Familj: Fru och två barn samt två bonusbarn.  
Yrke: Ingenjör HSB Norr.  
Utbildning/erfarenhet: Sjö/Drift ingenjör.  
Intressen: Båtliv.



**Lars Johansson, personalrepresentant Fastighets.**  
Född 1950. Ledamot sedan 2004.  
Bor i hyreslägenhet, Boden.  
Familj: Sambo och två vuxna barn och barnbarn.  
Yrke: Vicevärd/fastighetsskötare HSB Norr.  
Utbildning/erfarenhet: Fastighetsskötareutbildning, ställedarekurs, ledarskapsutbildning.  
Intressen: Att vara ute i skogen och grilla korv, promenera med hunden. Vara med barnbarnen. Ute och resa med husvagnen runt om i Sverige.

# Förvaltningsberättelse 2009

## ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Norr är ett medlemsägt företag. Medlemsantalet den 31 december 2009 uppgick till 18 946 st vilket är en ökning jämfört med föregående år med 904 medlemmar. De medlemmar som bor i en HSB-bostadsrätt uppgår till 13 317 st. Av medlemmarna är det 1 717 som bosparar. Det sparade kapitalet inom bopsarkontot var vid årsskiftet 25 369 tkr vilket är en minskning med 1 587 tkr sedan föregående år.

Verksamhetsområdet sträcker sig från Kiruna i norr till Skellefteå i söder. Föreningen har uppdrag i samtliga 14 kommuner i Norrbotten samt i Skellefteå och Storums kommuner i Västerbotten.

De ansträngningar som gjorts under de senaste åren för att uppnå en lönsam kärnverksamhet genom anpassningar av organisationen samt utökningen av det egna fastighetsbeståndet, har under 2009 börjat bära frukt. Även under 2009 har dock verksamheten belastats med en del engångsposter. Dels som följd av omstruktureringar men även som följd av ökade konsolideringskrav för pensionsåtaganden. Rentat för dessa engångsposter är målet att nå en tillfredställande lönsamhet inom förvaltningsverksamheten i princip uppnått.

Många faktorer har under året samverkat i rätt riktning och påverkat vår verksamhet positivt vilket medför att vi för första gången uppnår ett resultat som medger en substantiell resultatdelning i form av kundbonus. Utbetalningen av kundbonus kommer att ske med 2 551 tkr efter fullmäktigemötet i maj 2010. Utbetalningen går till de bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB Norr i proportion till gjorda inköp under året. I beloppet ingår även reserverad kundbonus från 2007 med 44 tkr som inte utbetalats tidigare då beloppet var för litet.

I januari 2009 tecknade föreningen HSB Klimatavtal vilket innebär att vi tillsammans med den övriga HSB rörelsen har satt upp mål för att minska vår påverkan på klimatet. Det övergripande målet är en minskning av koldioxidutsläppen med 50 % till 2023 jämfört med 2008 års nivåer.

Omsättningen i koncernen under 2009 uppgick till 1 23 661 (90 946) tkr och i moderföreningen till 87 540 (75 010) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var

1 013 301 (1 020 816) tkr i koncernen och 884 749 (889 605) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 4 795 (-12 154) tkr och i moderföreningen till 7 010 (-4 005) tkr.

## VERKSAMHETSGRENNAR

### Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under 2009, 215 bostadsrättsföreningar, 3 kommunala bostadsföretag, 20 övriga företag samt 8 bolag inom koncernen, totalt 246 juridiska personer med en sammanlagd årsomsättning på 884 mkr. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservicetjänster såsom bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning.

### Teknisk förvaltning och konsultverksamhet

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel och lokalvård under namnet HSB Service med egen personal i Kiruna, Luleå, Piteå och Skellefteå. Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, bygglösning, upphandlingstjänster samt hushållsnära tjänster under varumärket HSB BoNära.

Under 2009 har en stor elupphandling genomförts vilken omfattade huvuddelen av all elförbrukning för koncernen samt bostadsrättsföreningarna inom HSB Norr. Ytterligare 7 st HSB föreningar samt tillhörande bostadsrättsföreningar anslöt sig till upphandlingen. Den gemensamma upphandling av energistatistiksystem som genomfördes under 2008 avslutades under 2009 och systemet implementerades. Systemet kommer att utgöra en av byggstenarna för att utveckla tjänster kopplade till energi- och klimatfrågor ytterligare.

### Fastigheter

Koncernens innehav av bostäder uppgick till 1 006 st vid årets slut vilket är en minskning med åtta lägenheter sedan 2008. Orsaken till minskningen är att en mindre hyresfastighet i Boden avyttrats i slutet av året. HSB Norr äger hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Luleå, Piteå och Skellefteå.

Under våren 2010 har överenskommelse träffats om försäljning av 127 lägenheter i Piteå.

### Bostadsbyggande

Under inledningen av 2009 färdigställdes bostadsrättsprojektet Robertsvik i Luleå (78 lgh) samt hyresrättsprojektet Gråtruten i Gällivare (16 lgh). Inflyttning skedde i båda projekten under februari och mars. Inga lediga lägenheter fanns i något av projekten vid utgången av verksamhetsåret.

Ingen ny bostadsproduktion har startats upp under året. Förberedelse och planering för kommande nyproduktion har dock pågått kontinuerligt. Målsättningen är att under 2010 kunna starta några nya projekt inom föreningens verksamhetsområde. Inriktningen är att arbeta fram lämpliga projekt så långt att de är redo för lansering, försäljning och produktion med kort varsel då marknadsläget är rätt. Planering pågår för närvarande för fler nybyggnadsprojekt i Kiruna, Gällivare, Luleå och Skellefteå.

HSB Norrs projekt för nyproduktion av bostäder baseras på utvecklingen på varje ort, efterfrågan på bostäder samt genomförda marknadsanalyser och undersökningar. För varje projekt identifieras en tydlig målgrupp. För att minska HSB Norrs riske exponering i samband med nyproduktion samverkar vi med HSB Projektpartner AB och med Stiftelsen HSBs Garantifond (SHG).

