

ÅRSREDOVISNING 2011

HSB NORR

**DRÖMMER DU OM EN NY
BOSTAD? HÄR BYGGER
HSB NORR!**

SID 12-14

**KUNDANSVARIGA - MED
UPPDRAG ATT KOMMUNICERA**

SID 20-21

**HSB KONVENTET 2011
I BILDER**

SID 22-23



HSB - där möjligheterna bor

HSB - DÄR MÖJLIGHETERNA BOR



Välkommen till HSB Norr!

Här avger vi årsredovisning för räkenskaps- och verksamhetsåret 2011. Ett år som präglades av nytänkade och kundanpassning samtidigt som vår utvecklingstakt ökade och konjunkturen börjar vända uppåt.

Jesper Josbrant, VD

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBEKRIVNING

VD har ordet	2
Året i korthet.....	4
HSB i stort och smått.....	6
Förvaltning	8
Egna fastigheter	10
Ny Bostad	12
Finans	15

KOMMUNIKATION	16
---------------------	----

INTRESSETER

Medlemmar.....	18
Kunder	20
Medarbetare	24
Ledning.....	26
Samhälle.....	28

STYRNING

Styrelsen.....	30
Föreningsstyrningsrapport	32

EKONOMISK REDOGÖRELSE

Förvaltningsberättelse	36
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Kassaflödesanalys	43
Redovisningsprinciper	45
Bokslutskommentarer.....	48
Försäkrar	62
Revisionsberättelse	63

FOTOGRAFI	64
-----------------	----

KONTAKT	65
---------------	----



VD HAR ORDET



För många i vår bransch är målet att sälja en ny bostad. Då nyckeln överlämnas är målet uppnått. För oss är detta inte målet, det är början. Det är då vårt arbete startar på allvar.

VÅR DRIVKRAFT ÄR INTE PENGAR

Alla människor behöver en drivkraft. Det kan vara personliga drivkrafter i stort som smått, att bestiga ett berg, skriva poesi eller att lära sig spela piano. Inom idrotten är den naturliga drivkraften att vinna. I yrkeslivet finns det olika drivkrafter beroende på bransch. Minsta gemensamma nämnaren brukar emellertid vara att tjäna pengar, mycket pengar. Vi på HSB ska också tjäna pengar. Pengar som kan återinvesteras i verksamheten så att vi kan fortsätta med det som är vår huvudsakliga drivkraft – att skapa ett bättre liv för våra kunder och medlemmar. Vår vardag har att göra med det kanske viktigaste i människors liv – boendet.

INTE MÅLET, UTAN BÖRJAN

Det är en förmån att få arbeta med att skapa nya bostäder för våra medlemmar, oavsett vilket skede i livet man befinner sig. Vi på HSB ser dock längre än själva bostaden, vårt fokus ligger i förlängningen på boendet. Helheten som utgörs av själva bostaden och allt runt omkring så att förutsättningarna för ett bättre liv skapas. Allt vi gör fångas upp i vår värdegrund ETHOS (Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan). För många i vår bransch är målet att sälja en ny bostad. Då nyckeln överlämnas är målet uppnått. För oss är detta inte målet, det är början. Det är då vårt arbete startar på allvar.

NÄRA ÄR VIKTIGT

Vi vill finnas nära våra medlemmar. Därför har vi lokala kontor på alla orter där vi har ett antal bostadsrättsföreningar. Utvecklingen av lokalkontoren har varit stor på senare år och de är mycket viktiga komponenter för att vi lokalt ska kunna fånga signaler, önskemål och ge service på ett sätt som fungerar på varje lokal marknad. Under året har vi sjösatt en ny organisation som kommer att ta detta ett steg till. Jag hoppas att våra kunder och medlemmar märker skillnaden!

VI VÄXER KONTINUERLIGT

Under de senaste åren har HSB Norr investerat i egna fastigheter. Utöver att dessa fastigheter är en långsiktig och god placering, en utmärkt och populär medlemsnytta (medlemmar har alltid förtur) är även vårt fastighetsbestånd en viktig komponent för att kunna upprätthålla en god service lokalt till alla våra medlemmar. Vår satsning på egna fastigheter fortsätter. Under året har vi gjort ett antal större affärer i Skellefteå. Vi har köpt Västerbottenshus AB. Vi har även sålt en fastighet till Skebo samt köpt en fastighet av Skebo. Totalt ökar vi antalet lägenheter med hyresrätt för våra medlemmar i Skellefteå med ca 140 st. Vi kommer att fortsätta investera i egna fastigheter. Närmast under 2012 med nyproduktion av hyresrätter i Skellefteå och Gällivare och därefter i Kiruna.

SAMHÄLLSBYGGARE SEDAN LÄNGE

HSB har alltid byggt samhällen. Vi är stolta över vår tätposition i bostadsbyggandet. Vi är den aktör som agerat då andra tvekat. Vi är synnerligen aktiva med att skapa nya bostäder med olika upplåtelseformer, från Skellefteå i söder till Kiruna i norr. Under året har vi startat två bostadsprojekt, brf Stadion i Luleå samt Laestadiusparken med hyresrätter i Gällivare. Vi planerar för ett stort antal nya bostäder kommande år.

Konjunkturen har på senare år varit besvärlig. Vi har jobbat hårt för att effektivisera vår verksamhet och står därför stadigt även när det blåser snålt på finansmarknaden. I denna konjunktursvacka arbetar vi intensivt med att förädla vår projektportfölj så att vi står redo med nya bostadsprojekt då konjunkturen på nytt vänder uppåt.

UTVECKLING MED TEMPO

Utveckling är en annan av våra drivkrafter. För att få mer kraft i vår utveckling har vi tillsammans med HSB Riksförbund, HSB Malmö, HSB Stockholm och HSB Göteborg bildat HSB Tjänstutveckling AB. Detta är en del i vår strategi att modernisera och utveckla vår förvaltning samt att bygga en grund för nya intressanta förvaltnings-tjänster för våra medlemmar. Höja tempot helt enkelt!

Vårt uppdrag är att skapa bästa möjliga förutsättningar till ett gott och tryggt boende. För oss är det inte bara ett uppdrag, det är en passion. Vi har en vision om att det inom den geografi där HSB Norr verkar ska finnas minst en medlem per hushåll – vi är på god väg! När det kommer till bostäder och tjänster kopplat till boendet, är HSB Norr det självklara valet. Eller som vi säger hos oss:

HSB – Där möjligheterna bor.



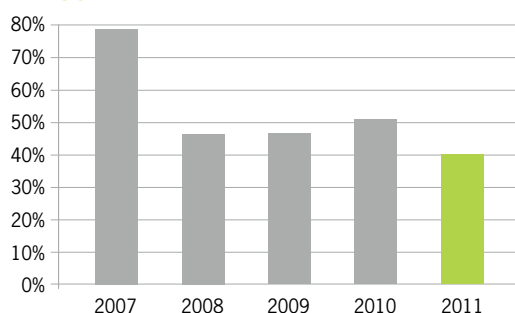
Jesper Josbrant, VD



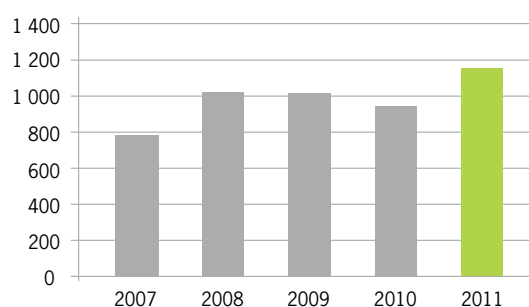
ÅRET I KORTHET

Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2011 för koncernen HSB Norr. Uppgifter från tidigare år redovisas i grå staplar.