### Finansverksamhet

HSB Norr bedriver en omfattande finansverksamhet. Balansräkningen i moderföreningen består till stor del av likvida medel samt finansiella placeringar. För att säkerställa att medel inom avräkningskontot aldrig riskeras har HSB Norr tydliga direktiv i placeringsreglementet. HSB Norr kan betala ut samtliga avräkningsmedel inom fem bankdagar. Föreningen arbetar aktivt för att uppnå en tillfredställande avkastning på de finansiella tillgångarna i kombination med ett balanserat risktagande.

Som motvikt mot det mycket turbulenta året 2008 inom finansmarknaderna var 2009 ett mycket positivt år. HSB Norr har under året kunnat dra nytta både av det mycket låga ränteläget och även av den uppgång som skett på aktiemarknaderna. Föregående års nedskrivning av värdet på

tillgångar varaktigt har minskat. Resultatet har belastats med 8 650 tkr som följd av nedskrivningen. Värdet på det återstående innehavet av långfristiga finansiella placeringar var vid årsskiftet 381 tkr lägre än anskaffningsvärdet. Årets resultat är inte belastat med värdenedgången på dessa placeringar med motivet att innehavet är långsiktigt och att styrelsen bedömer att en värdeuppgång till minst anskaffningsvärdet kommer att inträffa innan placeringarna avyttras.

HSB Norr är sedan våren 2009 registrerade som inlåningsföretag hos Finansinspektionen.

#### FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Norr planerar även fortsättningsvis för uppförandet av många nya HSB-bostäder. Förutsättningarna för produktionsstart under kommande verksamhetsår bedöms vara mycket goda. Utveckling av tjänster som bidrar till en minskad klimatpåverkan t ex inom energiområdet kommer att fortsätta med ökad aktivitet.

Under de närmaste åren kommer en tydlig satsning mot hushållen som målgrupp att göras. Detta gäller inte enbart tjänster inom BoNära segmentet utan framförallt genom nyttjandet av modern teknik för att skapa kontaktytor i form av affärsportaler för olika tjänster anpassade för den enskilda medlemmen.

#### Risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Norr utsätts ständigt för risker i verksamheten. Styrelsen gör riskbedömningar inför varje beslut om igångsättning av nya projekt, fastställande av budget, affärsplaner med mera. I och med volymökning av hyresrätter i eget bestånd påverkas vi mer direkt av befolkningsutvecklingen inom vårt verksamhetsområde och de lokala arbetsmarknaderna får en större påverkan på vår verksamhet än tidigare. Fastighetsbeståndets utveckling och utökning är genomförd med syfte att minska svängningarna i koncernens resultatutveckling och därmed även minimera osäkerhetsfaktorer.

Då föreningens samlade tillgångar till stor del utgörs av finansiella tillgångar påverkas vi i stor utsträckning av den globala ekonomin. Detta gäller exempelvis ränteutveckling och börsutveckling i många länder. För att hantera finansiella risker balanserar vi vårt risktagande med hänsyn till typ av placeringar men även med hänsyn till region och bransch.

Föreningens organisation och arbetssätt anpassas kontinuerligt för att på bästa sätt möta förändringar i vår omvärld samt behov från våra medlemmar och kunder.

#### FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 262 525 tkr, varav årets vinst utgör 6 158 tkr disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfonden	308
Avsättes till avgäldsfonden	36 317
Balanseras i ny räkning	225 900

**Summa** **262 525**

I koncernen föreslås en avsättning till bundna reserver med 308 tkr.

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

NYCKELTAL MODERFÖRENINGEN	2009	2008	2007	2006	2005
Nettoomsättning	87 540	75 010	64 998	64 269	90 013
Resultat efter finansiella poster	2 925	-11 933	16 187	17 212	17 087
Årets resultat	6 158	-2 230	13 324	13 129	15 473
Balansomslutning	884 749	889 605	753 925	711 039	641 108
Likviditet	125%	124%	119%	125%	126%
Soliditet*	56%	56%	84%	83%	84%
Antal medlemmar	18 946	18 042	17 422	16 828	16 421

\*Soliditeten är beräknad som  $\text{Justerat eget kapital} / (\text{Tillgångar} - \text{avräkningsskulder förvaltade företag})$ .

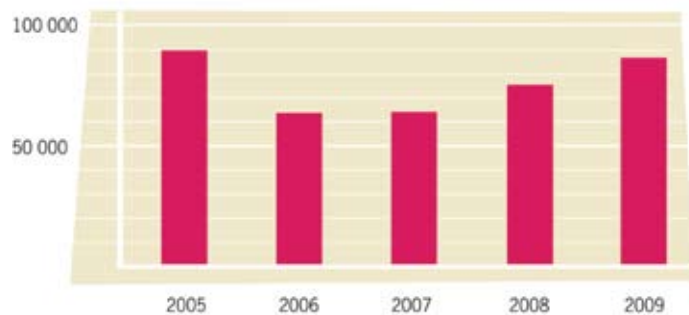
- Soliditeten i koncernen beräknad enligt definitioni HSBs kod för föreningsstyrning uppgår till 50,3 %.
- HSB Norrs redovisade likvida medel uppgår till 112 (106) % av inlånat kapital på avräkningskontot.
- Årets resultat innebär att bonusgrundande belopp uppnås. Kundbonus för verksamhetsåret 2009 kommer att utbetalas under 2010 med 2 507 tkr. Till detta läggs kundbonus för 2007 med 44 tkr. Det sammanlagda beloppet, 2 551 tkr, är reserverat i bokslutet för 2009.



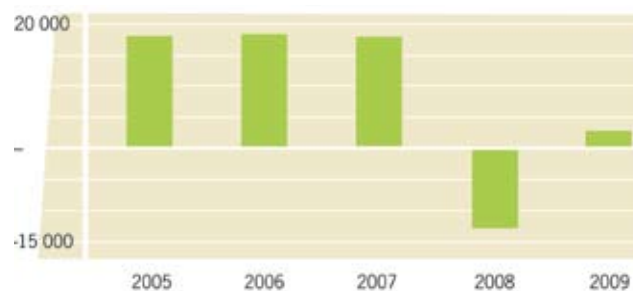
# Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2009	2008	2009	2008
Nettoomsättning	1	123 661	90 946	87 540	75 010
Kostnad för sålda varor		-106 984	-84 334	-76 110	-71 414
<b>Bruttoresultat</b>		<b>16 677</b>	<b>6 612</b>	<b>11 430</b>	<b>3 596</b>
Försäljningskostnader		-3 069	-3 246	-3 069	-3 246
Administrationskostnader		-3 621	-3 868	-3 621	-3 868
Övriga rörelseintäkter	3	-	6 350	-	6 350
<b>Rörelseresultat</b>	2,4,5	<b>9 987</b>	<b>5 848</b>	<b>4 740</b>	<b>2 832</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	-8 595	491	-8 222	903
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 946	1 705	12 936	1 718
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-9 543	-20 198	-6 529	-17 386
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>4 795</b>	<b>-12 154</b>	<b>2 925</b>	<b>-11 933</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>					
Koncernbidrag, erhållna		-	-	5 405	810
Koncernbidrag, lämnade		-	-	-373	-192
Bokslutsdispositioner, övriga	9	-	-	-947	7 310
<b>Resultat före skatt</b>		<b>4 795</b>	<b>-12 154</b>	<b>7 010</b>	<b>-4 005</b>
Skatt på årets resultat	10	-463	4 246	-852	1 775
<b>Årets resultat</b>		<b>4 332</b>	<b>-7 908</b>	<b>6 158</b>	<b>- 2 230</b>

Nettoomsättning Moderföreningen



Resultat efter finansiella poster Moderföreningen



## Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>					
Anläggningstillgångar					
<b>Immateriella anläggningstillgångar</b>					
Goodwill	11	1 824	2 322	-	-
		<b>1 824</b>	<b>2 322</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>					
Byggnader och mark	12	488 986	479 965	209 926	213 994
Inventarier, verktyg och installationer	13	1 723	2 282	1 670	2 203
Pågående nyanläggningar och förskott	14	506	15 440	175	63
		<b>491 215</b>	<b>497 687</b>	<b>211 771</b>	<b>216 260</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>					
Andelar i koncernföretag	15	-	-	114 912	114 812
Fordringar hos koncernföretag	16	-	-	13 179	13 179
Andelar i intresseföretag	17	270	250	270	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	99 068	97 631	99 068	97 631
Uppskjuten skattefordran	19	-	-	9 790	9 678
Andra långfristiga fordringar	20	202	350	181	298
		<b>99 540</b>	<b>98 231</b>	<b>237 400</b>	<b>235 848</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>592 579</b>	<b>598 240</b>	<b>449 171</b>	<b>452 108</b>
Omsättningstillgångar					
<b>Varulager m m</b>					
Råvaror och förnödenheter		2	32	2	2
		<b>2</b>	<b>32</b>	<b>2</b>	<b>2</b>
<b>Kortfristiga fordringar</b>					
Kundfordringar		6 013	6 248	5 742	5 266
Fordringar hos koncernföretag		-	-	17 516	17 138
Skattefordringar		5 715	6 901	5 459	6 495
Övriga fordringar		9 450	6 255	8 803	6 147
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	11 679	19 171	10 540	18 954
		<b>32 857</b>	<b>38 575</b>	<b>48 060</b>	<b>54 000</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>	22	<b>42 427</b>	<b>43 818</b>	<b>42 427</b>	<b>43 818</b>
<b>Kassa och bank</b>		<b>345 436</b>	<b>340 151</b>	<b>345 089</b>	<b>339 677</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>420 722</b>	<b>422 576</b>	<b>435 578</b>	<b>437 497</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 013 301</b>	<b>1 020 816</b>	<b>884 749</b>	<b>889 605</b>

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>					
Eget kapital	23				
<b>Bundet eget kapital</b>					
Andelskapital		22 899	22 488	22 899	22 488
Bundna reserver		41 706	41 080	26 437	26 437
		<b>64 605</b>	<b>63 568</b>	<b>49 336</b>	<b>48 925</b>
<b>Fritt eget kapital</b>					
Avgäldsfond		–	–	35 253	34 058
Fria reserver		255 801	264 336	221 114	224 540
Årets resultat		4 332	-7 908	6 158	-2 230
		<b>260 133</b>	<b>256 428</b>	<b>262 525</b>	<b>256 368</b>
		<b>324 738</b>	<b>319 996</b>	<b>311 861</b>	<b>305 293</b>
<b>Obeskattade reserver</b>					
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	24	–	–	8 056	8 330
Periodiseringsfonder	25	–	–	9 779	8 559
		–	–	<b>17 835</b>	<b>16 889</b>
<b>Avsättningar</b>					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelse	26	1 329	962	1 329	962
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	30 187	30 702	–	–
		<b>31 516</b>	<b>31 664</b>	<b>1 329</b>	<b>962</b>
<b>Långfristiga skulder</b>					
Övriga skulder till kreditinstitut	27,28	308 897	317 396	205 118	212 994
		<b>308 897</b>	<b>317 396</b>	<b>205 118</b>	<b>212 994</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>					
Skulder till kreditinstitut	28	5 422	1 996	4 817	1 427
Leverantörsskulder		11 783	9 787	7 786	7 322
Skulder till koncernföretag		–	–	10 414	8 656
Övriga skulder	29	309 258	322 804	308 981	322 634
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	21 687	17 173	16 608	13 428
		<b>348 150</b>	<b>351 760</b>	<b>348 606</b>	<b>353 467</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 013 301</b>	<b>1 020 816</b>	<b>884 749</b>	<b>889 605</b>