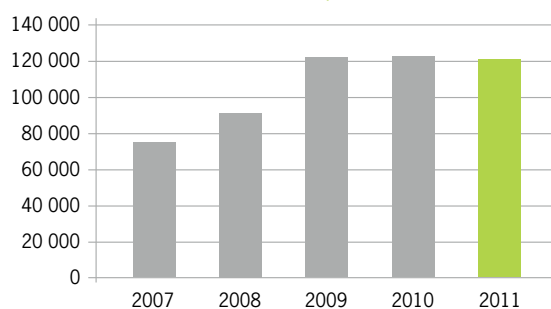
SOLIDITET



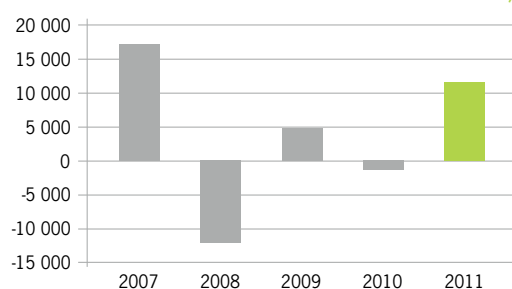
TOTALA TILLGÅNGAR, tkr



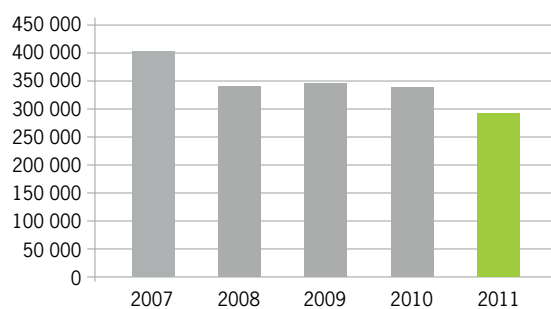
NETTOOMSÄTTNING, tkr



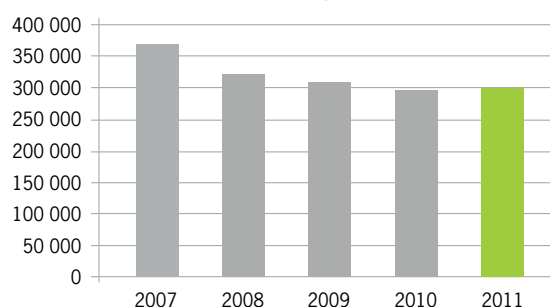
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, tkr



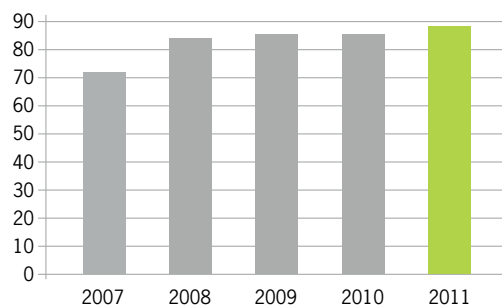
LIKVIDA MEDEL, tkr



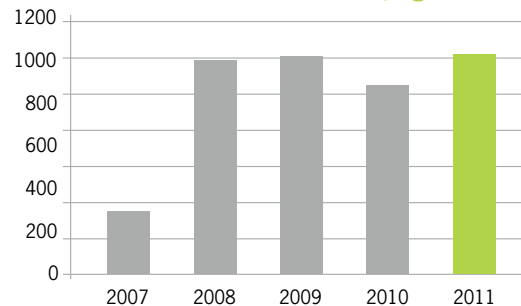
AVRÄKNINGSSKULD, tkr



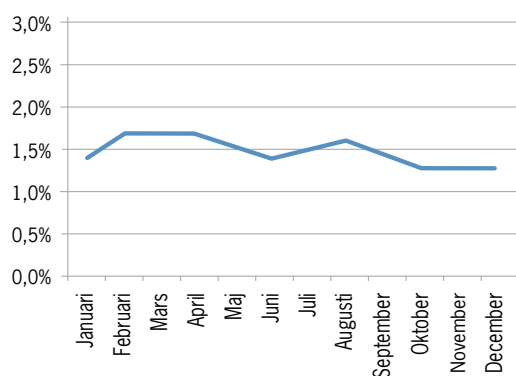
ANTAL ANSTÄLLDA



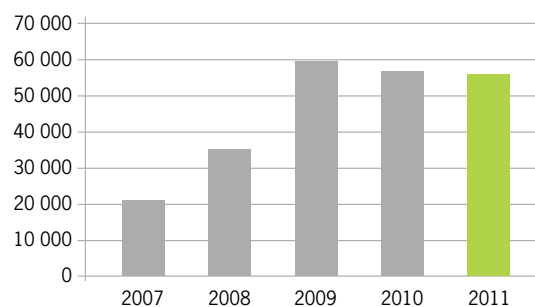
ANTAL HYRESLÄGENHETER, eget bestånd



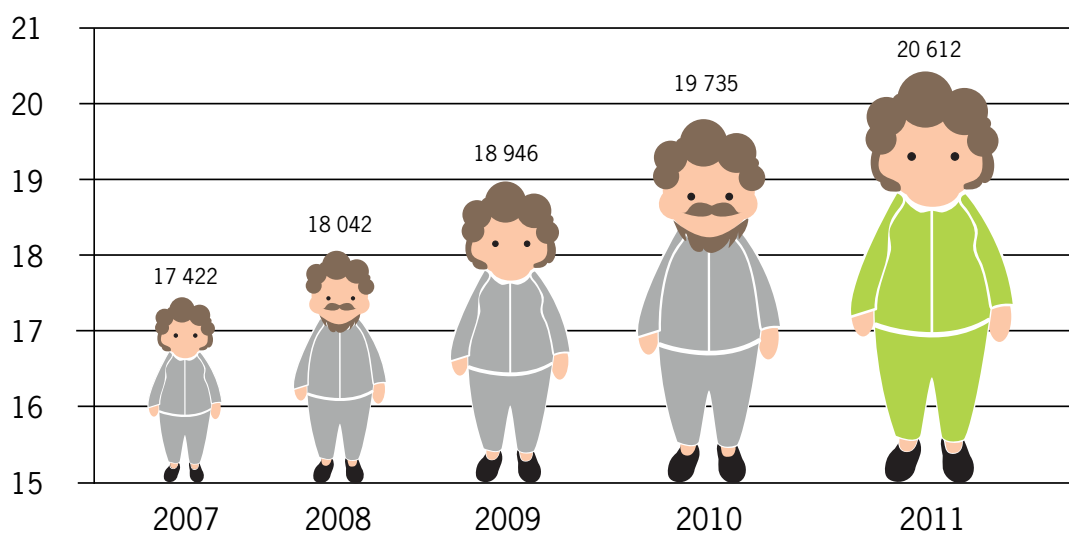
VAKANSGRAD HYRESRÄTTER 2011



HYRESINTEÄKTER, tkr



ANTAL MEDLEMMAR



HSB I STORT OCH SMÅTT

HSB har som rikstäckande federation funnits sedan 1923 och är idag indelat i 31 regionala föreningar varav HSB Norr är den nordligaste. Varje regionförening är en självständig ekonomisk förening och tillsammans äger vi HSB Riksförbund, en paraplyorganisation som samordnar våra gemensamma funktioner. Vi ägs till 100 % av våra medlemmar och allt vi gör är för våra medlemmars bästa.

PARAPLYET

Vårt paraplyorgan HSB Riksförbunds huvuduppgift är att samordna de gemensamma nätverken, tillhandahålla juridisk expertkompetens, anordna utbildningar och sköta lobbyingsverksamheten gentemot politiker och etablissemang för att värna våra medlemmars intressen. Riksförbundet äger och samordnar dessutom vårt varumärke.

BYGGANDE BOLAG

Vår nyproduktion av bostäder varierar över tiden i takt med konjunkturen. När vi planerar och utför våra projekt har vi HSB Projektpartner som stöd i hela processen. Här finns samlad kompetens inom hela nyproduktionskedjan. HSB Projektpartner ägs av de regionala HSB-föreningarna, precis som HSB Riksförbund.

FÖR MEDLEMMARNAS TRYGGHET

När vi bygger nya bostäder till våra medlemmar sätter vi alltid trygghet i första rummet. För det ändamålet har vi skapat Garantifonden. Det innebär att det är den regionala HSB-föreningen tillsammans med HSB Projektpartner som står för risken vid nyproduktion, aldrig bostadsrättsföreningen. Om det finns osålda lägenheter vid inflyttning påverkar det således inte de boendes ekonomi eller bostadsrättsföreningens resultat. Vi erbjuder dessutom alla medlemmar som köper en nyproducerad bostadsrätt ett Tryggt Köp som täcks av Garantifonden. Det innebär t ex att du som köpare är försäkrad mot dubbla boendekostnader under ett helt år om du inte skulle få den bostad du flyttar från såld.



Klimattåget 2010 var ett lysande exempel på samverkan mellan Riksförbundet och de regionala HSB-föreningarna. Tåget med innehåll samordnades av Riksförbundet och stoppen av HSB-föreningarna runt om i landet. Under 2011 jobbade vi vidare med ett gemensamt koncept för energitjänster i syfte att spara både miljö och pengar.

HSB NÄRA DIG

HSB Norr ägs av 20 612 medlemmar (31/12 2011) i Norrbotten och norra Västerbotten. Vi finns med lokalkontor på åtta orter: Kiruna, Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå. Vårt huvudkontor finns i Luleå. HSB Norr är den nordligaste av Sveriges 31 regionala HSB-föreningar. Vi verkar i ett stort geografiskt område och har relativt stora kulturskillnader att ta hänsyn till. En av våra absolut största styrkor är vår lokala närvaro och med våra lokalkontor kan vi möta våra kunder och medlemmar på deras hemmaplan med personal som har förståelse för den lokala marknaden.