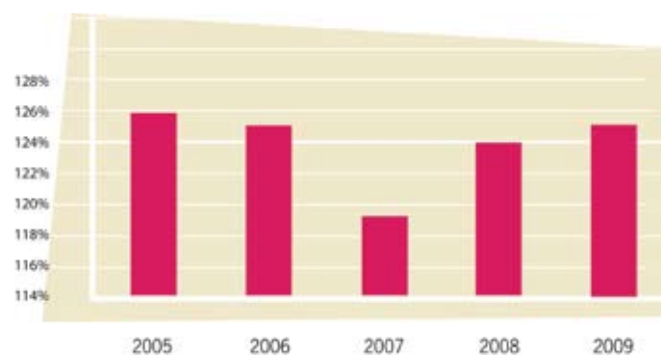


## Balansräkning (forts.)

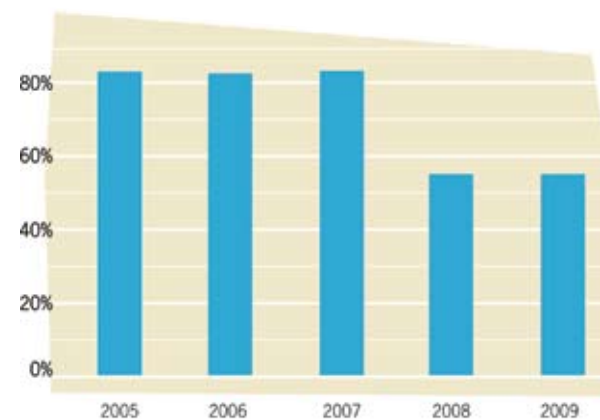
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER	Koncernen		Moderföreningen	
	09-12-31	08-12-31	09-12-31	08-12-31
<i>Belopp i tkr</i>				
<b>Ställda säkerheter</b>				
<i>För egna skulder och avsättningar</i>				
Fastighetsinteckningar	327 433	307 880	191 522	195 689
Depåkonto	27 520	23 952	27 520	23 952
Kapitalförsäkring	1 069	772	1 069	772
	<b>356 022</b>	<b>332 604</b>	<b>220 111</b>	<b>220 413</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>				
Garantiförbindelser	272 584	168 939	272 584	168 939
Borgensförbindelser, övriga	12 391	74 590	12 391	74 590
Fastigo	527	462	527	462
	<b>285 502</b>	<b>243 991</b>	<b>285 502</b>	<b>243 991</b>

Utöver ovanstående ansvarsförbindelser förbinder sig HSB Norr ek för att förvärva bostadsrätten till de lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar som inte blivit upplåtna vid byggnationens färdigställande samt erlägga därpå belöpande årsavgifter. Från och med 2005 försäkras garantin via SHG.

Likviditet Moderföreningen



Soliditet Moderföreningen



# Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderföreningen	
	2009	2008	2009	2008
<b>Den löpande verksamheten</b>				
Resultat före skatt	4 795	-12 154	2 925	-11 933
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	11 665	23 027	5 659	20 595
	<b>16 460</b>	<b>10 873</b>	<b>8 584</b>	<b>8 662</b>
Betald skatt	208	-4 123	72	-4 048
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>16 668</b>	<b>6 750</b>	<b>8 656</b>	<b>4 614</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	30	-4	-	26
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	4 532	-6 224	4 904	-22 050
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-3 610	-43 644	-4 861	-42 491
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>17 620</b>	<b>-43 122</b>	<b>8 699</b>	<b>-59 901</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>				
Förvärv av dotterföretag	-	-166 057	-100	-100 985
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 889	-135 847	-395	-115 616
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	2 806	136	2 806	136
Förvärv av finansiella tillgångar	-218 259	-85 818	-218 259	-85 786
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	215 095	112 960	215 095	112 952
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-4 247</b>	<b>-274 626</b>	<b>-853</b>	<b>-189 299</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>				
Upptagna lån i förvärvat dotterföretag	-	66 00	-	192 463
Nytt lån i dotterföretag	-	196 487	-	-
Amortering av låneskulder	-8 499	-5 629	-7 877	-5 006
Ökning av andelskapital	411	307	411	307
Erhållna koncernbidrag	-	-	5 405	810
Lämnade koncernbidrag	-	-	-373	-192
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-8 088</b>	<b>257 165</b>	<b>-2 434</b>	<b>188 382</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>5 285</b>	<b>-60 583</b>	<b>5 412</b>	<b>-60 818</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>340 151</b>	<b>400 734</b>	<b>339 677</b>	<b>400 495</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>345 436</b>	<b>340 151</b>	<b>345 089</b>	<b>339 677</b>

## Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderföreningen	
	2009	2008	2009	2008
<b>Betalda räntor och erhållen utdelning</b>				
Erhållen utdelning	1 573	2 922	1 573	2 922
Erhållen ränta	3 157	15 015	3 520	15 007
Erlagd ränta	-10 002	-19 733	-6 977	-16 921
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m</b>				
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	10 096	6 016	4 119	3 582
Nedskrivning finansiella tillgångar	8 650	6 352	8 650	6 352
Återförd nedskrivning finansiella tillgångar	-9 233	-	-9 233	-
Rearesultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	-2 041	-136	-2 041	-136
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	892	1 040	892	1 040
Rearesultat avyttring av kortfristiga placeringar	2 929	9 780	2 929	9 780
Avsättningar till pensioner	367	-53	367	-53
Övrigt	5	28	-24	30
	<b>11 665</b>	<b>23 027</b>	<b>5 659</b>	<b>20 595</b>
<b>Likvida medel</b>				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	345 436	340 151	345 089	339 677
	<b>345 436</b>	<b>340 151</b>	<b>345 089</b>	<b>339 677</b>



## Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges.

### ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen redovisar koncernbidrag med tillhörande skatteeffekt i resultaträkningen.

### VÄRDERINGSPRINCIPER M M

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

#### Immateriella tillgångar

Immateriella tillgångar som förvärvats av föreningen är redovisade till anskaffningsvärde minus ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Utgifter för internt genererad goodwill och varumärken redovisas i resultaträkningen som kostnad då de uppkommer.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter för immateriell tillgång läggs till anskaffningsvärdet endast om det ökar. De framtida ekonomiska fördelarna som överstiger den ursprungliga bedömningen och utgifterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Alla andra utgifter kostnadsförs när de uppkommer.

#### Avskrivningar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med eventuella restvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvärvade immateriella tillgångar, koncernen  
Goodwill

5 år

#### Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är

förknippad med innehavet tillfaller koncernen/föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter läggs till anskaffningsvärdet till den del tillgångens prestanda förbättras i förhållande till den nivå som gällde då den ursprungligen anskaffades. Alla andra tillkommande utgifter redovisas som kostnad i de perioder de uppkommer.

#### Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

	Koncernen	Moderförening
Byggnader	20-50 år	50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år	5 år

#### Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

#### Varulager

Varulagret, värderat enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:3 är upptaget till det lägsta av anskaffningsvärdet enligt först in- först ut- principen, respektive verkligt värde. Därvid har inkuransrisk beaktats.

#### Redovisning av entreprenaduppdrag och liknande

Pågående arbeten på löpande räkning intäktsförs i takt med att fakturering sker och nedlagda utgifter kostnadsförs i samma period som de uppstår.

#### Finansiella placeringar

Finansiella instrument som är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten klassificeras som anläggningstill-

gångar. Finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktier redovisas till anskaffningsvärdet efter eventuella nedskrivningar till verkligt värde. Bedömningen görs aktieslag för aktieslag och en nedskrivning till verkligt värde görs när värdenedgången bedöms vara bestående.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Värderingen görs på portföljnivå. Det innebär att för instrument som ingår i samma portfölj avräknas realiserade vinster mot realiserade förluster. Överskjutande förlust redovisas som minskning av räntetäkterna. Överskjutande vinst redovisas inte. Nettoförsäljningsvärdet baseras på officiella marknadspriser på bokslutsdagen eller allmänt vedertagna metoder såsom optionsvärderingsmodeller eller diskonterade kassaflöden.

Erhållen premie för optioner skuldförs till optionen definitivt avslutats. Vid förfall, kvittning och återköp redovisas premien i enlighet med FARs utkast till rekommendation avseende redovisning av standardiserade optioner. Under rubriken Ställda säkerheter redovisas i förekommande fall säkerheten för underliggande instrument.

#### Skatt

Föreningen och koncernen tillämpar Bokföringsnämndens allmänna råd om redovisning av inkomstskatter, BFNAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I juridisk person

redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den mån det är sannolikt att dessa kommer att medföra lägre skatteutbetalningar i framtiden.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när föreningen har ett formellt eller informellt åtagande som en följd av en inträffad händelse och det är troligt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera åtagandet och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

#### Redovisning av intäkter

Intäktsredovisning sker i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Hysesintäkter periodiseras i enlighet med hyresavtal. Detta innebär att förskottshyror redovisas som förutbetalda hyresintäkter.

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

#### Leasing - leasetagare

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler.

Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

#### KONCERNREDOVISNING

Koncernredovisningen är upprättad enligt förvärvsmetoden. Förvärvsmetoden innebär att ett förvärv av dotterföretag betraktas som en transaktion varigenom moderföreningen indirekt förvärvar dotterföretagets tillgångar och skulder. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen det förvärvade dotterföretagets resultat, tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill.

#### Dotterföretag

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

#### Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett

betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt anskaffningskostnadsmetoden, då det är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

Anskaffningskostnadsmetoden innebär att andelarna i intresseföretaget redovisas till anskaffningsvärde. I ägarföretagets resultaträkning ingår som intäkt från investeringen endast erhållen utdelning och då till den del denna hänförs sig till vad som intjänats efter anskaffningstillfället.

#### KONCERNUPPGIFTER

HSB Norrs innehav av dotterföretag framgår av not 15.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,0 (0,3) % av inköpen och 2,3 (2,2) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

NOT 1	NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN		Koncernen		Moderföreningen	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
<b>Nettoomsättning per rörelsegren</b>						
Förvaltning och konsultverksamhet	56 636	52 102	56 268	54 178		
Egna fastigheter	62 016	35 120	26 263	17 108		
Entreprenaduppdrag	5 009	3 724	5 009	3 724		
	<b>123 661</b>	<b>90 946</b>	<b>87 540</b>	<b>75 010</b>		
<b>Intäkter per väsentligt intäktslag</b>						
Tjänsteuppdrag	54 844	51 227	52 704	50 070		
Hysesintäkter	59 771	35 120	24 018	17 108		
Entreprenaduppdrag	5 009	3 724	5 009	3 724		

I Förvaltning ingår även medlemsverksamhet och föreningsavgälder från bostadsrättsföreningar.

**NOT 2 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE****Medelantalet anställda**

	2009			2008		
	Kvinnor	Män		Kvinnor	Män	
Moderföreningen	80	47%	53%	82	51%	49%
Dotterföretag	5	0%	100%	2	0%	100%
Koncernen totalt	85	45%	55%	84	48%	52%

**Redovisning av könsfördelning i företagsledning****Könsfördelning i företagsledningen**

	09-12-31		08-12-31	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
<b>MODERFÖRENINGEN</b>				
Styrelsen	30%	70%	44%	56%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%
<b>KONCERNEN TOTALT</b>				
Styrelsen	33%	67%	36%	64%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%

**Löner och andra ersättningar**

	2009		2008	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
<b>MODERFÖRENINGEN</b>				
Löner/ersättningar	1 297	25 071	1 327	27 357
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 041 (626)	14 506 (6 831)	955 (530)	13 988 (5 218)
<b>Moderföreningen totalt</b>	<b>2 338</b>	<b>39 577</b>	<b>2 282</b>	<b>41 345</b>
<b>DOTTERFÖRETAG</b>				
Löner/ersättningar	-	1 836	-	509
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	- (-)	556 (38)	- (-)	198 (23)
Koncernen totalt	1 297	26 907	1 327	27 866
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)	1 041 (626)	15 062 (6 869)	955 (530)	14 186 (5 241)
<b>Koncernen totalt</b>	<b>2 338</b>	<b>41 969</b>	<b>2 282</b>	<b>42 052</b>

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

**ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR FÖR VD SAMT LEDNINGSGRUPP**

Till den verkställande direktören har utgått lön och annan ersättning om 952 (919) tkr var till kommer värde av bilförmån med 87 (102) tkr. Pensionsåldern för verkställande direktören är 60 år. Lämnad direktpensionsutfästelse säkerställs genom tecknad kapitalförsäkring hos försäkringsbolag. Pensionen är premiebestämd och premien uppgår till 21,2 % av årslönen. Uppsägningstiden för verkställande direktören är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida gäller 12 månaders uppsägningstid. Därutöver utgår avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner.

Ersättning till företagets ledningsgrupp i övrigt utgörs av fast månadslön, förmånsbil samt premiebetalning till pensionsförsäkring. Utbetalad lön under året uppgår sammanlagt till 2 557 (2 877) tkr var till kommande värde av bilförmåner med 211 (227) tkr och betalda premier till pensionsförsäkring med 266 (259) tkr.