Det är HSB-medlemmarna som äger HSB, totalt ca 554 000 i hela Sverige. Våra bosparande medlemmar har förtur till riksbosparkön till nya bostadsrätter i hela landet.

MEDLEMSFÖRENINGAR

HSB Norr har 210 bostadsrättsföreningar anslutna i medlemskap. Det betyder att bostadsrättsföreningen som juridisk person är medlem i HSB Norr. Via medlemskapet får bostadsrättsföreningen tillgång till en rad fördelar, bl a varumärket genom fasadsköldar på fastigheten, utbildningar för styrelsen, HSB-ledamoten som en extra kompetens i styresarbetet, förmånliga avtal med t ex Bredbandsbolaget, Luleå Energi och Com Hem m fl. Även ett mycket förmånligt försäkringsavtal för bostadsrättstillägget kan tecknas med Dina Försäkringar Nord exklusivt för HSBs bostadsrättsföreningar.

ENSKILDA MEDLEMMAR

De boende i HSB-bostadsrättsföreningar är per automatik medlemmar i HSB Norr. Förutom de boende medlemmarna finns även medlemmar som ännu inte hittat sin HSB-bostad. Många av dem bosparar för att öka sina chanser till en lämplig HSB-bostad, vilket ger förtur till både nyproducerade bostads- och hyresrätter samt till våra egna befintliga hyresrätter. Det egna fastighetsbeståndet uppgår till drygt 1000 lägenheter och via våra kunders hyresfastigheter kan vi erbjuda våra medlemmar förtur till ytterligare dryga 800 hyresrätter. Dessa lägenheter finns i hela vårt verksamhetsområde.

FÖRVALTNING

Vår kärnverksamhet är fastighetsförvaltning och det är också vårt allra viktigaste affärsområde. Vi är mycket måna om att vår tjänstelevererande verksamhet ska vara en ”frisk butik”. Med det menar vi att den ska leverera högkvalitativa och relevanta tjänster som levererar ett positivt resultat.

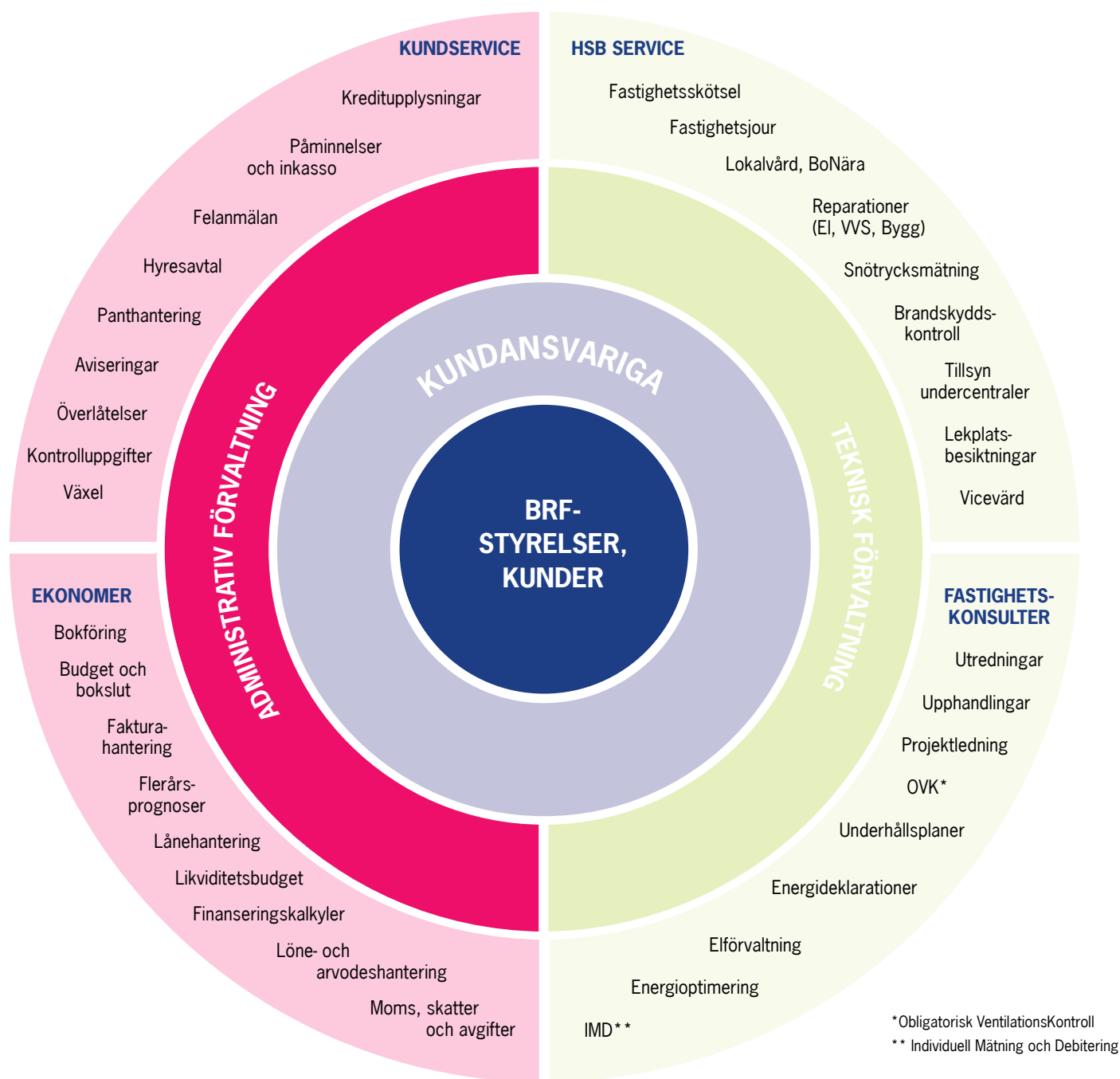
TVÅ BLIR ETT

Under 2011 års omorganisation slogs administrativ och teknisk förvaltning ihop till ett gemensamt affärsområde - Förvaltning. Detta gjorde vi för att hålla ihop leveransen, kommunikationen och uppföljningen av våra tjänster. För att klara av detta rent operativt tillsattes en ny mellanchefer i form av Teamchefer (TC). En TC för administrativ förvaltning och en per ort för HSB Service, totalt fem tjänster. Deras ansvar är att se till att vi levererar det våra kunder har beställt. Samtliga rapporterar till förvaltningschefen som har det övergripande ansvaret.

UTVECKLING

Under året har behovet av nya tjänster löpande analyserats och HSB Norr lanserade bland annat tjänsten Likviditetsbudget. Det var tydligt att många av bostadsrättsföreningarna och kunderna ville ha hjälp med att få en överblick över likviditeten och säkra att det vid varje tidpunkt finns pengar i kassan till att betala leverantörsskulder, räntor och amorteringar med mera. Med hjälp av den nya tjänsten kan man dessutom göra smartare placeringar av eventuell överlikviditet vilket kan spara stora pengar över tid.





Här presenteras ett urval av våra tjänster som numera levereras av ett och samma affärsområde: Förvaltning. Tjänsterna följer dock AFF-strukturen vilket gör att de är indelade i administrativa och tekniska tjänster.

EGNA FASTIGHETER

Att äga fastigheter innebär många fördelar. Ekonomiskt sett är det en stabil långsiktig placering men framförallt ger det oss möjligheten att erbjuda våra medlemmar som inte vill eller kan köpa en lägenhet, en bostad. Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster.

Helena Backman, Affärsområdeschef Egna Fastigheter



Det finns flera skäl till att HSB Norr äger hyresfastigheter, men det viktigaste är att tillgodose våra medlemmars behov av bostäder. Även om vår kärn-

verksamhet är bostadsrätter finns det också tillfällen i livet då en hyresrätt passar våra medlemmar bättre, till exempel som ett första boende.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsinnehavet består idag av 1 022 bostadslägenheter, vilket är en ökning med 143 lägenheter sedan förra årsskiftet. Den totala bostadsytan är nu ca 64 500 kvm och lokalytan ca 15 800 kvm. Våra fastigheter är belägna i 7 kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

Under året har två enskilda fastigheter förvärvats; en i Luleå och en i Skellefteå. I Skellefteå har även ett större fastighetsbestånd förvär-

vats i och med köpet av Västerbottenshus AB. Detta förvärv har gett oss 129 lägenheter och ca 9 000 kvm lokaler i centrala Skellefteå. Under 2011 har en större fastighet i Skellefteå avyttrats samt ett radhus och tre bostadsrättslägenheter, även dessa i Skellefteå. Dessa försäljningar har tillsammans genererat reavinsterna på drygt 18 Mkr.

STRATEGI

Årets köp och försäljningar följer vår strategi att kontinuerligt förändra vårt fastighetsinnehav i syfte att öka vinstuttaget men även att erbjuda våra medlemmar hyresbostäder i efterfrågade lägen. Vi strävar således mot att äga fler bostäder och färre lokaler.

KVALITET

Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster. Därför har vi även under 2011 genomfört en kundundersökning bland våra bostadshyresgäster. Undersökningen genomfördes under april-maj på de tre orter där vi då hade flest hyreslägenheter (Gällivare, Luleå och Piteå). Resultatet av

Ett litet urval av HSBs egna fastigheter. Hela beståndet är presenterat på webben, hsb.se/norr/hyresgast. Där hittar du all information om bostadsområdena, fastigheterna och lägenheterna. Du som är hyresgäst kan också lämna in förslag och synpunkter i vårt formulär SynPunkten.



Svartholmen (Luleå)



Aldebaran (Skellefteå)



Maskinisten (Haparanda)

undersökningen visade att andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med sitt boende och vår servicenivå totalt sett ökat med mellan 2,0 – 5,5 procentenheter på de tre olika orterna sedan 2010 års mätning. Ett av de områden där många hyresgäster hade negativa synpunkter i 2010 års undersökning var Information. Därför utvecklades en webbplats med relevant information för våra hyresgäster, www.hsb.se/norr/hyresgast. Här finns även en funktion där man som hyresgäst kan lämna synpunkter till oss. Utöver detta har vi utökat informationen via direktutskick och trapphusanslag när något händer i fastigheten. Resultatet av detta arbete kunde vi nu se i årets undersökning där andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med informationen från HSB ökat med mellan 22-44 procentenheter.

MILJÖ

I början av 2009 undertecknade HSB Norr det klimatavtal som framtagits av HSB Riksförbund. Klimatavtalets målsättning är att sänka koldioxidutsläppen med 40 %. Under

året har miljöarbetet inom Affärsområde Fastigheter inriktats mot energibesparande åtgärder för att därigenom minska koldioxidutsläppen.

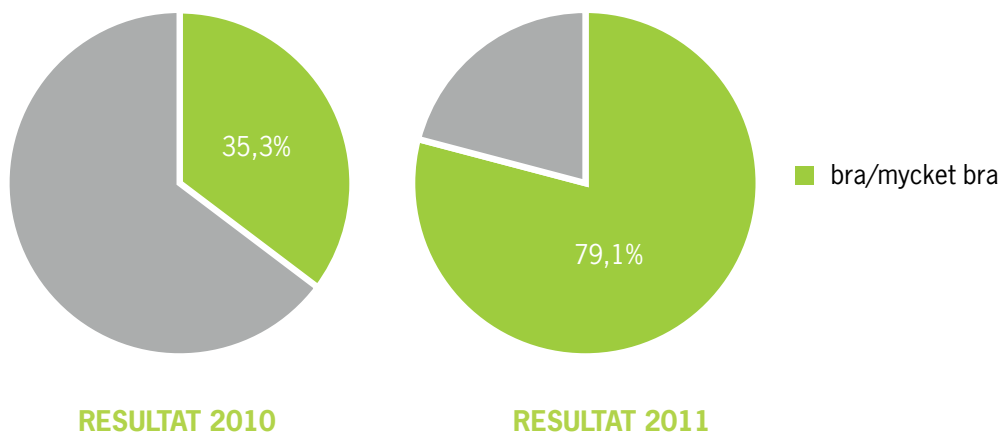
Det största enskilda energisparprojekt som genomförts under året är ombyggnad av 230 bilplatser i Piteå, där motorvärmastyrning med enskild mätning och debitering införts. Detta förväntas ge en minskad energiförbrukning med ca 325 000 kWh per år.

UTVECKLING

Målet är att öka antalet bostäder med 200 lägenheter under treårsperioden 2012-2014 samt att minska andelen lokaler. Vårt innehav av bostäder kommer att öka under 2012 när inflyttning sker i 46 nyproducerade lägenheter i Gällivare samt 5 nya lägenheter i Luleå, där kontorslokaler byggs om till bostäder.

För att uppnå klimatavtalets mål med sänkta koldioxidutsläpp krävs ett kontinuerligt arbete med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter.

INFORMATION FRÅN HYRESVÄRD



NY BOSTAD

”

Vår ambition är att bygga upp och utveckla en omfattande portfölj med planerade bostadsprojekt som gör oss startklara i att möta våra medlemmars behov av nya bostäder.

Christoffer Björn, Affärsområdeschef Nya Bostäder



VÅRA STRATEGIER

HSB Norr arbetar intensivt med projektutveckling av nya bostäder i Norrbotten och norra Västerbotten. I regionen görs det stora investeringar inom bland annat gruvnäring och IT-industri vilket stärker marknaden för satsningar inom bostadsbyggande. Överlag råder bostadsbrist på de orter där gruvbrytningen går framåt och de kommunala bostadsbolagen har svårt att möta efterfrågan. Därför är det viktigt att HSB Norr står redo inför den expansion som väntar i regionen. Vår ambition är att bygga upp och utveckla en omfattande portfölj med planerade bostadsprojekt som gör oss startklara i att möta våra medlemmars behov av nya bostäder. Ett väl förberett projekt ger oss möjlighet att byggstarta så snart konjunkturen tillåter. Idealet är att byggstarta i en uppåtgående konjunktur.

LOKALA MARKNADER

HSB Norr verkar i en stor region med många lokala marknader där efterfrågan är varierande från ort till ort. Vi måste därför anpassa projekten till de förutsättningar som finns lokalt. I Luleå och Skellefteå är efterfrågan på bostadsrätter stor medan Gällivare och Kiruna har stort behov av bostäder, men låga prisnivåer i det befintliga bostadsrättsbeståndet gör att prisskillnaden till en nyproducerad bostadsrätt blir stor. Det har inte byggts bostäder här under de senaste 20 åren och detta speglar prisbilden på bostadsmarknaden. Orterna behöver en fungerande bostadsmarknad med ett kontinuerligt bostadsbyggande som ger fungerande flyttkedjor.

Genom att bygga hyresrätter öppnar vi en dörr in till marknader där man ännu inte är redo att köpa nyproducerade bostadsrätter. Ett exempel på detta är Kiruna som står inför en total samhällsomvandling, där många bostäder kommer att försvinna i ökande takt som en följd av gruvbrytningen men där prisskillnaden mellan nyproduktion och succesion fortfarande är stor. Här är det redan idag svårt att få tag i en bostad och bostadsbristen kommer att öka ytterligare i och med flytten av centrum.

VI TAR VÅRT ANSVAR

I Malmfälten såväl som över hela regionen tar HSB Norr ett samhällsansvar genom att tidigt vara med och bidra till att nya bostäder byggs och att marknaden ständigt utvecklas så att fler projekt möjliggörs. Vi ser det som en utmaning att gå i täten för att få fart på byggandet av framtidens städer.

UTVECKLING

Till våra framtida projekt arbetar vi med större differentiering i utformning rent arkitektoniskt och innehållsmässigt med klimatsmarta lösningar. Genom variation av upplåtelseformer vill vi bredda vår målgrupp. I dagsläget har vi hyres- bostads- och äganderätter i vår produktion, kanske måste vi lyfta blicken och söka ytterligare upplåtelseformer för att möta våra medlemmars behov och önskemål. Vår utveckling är beroende av moderna bostäder och projektutveckling som ligger i framkant när det gäller teknik, miljö och anpassning till de boendes krav idag såväl som i framtiden.



LUNDEN, GAMMELSTAD I LULEÅ

28 moderna stadsvillor i funkisstil med närhet till god service och kommunikation i natursköna och barnvänliga Gammelstad. Etapp 1 innefattar 8 stadsvillor i två våningar på 126 kvm. Myresjöhus är husleverantör. Försäljningstart den 24 mars 2012. Produktion pågår.