**Sjukfrånvaro**

	2009	2008
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	2%	4%

	2009	2008
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	72%	74%

Sjukfrånvaro som en andel av varje grupp's ordinarie arbetstid:

Sjukfrånvaron fördelad efter kön:	Män	2009	2008
	Kvinnor	2%	4%
		3%	3%

Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:

	2009	2008
29 år eller yngre	0%	0%
30-49 år	2%	4%
50 år eller äldre	6%	8%

**NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER**

	2009	2008
<b>KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN</b>		
Återförd reservering för tvist	-	6 350
	<b>-</b>	<b>6 350</b>



**NOT 4 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2009	2008
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Goodwill	-498	-166
Byggnader och mark	-8 756	-4 856
Inventarier, verktyg och installationer	-842	-994
	<b>-10 096</b>	<b>-6 016</b>
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b>		
Kostnad för sålda varor	-9 974	-5 868
Försäljningskostnader	-24	-30
Administrationskostnader	-98	-118
	<b>-10 096</b>	<b>-6 016</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång</b>		
Byggnader och mark	-3 303	-2 598
Inventarier, verktyg och installationer	-816	-984
	<b>-4 119</b>	<b>-3 582</b>
<b>Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion</b>		
Kostnad för sålda varor	-3 997	-3 434
Försäljningskostnader	-24	-30
Administrationskostnader	-98	-118
	<b>-4 119</b>	<b>-3 582</b>

**NOT 5 RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSEGEN**

	2009	2008
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Rörelseresultat per rörelsegen</b>		
Förvaltning och konsultuppdrag	1 565	-2 285
Egna fastigheter	11 640	7 006
Entreprenaduppdrag	411	519
Kapitalförvaltning inklusive kundbonus	-3 629	608
	<b>9 987</b>	<b>5 848</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
<b>Rörelseresultat per rörelsegen</b>		
Förvaltning och konsultuppdrag	715	-1 204
Egna fastigheter	6 838	2 909
Entreprenaduppdrag	635	519
Kapitalförvaltning inklusive resultatdelning	-3 448	608
	<b>4 740</b>	<b>2 832</b>

**NOT 6 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	2009	2008
<b>KONCERNEN</b>		
Ränteintäkter, övriga	5	2
Utdelningar	941	1 660
Nedskrivning fodran	-8 650	-103
Reavinst	-891	-1 068
	<b>-8 595</b>	<b>491</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	378	414
Utdelningar, övriga	941	1 660
Nedskrivning fodring	-8 650	-103
Rearesultat	-891	-1 068
	<b>-8 222</b>	<b>903</b>

**NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER**

	2009	2008
<b>KONCERNEN</b>		
Ränteintäkter, övriga	3 153	14 859
Utdelningar	631	1 262
Rearesultat	-2 929	-9 778
Optionspremier	2 859	1 685
Nedskrivning finansiella omsättningstillgångar	-	-6 323
Återförd nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	9 232	-
	<b>12 946</b>	<b>1 705</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
Ränteintäkter, koncernföretag	227	28
Ränteintäkter, övriga	2 916	14 844
Utdelningar	631	1 262
Rearesultat	-2 929	-9 778
Optionspremier	2 859	1 685
Nedskrivning finansiella omsättningstillgångar	-	-6 323
Återförd nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	9 232	-
	<b>12 936</b>	<b>1 718</b>

**NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER**

	2009	2008
<b>KONCERNEN</b>		
Räntekostnader, övriga	-10 002	-19 746
Räntebidrag	488	188
Övriga finansiella kostnader	-29	-640
	<b>-9 543</b>	<b>-20 198</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
Räntekostnader, koncernföretag	-43	-120
Räntekostnader, övriga	-6 934	-16 801
Räntebidrag	477	175
Övriga finansiella kostnader	-29	-640
	<b>-6 529</b>	<b>-17 386</b>

**NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA**

	2009	2008
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
- Byggnader och mark	273	273
Periodiseringsfond, årets avsättning	-1 220	-
Periodiseringsfond, årets återföring	-	6 937
	<b>-947</b>	<b>7 310</b>

**NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	2009	2008
<b>KONCERNEN</b>		
Periodens skattekostnad	-978	13
	<b>-978</b>	<b>13</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	515	4 520
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser på IB	-	-287
	<b>515</b>	<b>4 233</b>
<b>Totalt redovisad skattekostnad i koncernen</b>	<b>-463</b>	<b>4 246</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
<b>Aktuell skatt</b>		
Periodens skattekostnad	-964	6
	<b>-964</b>	<b>6</b>
<b>Uppskjuten skatt</b>		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	112	2 249
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser på IB	-	-480
	<b>112</b>	<b>1 769</b>
<b>Total redovisad skattekostnad i moderföreningen</b>	<b>-852</b>	<b>1 775</b>

**NOT 11 GOODWILL**

	2009	2008
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	2 488	-
Förvärv av dotterföretag	-	2 488
	<b>2 488</b>	<b>2 488</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-166	-
Årets avskrivningar enligt plan	-498	-166
	<b>-664</b>	<b>-166</b>
<b>Redovisat värde vid periodens slut</b>	<b>1 824</b>	<b>2 322</b>

**NOT 12 BYGGNADER OCH MARK**

	09-12-31	08-12-31
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	526 419	174 049
Nyanskaffningar	3 165	119 098
Förvärv av dotterföretag	–	198 590
Omklassificeringar	15 377	34 682
Avyttringar och utrangeringar	-2 085	–
	<b>542 876</b>	<b>526 419</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-41 668	-36 494
Förvärv av dotterföretag	–	-318
Avyttringar och utrangeringar	757	–
Årets avskrivning enligt plan	-8 756	-4 856
	<b>-49 667</b>	<b>-41 668</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Vid årets början och slut	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början och slut	-6 786	-6 786
Avyttringar och utrangeringar	563	–
	<b>-6 223</b>	<b>-6 786</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>488 986</b>	<b>479 965</b>
I anskaffningsvärdet ingår mark med	47 457	47 491
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	202 834	166 942
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	43 624	37 714

Beräknat marknadsvärde på koncernens fastigheter uppgår till 491 217 tkr per 2009-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2009 korrigerat för särskilda underhållsinsatser. Avkastningskrav har satts till 5,1-6,5 %

	09-12-31	08-12-31
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	247 950	99 029
Nyanskaffningar	–	114 239
Omklassificeringar	–	34 682
Avyttringar och utrangeringar	-2 085	–
	<b>245 865</b>	<b>247 950</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-29 170	-26 572
Avyttringar och utrangeringar	757	–
Årets avskrivning enligt plan	-3 303	-2 598
	<b>-31 716</b>	<b>-29 170</b>
<b>Akkumulerade uppskrivningar</b>		
Vid årets början och slut	2 000	2 000
	<b>2 000</b>	<b>2 000</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början och slut	-6 786	-6 786
Avyttringar och utrangeringar	563	–
	<b>-6 223</b>	<b>-6 786</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>209 926</b>	<b>213 994</b>
I anskaffningsvärdet ingår mark med	26 923	26 958
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	79 966	90 304
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	20 386	22 809

Beräknat marknadsvärde på föreningens fastigheter uppgår till 232 705 tkr per 2009-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2009 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,1-6,5 %.



**NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER**

	09-12-31	08-12-31
<b>KONCERNEN</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 696	9 498
Nyanskaffningar	283	1 350
Förvärv av dotterföretag	–	264
Avyttringar och utrangeringar	-124	-416
	<b>10 855</b>	<b>10 696</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-8 414	-7 589
Förvärv av dotterföretag	–	-245
Avyttringar och utrangeringar	124	414
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-842	-994
	<b>-9 132</b>	<b>-8 414</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 723</b>	<b>2 282</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	10 061	9 163
Nyanskaffningar	283	1 314
Avyttringar och utrangeringar	-124	-416
	<b>10 220</b>	<b>10 061</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Vid årets början	-7 858	-7 288
Avyttringar och utrangeringar	124	414
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-816	-984
	<b>-8 550</b>	<b>-7 858</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 670</b>	<b>2 203</b>

**NOT 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	09-12-31	08-12-31
<b>KONCERNEN</b>		
Vid årets början	15 440	34 721
Omklassificeringar	-15 377	-34 682
Investeringar	443	15 401
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>506</b>	<b>15 440</b>
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
Vid årets början	63	34 682
Omklassificeringar	–	-34 682
Investeringar	112	63
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>175</b>	<b>63</b>

**NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	09-12-31	08-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	114 812	13 827
Förvärv	100	100 985
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>114 912</b>	<b>114 812</b>

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

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % <sup>1)</sup>	Redovisat värde
<b>Direkta innehav</b>			
ALU Fastigheter AB, 556130-5359, Kalix	1 000	100	1 000
Norrbottnfastigheter AB, 556101-6469, Luleå	150	100	2 500
HSB Norr AB, 556570-7865, Boden	1 000	100	100
Fältis KB, 916594-2336, Skellefteå	999	99,9	969
Meganord Förvaltning AB, 556585-7652, Boden	1 000	100	100
HSB Norrbottenshem AB, 556651-9970, Luleå	1 000	100	9 158
Bostadsfastigheter i Piteå AB, 556746-1479, Luleå	1 000	100	98 385
Piteå Fastighetsservice AB, 556486-1606, Luleå	1 000	100	2 600
Munksundsbo AB, 556794- 1140, Luleå	1 000	100	100
			<b>114 912</b>

**Indirekta innehav**

Drejdablick AB, 556368-6137, Kalix	5 500	100
Fältis KB, 916594-2336, Skellefteå	1	0,1

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

**NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG**

	09-12-31	08-12-31
<b>MODERFÖRENINGEN</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	13 179	13 200
Reglerade fordringar	-	-21
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>13 179</b>	<b>13 179</b>

**NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

	Koncernen		Moderföreningen		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>					
Vid årets början	250		250		
Förvärv	20		20		
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>270</b>		<b>270</b>		
<b>Spec av moderföreningens innehav av andelar i intresseföretag</b>					
<i>Intresseföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Justerat eget kapital <sup>ii)</sup></i>	<i>Årets resultat <sup>ii)</sup></i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % <sup>i)</sup></i>	<i>Redovisat värde</i>
Direkt ägda					
Fakturatjänst AB					
556443-1004, Falun	264	18,0	2 500	25	250
HSB Gemensam IT ek för					
556999- 9999, Staden	20	-	1	14,3	20
			<b>270</b>		<b>270</b>

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

<sup>ii)</sup> Med justerat eget kapital avses den ägda andelen av företagets egna kapital inkl eget kapitaldelen i obeskattade reserver. Med årets resultat avses ägarandelen av företagets resultat efter skatt inkl eget kapitaldelen i årets förändring av obeskattade reserver.

**NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

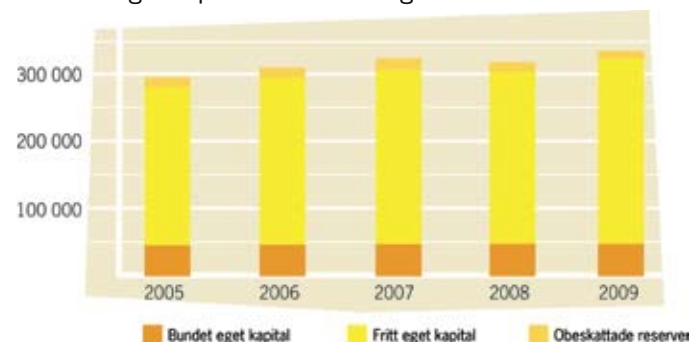
	Koncernen	Moderföreningen
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	110 468	110 468
Tillkommande tillgångar	28 922	28 922
Avgående tillgångar	-18 896	-18 896
	<b>120 494</b>	<b>120 494</b>
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-12 837	-12 837
Årets nedskrivningar	-8 589	-8 589
	<b>-21 426</b>	<b>-21 426</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>99 068</b>	<b>99 068</b>

	Koncernen		Moderföreningen	
Specifikation av värdepapper	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde
HSB Projekt Partn. AB <sup>1)</sup>	54 364	33 008	54 364	33 008
HSB Riksförbund <sup>2)</sup>	11 643	9 740	11 643	9 740
Bostadsrätter	11 515	11 515	11 515	11 515
Aktie- och ränteplac.	45 090	44 805	45 090	44 805
	<b>122 612</b>	<b>99 068</b>	<b>122 612</b>	<b>99 068</b>

<sup>1)</sup> Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSB Projekt Partner AB per 2008-12-31.

<sup>2)</sup> Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSBs Riksförbund per 2008-12-31.