STADION, LULEÅ

Bostadsrätter på Lulsundsbergets med magnifik utsikt över Skurholmsfjärden och Luleå stad. Brf Stadion omfattas två punkthus på 12 respektive 16 våningar och totalt 74 lägenheter. Upp till fem olika planlösningalternativ för varje lägenhet. Smakval i tre stilar. Status: Under försäljning, produktion pågår. Inflyttning hösten -13. Arkitektbyrå: Tirsén & Aili Arkitekter



LÖVSKATAN, LULEÅ

43 moderna bostadsrätter i tre- och fyrvåningshus. Etagelägenheter högst upp i två plan med takterrass. Lägenheterna i markplan får en radhuskänsla då lägenheterna har egen ingång, parkering vid entrén och privat grönyta. Status: Under projektering. Planerad byggstart hösten 2013. Arkitektbyrå: Nordmark & Nordmark Arkitekter



LAESTADIUSPARKEN ETAPP 2, GÄLLIVARE

Två punkthus med nya, moderna lägenheter i centrala Gällivare. Husen byggs i 6 våningar med hiss och ca 46 lägenheter i 2-4 rok. På gården planeras en trevlig gårdsmiljö med träd, buskar och lekplats. Upplåtelseform för etapp två är ännu inte fastställd. Status: Under projektering. Planerad byggstart hösten 2012. Arkitektbyrå: Tirsén & Aili Arkitekter



NIPAN, SKELLEFTEÅ

51 hyresrätter i tre våningar vid södra älvstranden. Bostäderna utgörs av yteffektiva lägenheter om 1, 2 och 3 rum och kök. Bostadshusen byggs med modern träbyggnadsteknik. Målet för byggnadernas energiförbrukning är en halvering av gällande krav (enligt BBR). Status: Byggstart hösten 2012. Arkitektbyrå: Hermansson Hiller Lundberg Arkitekter

FINANS

HSB Norr förvaltar en hel del medel för framtida investeringar som markförvärv, nyproduktion och utveckling med mera. För att säkerställa att finansverksamheten sker på ett så effektivt och kontrollerat sätt som möjligt har vi policy och riktlinjer för hur detta ska hanteras.

KAPITALFÖRVALTNING

HSB Norrs finansverksamhet omfattar dels förvaltning av det egna kapitalet med omkring 100 mkr men även att tillhandahålla betaltjänster till kunder inom den administrativa förvaltningen via avräkningskontot. Den sammanlagda behållningen inom avräkningskontot var vid årsskiftet 299 mkr. Det totala flödet av betalningar för kunds räkning uppgår till ca 750 mkr per år.

AVRÄKNINGSKONTO

HSB Norr tillhandahåller betaltjänster via avräkningskontot. Tjänsten innebär i huvudsak att kunden i stället för eget transaktionskonto på bank tecknar avtal om betaltjänster med HSB Norr varefter ett avräkningskonto upprättas. Avräkningskontot är helt enkelt kundens transaktionskonto. Genom att samla kapitalet på detta sätt kan HSB Norr åstadkomma en bättre räntesättning vilket kommer respektive kund tillgodo dels genom att kontot och transaktionerna är helt avgiftsfria samt att räntenivån kan hållas på en bra nivå. Avräkningskontot omfattas inte av den statliga insättargarantin. HSB Norrs likviditet och långsiktiga finansiella styrka utgör dock en mycket säker garant för kapitalet. HSB Norr uppfyller alltid kravet enligt HSBs kod för förvaltningsstyrning att kunna betala ut 80 % av det totala kapitalet på avräkningskontot inom fem bankdagar.

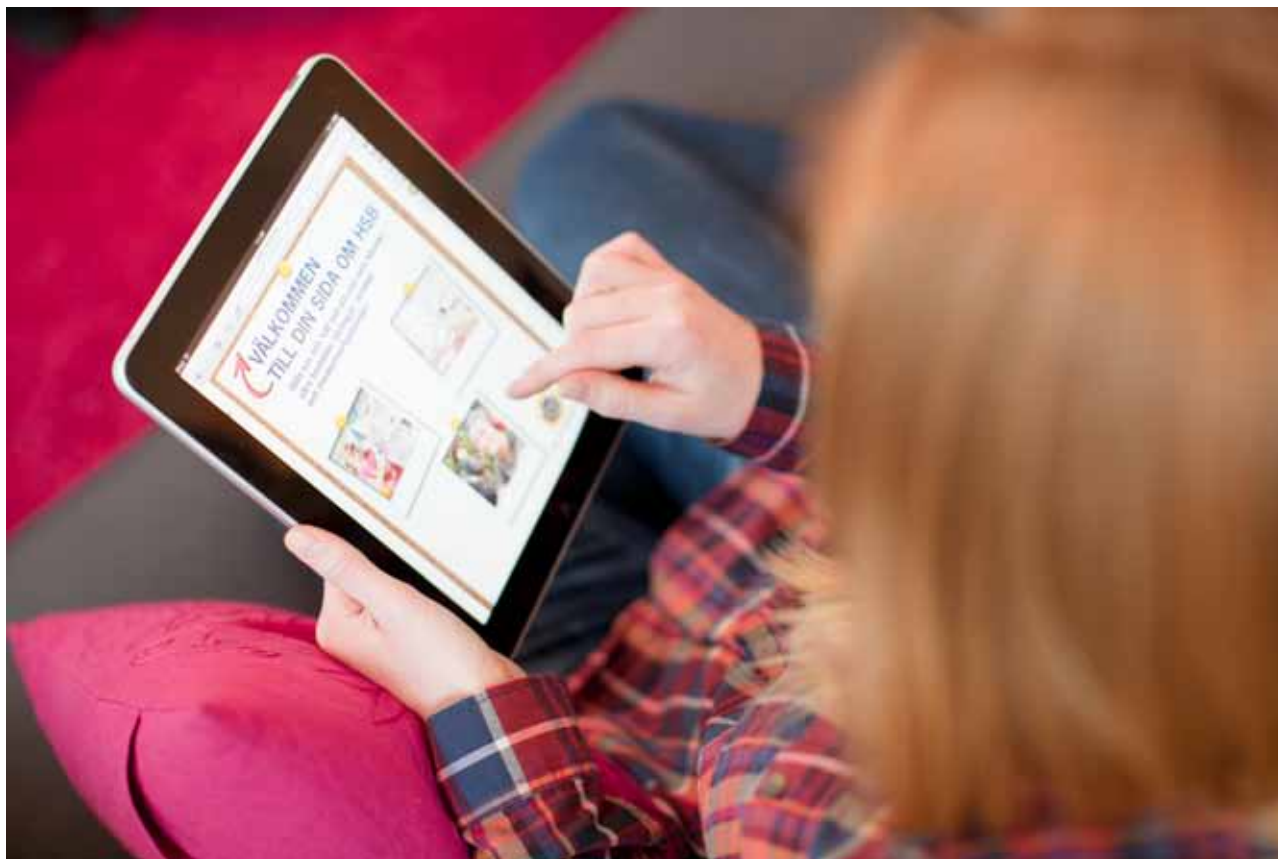
BETALTJÄNSTER OCH FINANSPOLICY

Under 2011 har HSB Norr godkänts som leverantör av betaltjänster av Finansinspektionen. Under arbetet med att ansöka om tillståndet har föreningens finanspolicy omarbetats och förtydligats. Huvudsyftet med finanspolicyn är att säkerställa att kapitalet inom avräkningskontot inte utsätts för risker och att det inte utgör del i finansiering av föreningens löpande verksamhet. Styrelsen lyfter upp och omprövar finanspolicyn en gång varje år eller vid annat behov av förändring.

LÅNEPORTFÖLJ OCH FINANSIELLA RISKER

I och med att föreningens fokus har ökat på att äga hyresfastigheter har frågor om finansiering av dessa investeringar blivit vanligare och viktigare. Under året har koncernens skuldsättning ökat med sammanlagt 189 mkr till 454 mkr. Föreningen strävar efter att balansera ränterisk men även motpartsrisker och tillgång till kapitalet. I praktiken innebär detta att vi jobbar med olika typer av instrument för att minska svängningar i räntekostnader t ex swapar. Även traditionella metoder som att sprida ränteförfallodagar och löptider nyttjas. För att minska beroende av enskilda aktörer och kreditgivare så arbetar HSB Norr med olika banker.

KOMMUNIKATION



PLANERAD KOMMUNIKATION

HSB Norr arbetar efter en kommunikationsplan som bygger på vår affärplan och uppdateras årligen. Planen beskriver hur vi ser på våra målgrupper, vilken typ av kommunikation som ska ske, på vilket sätt och vem som ansvarar för aktiviteten. Kommunikationsplanen baserar sig även på det gemensamma styrdokumentet HSB Kommunikaitonsstrategi och har samma övergripande mål. Det som skiljer är att aktiviteterna och ansvaret för dessa är regionalt i kommunikationsplanen.

HSB PÅ WEBBEN OCH I SOCIALA MEDIER

Vi har valt att samverka med Riksförbundet i vår satsning på att synas i sociala medier. Den typen av kommunikationskanaler begränsas inte av geografi och ställer höga krav på inter-

aktivitet. Riksförbundet har tillsatt dedikerade resurser som arbetar med utveckling och administration i våra sociala mediekkanaler. Vi har en egen Facebook-sida och bloggar med olika inriktning, t ex miljö, juridik och trädgård. Vi har samlat ingångarna till samtliga kanaler på vår webb, hsb.se.

HSB MAGASIN

Vår främsta kommunikationskanal med våra medlemmar är medlemsmagasinet Hemma i HSB. Tidningen kommer ut 6 gånger per år till nästan en halv miljon medlemmar. Vi skriver om lokala projekt, evenemang och nyheter från HSB Norr i varje nummer. HSB Norr är dessutom representerade i redaktionsrådet för rikseditionen. och har därför inflytande även på rikssidorna. HSB Uppdraget är ett matnyttigt magasin för den som

sitter i en brf-styrelse och delas ut till alla förstroendevalda i HSB brf. Här finns Expert-panelen som svarar på frågor och goda exempel från bostadsrättsföreningar i hela landet.

MEDIA

Vår interaktion med media förekommer i olika former. Debattinlägg, insändare och pressträffar sker på vårt initiativ medan media ofta söker information om nyproduktionsprojekt, samhällsbyggnadsfrågor och planändringen.

PLANERADE MÖTEN

Vi träffar våra medlemmar på kretsmöten, distriktsstämmor och fullmäktige. Våra kunder träffar vi vid kundmöten, utbildningar, HSB Konvent och andra träffar. Dessutom finns vi nära våra kunder med våra åtta lokalkontor för spontana respektive inbokade möten. Eftersom vi till stor del är ett tjänstelevererande företag är relationerna ytterst viktiga för oss.

MÄSSOR

HSB Norr medverkar på mässor främst när vi har nya projekt att presentera. På mässor möter vi privatpersoner och människor som

inte alltid har en relation till HSB sedan tidigare. Därför passar vi även på att informera om medlemskapet med dess fördelar. Vi har också marknadsfört våra hushållsnära tjänster HSB Bonära, bl a på Vårmässan i Luleå. Vi har under ett flertal år även medverkat på Hemvändardagarna i Gällivare och då passat på att informera hemvändande Gällivarebor om våra byggplaner i Malmfälten.

DET PERSONLIGA MÖTET

Varje dag träffar våra medarbetare ett flertal kunder, medlemmar och andra. Våra fastighetsskötare ute i områdena, vår kundservicepersonal på kontoren, de kundansvariga och våra konsulter som besöker våra kunder dagligen. I dessa möten sker den viktigaste kommunikationen av alla - den relationsbyggande och varumärkesavgörande i form av det personliga mötet. Det sätt vi bemöter människor med i vardagen kommer alltid att sätta större avtryck på HSB än vad annonskampanjer, debattinlägg och andra marknadsinsatser kan skapa. Det är vår största utmaning men även vår främsta framgångsfaktor i vår verksamhet.



Medlemsmagasinet Hemma i HSB dimper ned 6 ggr/år hos nästan en halv miljon HSB-medlemmar i Sverige. Våra förstroendevalda i HSB brf-styrelser får dessutom HSB Uppdraget 4 ggr/år som är fullspäckad med experttips, goda råd och mycket annat som kan vara bra att veta för styrelseuppdraget.

MEDLEMMAR

Som alla Kooperationer ägs HSB av sina medlemmar. Därför är medlemmarna våra viktigaste intressenter. Vi har ca 554 000 ägare i hela riket varav 20 612 äger HSB Norr.

EN GOD IDÉ

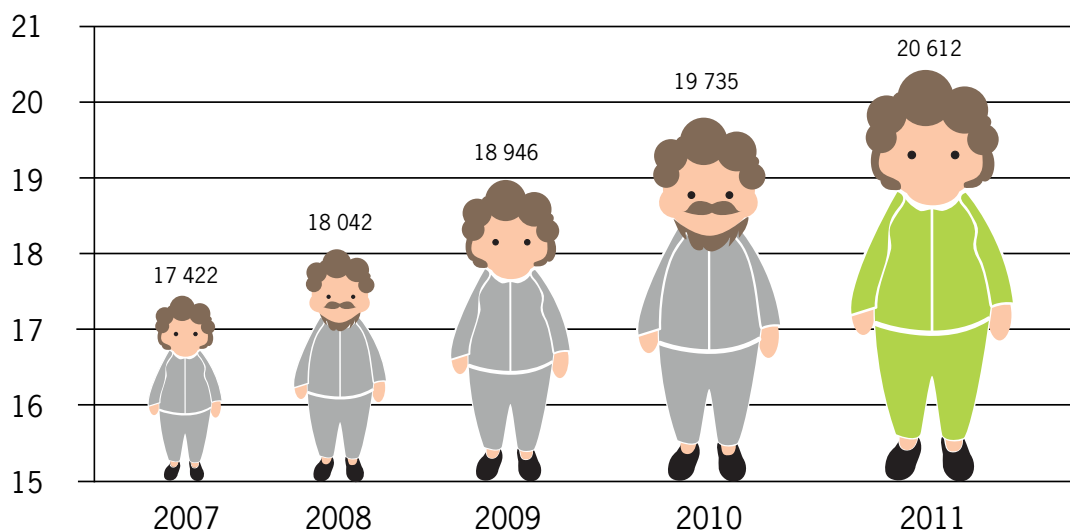
Det är en god idé att vara HSB-medlem. Som bospärande medlem har du förtur till våra nyproducerade bostads- och hyresrätter i hela landet. Bospärande gör du enkelt genom att öppna konto hos Swedbank och dina pengar räknas om i poäng. Maximal poäng motsvarar 300 kronors spärning per månad. Bospärande får gärna spara mer, men det ger inga extra poäng. Idén bygger på att det inte går att betala sig till en bättre plats i kön, vilket ger alla samma chans till en bra köplats. Våra hyreslägenheter fördelas alltid i första hand till bospärande medlemmar.

HSB MEDLEMSFÖRDEL

Förutom att våra medlemmar har förtur till HSB-bostäder arbetar vi även med tidsbe-

gränsade erbjudanden. Genom tidsbegränsningen har vi kunnat ta fram årsstidsanpassade och uppskattade erbjudanden till våra medlemmar. Våra medlemmar omfattas även av våra rikstäckande och lokala avtal som vi med vår tyngd kan förhandla fram. HSB Norr har bland annat ett avtal med Luleå Energi som är tecknat för våra medlemmars räkning. Våra rikstäckande avtal berör ca en halv miljon medlemmar. Här erbjuder vi fri juridisk rådgivning som rör boendet i bostadsrättsförening, familjerättslig rådgivning, förmånliga bredbands- och kabelTV-avtal och mycket mer. Våra medlemsfördelar har slagit väl ut under året och vi kommer att fortsätta arbeta på detta sätt för att fylla medlemskapet till bredden med medlemsnytta.





HEMMA I HSB

Vårt egna medlemsmagasin Hemma i HSB ingår i medlemskapet och delas ut gratis till alla våra medlemmar 6 gånger per år. Tidningen inspirerar till ett tryggare boende och innehåller bland annat smarta tips, expertrådgivning, nätverksreportage samt inredningstrender och ombyggnadsråd. Här redogör vi för våra nybyggnadsplaner och berättar om vad som är på gång i HSB. Tidningen innehåller även lokala sidor där vi presenterar särskild information som vänder sig till medlemmar i HSB Norr. Tidningen finns både i tryckt format, på webben och som taltidning. Läsarundersökningar och spontan återkoppling visar att tidningen är omtyckt och fyller sin funktion väl.

HSB BONÄRA

Under 2009 utfomades HSB BoNära, våra egna hushållsnära tjänster, som främst riktar sig till våra medlemmar. Utvecklingen av vårt tjänsteutbud pågår ständigt och i det här fallet såg vi möjligheten att underlätta våra medlemmars och övriga privatpersoners vardag genom att erbjuda hushållsnära tjänster. Alla får teckna avtal med HSB Bonära men vi bjuder våra medlemmar på transportkostnaden. Exempel på tjänster som utförs är städning, gräsklippning, läxläsning, hämtning och lämning av barn, tvätt, matlagning och strykning med mera. De flesta av våra kunder tecknar abonnemang vilket innebär att vi besöker kunden regelbundet på en fast tid. Det är sedan upp till kunden att bestämma vad HSB Bonära ska göra, inom ramarna för skattereglerna.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOM MEDLEM

HSBs bostadsrättsföreningar är också medlemmar i HSB Norr. Dessa möter vi bland annat vid formella möten som t ex distriktstämman och fullmäktige. Vid sådana möten är bostadsrättsföreningarna inte våra kunder utan ägare. Men vi kommunicerar även med våra förtroendevalda vid mer lättsamma tillfällen, så som HSB Konventet och våra utbildningar som anordnas på flera orter runt om i regionen. Vid styrelseutbildningarna under 2011 träffade vi drygt 300 st förtroendevalda.