Justerat eget kapital Moderföreningen



**NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTEFODRAN OCH SKATTESKULD****KONCERNEN 2009**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	586	37 405	-36 819
Finansiella anläggningstillgångar	5 671	-	5 671
Pensionsavsättningar	829	-	829
Övriga avsättningar	2 704	-	2 704
Periodiseringsfonder	-	2 572	-2 572
	<b>9 790</b>	<b>39 977</b>	<b>-30 187</b>
Kvittning	-9 790	-9 790	-
<b>Netto uppskjuten skatteskuld</b>	<b>-</b>	<b>30 187</b>	<b>-30 187</b>

**MODERFÖRENINGEN 2009**

	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	586	-	586
Finansiella anläggningstillgångar	5 671	-	5 671
Pensionsavsättningar	829	-	829
Övriga avsättningar	2 704	-	2 704
<b>Netto uppskjuten skattefordran</b>	<b>9 790</b>	<b>-</b>	<b>9 790</b>

**NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR**

	Koncernen	Moderföreningen
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Vid årets början	453	401
Tillkommande fordringar	24	24
Reglerade fordringar	-111	-80
Avskriven fordran	-27	-27
	339	318
<b>Akkumulerade nedskrivningar</b>		
Vid årets början	-103	-103
Årets nedskrivningar	-34	-34
	<b>-137</b>	<b>-137</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>202</b>	<b>181</b>

**NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	Koncernen	Moderföreningen
Projekteringskostnader	4 399	4 399
Upplupna räntebidrag	51	51
Övriga poster	7 229	6 090
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>11 679</b>	<b>10 540</b>

**NOT 22 KORTFRISTIGA PLACERINGAR****KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN**

Specifikation av värdepapper eller motsv. Noterade andelar	09-12-31		08-12-31	
	Börsvärde eller motsv.	Redovisat värde	Börsvärde eller motsv.	Redovisat värde
	42 813	42 427	43 818	43 818
	<b>42 813</b>	<b>42 427</b>	<b>43 818</b>	<b>43 818</b>

**NOT 23 EGET KAPITAL****KONCERNEN**

	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 488	41 080	256 427
Ökning andelar	411	-	-
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		626	-626
Årets resultat			4 332
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 899</b>	<b>41 706</b>	<b>260 133</b>

**MODERFÖRENINGEN**

	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 488	26 437	256 367
Ökning av andelar	411		
Disposition enl fullmäktigebeslut - Avsättning till reservfond		-	-
Årets resultat			6 158
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>22 899</b>	<b>26 437</b>	<b>262 525</b>

**NOT 24 ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN**

	09-12-31	08-12-31
Byggnader och mark	8 056	8 330
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>8 056</b>	<b>8 330</b>

**NOT 25 PERIODISERINGSFONDER**

	09-12-31	08-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2007	3 729	3 729
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2008	4 830	4 830
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2010	1 220	–
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>9 779</b>	<b>8 559</b>

Uppskjuten skatt i obeskattade reserver ovan uppgår till 2 572 (2 251) tkr.

**NOT 26 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNANDE FÖRPLIKTELSE****KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN**

	09-12-31	08-12-31
Avsättningar för pensioner	1 329	962
<b>Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser</b>	<b>1 329</b>	<b>962</b>
Aktiverad kapitalförsäkring	1 070	772
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>1 070</b>	<b>772</b>

**NOT 27 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT, LÅNGFRISTIGA**

	Koncernen	Moderföreningen
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	21 688	19 268
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	287 209	185 850
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>308 897</b>	<b>205 118</b>

**NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

	Koncernen	Moderföreningen
Fastighetsinteckningar	327 433	191 522
Depåkonto	27 520	27 520
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>354 953</b>	<b>219 042</b>

**NOT 29 ÖVRIGA SKULDER**

	Koncernen	Moderföreningen
Avräkningsskulder	307 750	307 750
Övrigt	1 508	1 231
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>309 258</b>	<b>308 981</b>

**NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Koncernen	Moderföreningen
Löner och sociala avgifter	8 028	7 706
Förutbetalda hyror	4 310	1 929
Övriga poster	9 349	6 973
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>21 687</b>	<b>16 608</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 utelämnat som skulle kunna påverka den bild av föreningen som skapats av årsredovisningen.

Luleå den 21 april 2010



Karl-Gunnar Holmqvist  
Ordförande



Bengt Westman



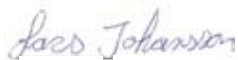
Kurt Nordberg



Margareta Rönnqvist



Ulf Bodén



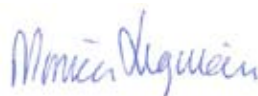
Lars Johansson,  
Personalrepresentant Fastighets



Erik Johansson



Kristina Falk



Monica Lingman



Jesper Josbrant, VD



Göran Löthgren  
Personalrepresentant Unionen



## Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Norr ekonomisk förening för år 2009. Årsredovisningen och koncernredovisningen ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 19-37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår

också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens och verkställande direktörens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen och verkställande direktören gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen och koncernredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen och koncernredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens och koncernens resultat

och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och för koncernen, disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Luleå den 21 april 2010



Hans Öystilä

Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor



Christer Weglin

Bo Revision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

## Kontakta oss!

Växel: 0770-33 00 50

Kundservice: 0770-33 00 60

Felanmälan: 0770-33 00 70

[www.hsb.se/norr](http://www.hsb.se/norr)



Huvudkontor Luleå  
Smedjegatan 9  
972 33 Luleå

Lokalkontor Piteå  
Furunäsvägen 102 D  
941 52 Piteå

Lokalkontor Skellefteå  
Nygatan 62 B  
931 30 Skellefteå

Lokalkontor Kiruna  
Meschplan 3  
981 31 Kiruna

Lokalkontor Boden  
Kungsgatan 17  
961 61 Boden

Lokalkontor Gällivare  
Malmbergsvägen 2  
982 31 Gällivare

Lokalkontor Kalix  
Hantverkargatan 1 A  
952 34 Kalix

Lokalkontor Haparanda  
Storgatan 80  
953 31 Haparanda

### Fotografer:

Jennie Pettersson  
Omslag, s 2, 7, 9, 10, 12, 37

Lennart Jönsson  
s 11, 18

Lisa Wikström  
s 3, 39

Morgan Ekner  
s 5

Pelle Linderälv  
s 6

Baksidan: Foto från HSBs historiska bildarkiv, Sopnedkastet,  
foto Wallander, Arkaden GBG, foto Bernström & Nyström



Norr  
[www.hsb.se/norr](http://www.hsb.se/norr)