VINSTEN GÅR TILLBAKA

Som delägare får bostadsrättsföreningarna tillbaka en del av vår vinst när vi gör ett starkt resultat. Under 2011 nådde HSB Norr upp till den nivå som krävs för vinstutdelning vilket innebär att medlemsföreningarna får dela på ca 900 tkr. Hur mycket pengar varje medlemsförening får tillbaka baseras på hur mycket de köpt tjänster av oss under året. Medlemsavgiften är också bonusgrundande.

MEDLEMSUTVECKLING

Under 2011 ökade medlemsantalet från 19 735 till 20 612 st vilket motsvarar en ökning på 4,4 %. Vi ser framförallt en tillströmning av medlemmar då vi förvärvar fastigheter eller bygger nya bostäder. I en tid då medlemsföreningar generellt tappat medlemmar är ökningen glädjande. Vår målsättning för medlemsantalet vid 2013 års slut är högt siktad på 25 000 medlemmar. För att uppnå vår målsättning behöver vi en ökning på nästan 10 % under två år vilket blir en stor utmaning.

KUNDER

För att på bästa sätt möta våra kunders krav och förväntningar har vi under året tillsatt en ny funktion - kundansvarig. Denna roll har bemannats av befintliga medarbetare som även har en ordinarie tjänst som till exempel ekonom, kundmottagare eller fastighetskonsult.

MED KUNDEN I FOKUS

Under våren och sommaren 2011 har vår nya organisation tagit form, som ett led mot att ännu bättre möta våra kunders behov. En av de största skillnaderna i organisationen är att kontakten med kunderna har utvecklats med en ny funktion, kundansvarig. För att behålla närheten till våra kunder har de kundansvariga varsitt geografiskt ansvarsområde som ska underlätta en nära dialog och skapa goda relationer med våra kunder.

BRED KOMPETENS

Tjänsten som kundansvarig har bemannats av befintliga medarbetare som kommer från olika delar av verksamheten, till exempel ekonomi, kundservice och förvaltning. Till sammans tillför de en bred erfarenhet och kompetens till den nya tjänsten. Dessutom har de olika infallsvinklar på våra kunders behov som gynnar vår tjänsteutveckling och löpande kundanpassning.

DUBBLA ROLLER

Våra juridiska medlemmar (bostadsrättsföreningarna) är i det flesta fall även kunder hos oss och har därav två roller. Det är dock viktigt att vi skiljer på dessa. Som medlemmar är de ägare av HSB och ska betraktas som kravställare på att vi gör ett positivt resultat, vårda varumärket och har en stark position på marknaden. Från ett kundperspektiv kan kraven till exempel vara att följa utvecklingen

i branschen, tänka nyskapande och leverera kostnadseffektiva tjänster.

KUNDKATEGORIER

När vi träffar våra kunder, både bostadsrättsföreningar och externa kunder, gör vi det huvudsakligen som tjänsteleverantörer till juridiska personer. Vi har med HSB BoNära tjänster och HSB MäklarWebb även gett oss in på den privata marknaden där kunderna utgörs av individuella medlemmar och privatpersoner.

NÖJD-KUND INDEX

Det är kundernas och medlemmarnas behov som styr vår utveckling och därför jobbar HSB Norr ständigt på att bli bättre och vi strävar efter att öka dialogen med våra kunder och medlemmar. En del av detta arbete utgörs av våra kundundersökningar som vi utför vartannat år. De visar på ett väldigt transparent sätt kundernas behov, prioriteringar och förväntningar. Under månaderna april - maj 2011 genomfördes den senaste undersökningen med en svarsfrekvensen som uppgick till 62%. HSB Norr åtnjöt ett högt betyg, drygt nio av tio kunder anser att vi på ett tillfredsställande sätt lever upp till de högt ställda förväntningar de har. Glädjande är också att våra kunder fortfarande ligger över HSB index* i nöjdhet och har ökat sedan undersökningen 2009. Det finns dock alltid saker att

*HSB index: Genomsnittligt värde för samtliga HSB-föreningar som deltar i samma typ av undersökning.



Under året tillträdde våra kundansvariga sina nya roller: Ulrika Fridström, fastighetskonsult (Piteå och Skellefteå), Jörgen Svonni, fastighetskonsult (Malmfälten), Samuel Bernberg, ekonom (Luleå), Anna Forsman, kundservice/ekonom (Boden) och Palle Rönnqvist, fastighetskonsult (Östra Norrbotten).

utveckla och göra bättre. Tekniska förvaltningstjänster är det område där kunderna anser att HSB Norr kan förbättring och det är här gapet mellan kundens förväntningar och vad vi levererar är störst. Frågorna som visat störst förbättringspotential i hela undersökningen, dvs där vi sämst möter kundernas förväntningar är "Att lösa problem smidigt och effektivt" samt "Att återkoppla efter arbetsutförande" inom tekniska förvaltnings-tjänster. HSB Norr har vidtagit åtgärder på den senaste punkten och återkopplingen har kompletterats med förbättrad kommunikation mellan kund och HSB. Administrativa tjänster fick synnerligen gott betyg och vi ser

en positiv utveckling i jämförelse med den tidigare kundundersökningen. Inom området information och kommunikation tillfredsställs förväntningarna mycket bra. Här önskar dock kunderna att HSB Norr komma med idéer om hur de ska kunna minska sina kostnader. De två tjänster som våra kunder anser vara viktigast är inom tekniska förvaltnings-tjänster; Snöröjning och halkbekämpning samt Reparationer. Dessa tjänster anser kunderna att vi levererar över förväntan. Sammanfattningsvis har HSB Norr kunder med mycket höga förväntningar och krav som uppfylls väl.

HSB KONVENT 2011



HSB Konventet 2011 gick av stapeln den 27 oktober på Nordkalotten Konferens i Luleå. Ett fullspäckat schema med föreläsningar, utbildningar, workshops, mässutställning och erfarenhetsutbyte lockade ca 230 kunder. Som vanligt var Konventet helt kostnadsfritt för besökarna som desutom bjöds på lunch, frukt och fika. Inte minst chansen att träffa likasinnade i pauser och i mässhall var uppskattat.



HSBs egen monter var välbesökt där deltagarna fick veta mer om vårt tjänsteutbud och få svar på spontana frågor.



Vår husjurist Ola Thored drog som vanligt fullt hus och berättade om stadgefrågor och försäkringsärenden på ett underhållande sätt.



Beteendevetaren Anders Holmström visade på enkla knep att lösa konflikter i vardagen och lät deltagarna göra övningar i ämnet.



HSBs fastighetskonsult Lars Nilsson höll i det uppskattade erfarenhetsutbytet mellan bl a vicevärdar och ordföranden.



Per Aludden svarade på frågor och informerade om HSB. Många var kunderna som ville passa på att diskutera avtal och tjänsteutbud med Per som i sin roll som Teamchef för HSB Service är ansvarig för leveransen av tekniska förvaltningstjänster till våra Luleå-kunder.



Miele var på plats som en av 24 utställare och visade bl a energieffektiva och miljövänliga tvättmaskiner.



Ulrika och Anna, båda kundansvariga på HSB Norr, höll koll på programmet och vilka föreläsningar som kunde passa vilka kunder.

MEDARBETARNA ÄR KÄRNAN

Ett företag kan ha vilka mål, visioner och värderingar som helst, men utan dess medarbetare finns ingenting. Det är människorna som förser verksamheten med innehåll och det har vi tagit fasta på.

KOMPETENS

HSB Norr har medarbetare med många olika kompetenser. Vi har kundservicepersonal, ekonomer, fastighetsskötare, reparatörer, fastighetskonsulter, marknadskoordinationer och projektledare med mera. Vi tycker att det är viktigt att varje medarbetare får en möjlighet att förkovra sig och bredda eller förjupa sin kompetens, antingen inom sitt verksamhetsområde eller utanför. Kompetensutveckling är den viktigaste punkten vid utvecklingssamtalen som hålls årligen.

UTVECKLING

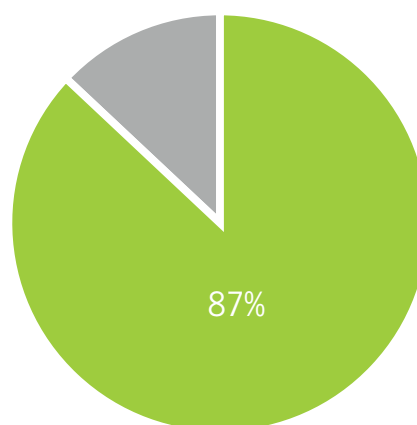
Vår organisation befinner sig under ständig utveckling eftersom vår omvärld och våra kunders krav och förväntningar hela tiden förändras. Under 2011 genomfördes en omfattande omorganisation för att ännu bättre kunna möta våra kunder. Två affärsområden slogs ihop, en ny mellancheffsnivå skapades och en helt ny roll tillsattes. Samtliga nya befattningar tilldelades, efter en gedigen extern rekryteringsprocess, till befintliga medarbetare vilket är ett tydligt mått på våra medarbeters konkurrenskraft.

HUR NÖJDA ÄR MEDARBETARNA?

Vi mäter medarbetarnas bild av hur väl organisationen fungerar varannat år. Under 2011 utfördes Nöjd Medarbetar Index, NMI. Resultatet ligger till grund för avdelningsspecifika aktiviteter såväl som företagsövergripande åtgärder för att tillgodose medarbetarnas förväntningar, önskemål och krav. Det är en kritisk framgångsfaktor att organisationen

och medarbetarnas förväntningar är i samklang. Undersökningen visade tydligt att de allra flesta medarbetare (87 %) tycker att HSB Norr är en lika bra eller bättre arbetsgivare än andra. Det bästa med att jobba på HSB är "känslan i magen" när man går till jobbet. Trivseln är den fråga i hela undersökningen som får bäst betyg, med en förbättringspotential på -0,07 och ett medelbetyg på 4,4.

"HSB NORR ÄR EN LIKA BRA ELLER BÄTTRE ARBETSGIVARE ÄN ANDRA"



Personalen på HSB Norr är fördelad 48/52 vad gäller andel kvinnor och män. Medelåldern är 47 år och den genomsnittliga utbildningsnivån ligger på gymnasienivå. 32 % av medarbetarna har dock högskoleexamen. Hela 40 % av medarbetarna har jobbat mindre än 5 år på HSB, en tydlig förändring jämfört med



HSB Service arbetar både åt bostadsrättsföreningar, privata fastighetsägare och privatpersoner. Tjänsterna som levereras är av vitt skilda slag, till exempel inre och yttre underhåll, reparationer och hushållsnära tjänster med mera.

bara för några år sedan då majoriteten hade jobbat mellan 10-15 år inom HSB. Ett stort generationsskifte har ägt rum och kommer att fortlöpa under ytterligare några år.

KICKOFF

HSB Norr har ett stort geografiskt verksamhetsområde med åtta lokalkontor inklusive huvudkontoret i Luleå. Det gör att vi inte kan samla all personal så ofta som vi skulle vilja. En gång per år, på hösten, gör vi dock detta i form av en kickoff för all personal. Det är det viktigaste interna mötet på året och ett tillfälle både för medarbetarna att lära känna varann och för ledningen att ge information till samtliga vid ett och samma tillfälle. Kickoffen 2011 var förlagd till Storforsen och temat var Initiativtrappan. Personalen fick på olika sätt bedöma och utveckla sitt eget ansvar och sin initiativförmåga i syfte att bättre kunna möta våra kunders och medlemmars förväntningar.

KOMMUNIKATION

Kommunikation är kittet som binder samman människor och detta gäller i allra högsta grad på arbetsplatsen. HSB Norr tillämpar olika kanaler för olika typer av kommunikation. Intranätet fungerar utmärkt för att få ut snabb och aktuell information till medarbetare som i sin vardag befinner sig på ett kontor. Avdelningsmöten är väl lämpade för arbetsfördelning, utvärdering och planering. Det är också vid avdelningsmötena vi stämmer av vårt kvalitetsarbete och lyfter förbättringsåtgärder i det löpande arbetet. På grund av de geografiska avstånden hålls många av dessa möten per telefon eller video. Det sparar både tid och miljöpåverkan och fungerar i de flesta fall förträffligt. Lönesamtal och utvecklingssamtal hålls årligen av närmsta chef och alltid på medarbetarens arbetsplats. Under året har det egna ansvaret att informera och vara informerad förtydligats.

LEDNING

HSB Norr har som fristående ekonomisk förening egen koncernledning som ansvarar för koncernens utveckling. Ledningen sammanträder två ggr per månad och vid något tillfälle per år även i två- till tredagars seminarium med långsiktigt strategifokus. Genomsnittsåldern i ledningen är 39,7 år.

SAMMANSÄTTNING

Ledningen består av VD, ekonomichef, marknadschef samt affärsområdescheferna (AOC). HSB Norrs affärsområden är indelade i Förvaltning, Ny Bostad samt Fastigheter. Finans är sedan 2011 ett eget affärsområde vilket sorterar under ekonomichefens ansvarsområde. I ledningssammanhang lyfter vi blicken från det affärsområdesspecifika till det övergripande och planerar och prioriterar affärsutveckling, färdriktning och mål.

MEDLEMSÄGDA

Eftersom vi är en medlemsägd Kooperation har samtliga chefer även ansvar för Medlemskapet men i olika processer. T ex är det staben, under ledning av ekonomichefen, som ansvarar för den parlamentariska organisationen med kretsmöten, distriktsstämmor och fullmäktige. Marknadsavdelningen ansvarar för att fylla medlemskapet med nytta och kommunicera med medlemmarna i t ex Hemma i HSB och på webben. Förvaltningen levererar tjänster till medlemmarna i form av överlåtelse, medlemsaviseringar och fastighetsskötsel med mera. Vi bygger nya bostäder till våra medlemmar och köper fastigheter som fördelas till medlemmar i första hand. Allt vi gör är med medlemsfokus vilket gör att vi valt att inte se medlemskap som ett eget affärsområde.

FOKUS 2011

En stor del av ledningens fokus under året ägnades åt implementering av den nya organisationen. För att få rätt kompetens på rätt plats genomfördes en grundlig rekryteringsprocess för våra nya roller där ca 30 personer testades för lämplighet.

SAMVERKAN

HSB Norr medverkar i så många nätverk och samverkansgrupper som möjligt då vi anser att samverkan gynnar våra medlemmar, både på kort och på lång sikt. VD är styrelseledamot i HSB Förbundsstyrelse och HSB Projektpartner. Marknadschefen medverkar i Kommunikationsrådet, Webbrådet och Redaktionsrådet. Förvaltningschefen representerar HSB Norr i Förvaltningsnätverket och AOC Ny Bostad är med i Nyproduktionsnätverket. Vi samverkar dessutom i en konstellation av 10 HSB-föreningar som samordnar IT-drift i GIT AB. Här är även Väst IT anslutna med ytterligare 6 HSB-föreningar.

UTVECKLING

Under året har ett flertal projekt planerats och utförts. För att på bästa sätt stötta våra medlemsföreningar har ett omfattande förbättringsprojekt för HSB-ledamoten genomförts. I projektet har rollbeskrivningen setts över, samtliga HSB-ledamöter har genomgått en utbildning och ett regelbundet nyhetsbrev med relevant information har tagits fram. Även besättningen av ledamotsuppdraget har setts över för att minska risken för överbelastning. Målet är att ingen medarbetare ska ha fler än 5 uppdrag och att medelantalet ligger på 2-3 uppdrag per anställd. Året har också präglats av IT-utveckling där vi har uppgraderat IT-miljön. Som en följd av detta uppgraderades även vårt CRM-system där vi samlar information om våra kunder. I slutet av året gick HSB Norr in som delägare i HSBs gemensamma tjänsteutvecklingsbolag som på sikt kommer att leverera tjänster till både HSB-föreningar, HSB-bolag samt bostadsrättsföreningar och medlemmar. Som delä-

gare får vi möjligheten att prioritera utvecklingsprojekten och säkra våra medlemmars intressen i vilka tjänster vi kan leverera. Övriga delägare är HSB Malmö, HSB Göteborg, HSB Stockholm och HSB Riksförbund.

IT SOM PRÄGLAS AV SAMVERKAN

Under året har ett gediget arbete med att ta fram en gemensam IT-strategi pågått inom HSB där HSB Norr medverkat. Vi är sedan 2009 medlem i HSB Gemensam IT (GIT) där vi samarbetar med övriga HSB-föreningar om gemensam IT- och applikationsdrift. Syftet med samarbetet är att uppnå en kostnadseffektiv och kvalitetssäkrad IT-drift som stödjer HSBs kärnverksamhet.

KVALITETSARBETET

HSB Norr är kvalitetscertifierade sedan 2007 enligt ISO 9001:2000. Det löpande kvalitetsarbetet syftar till att effektivisera och kvalitets-säkra våra kundleveranser samt att bibehålla certifieringen. Samtliga medarbetare ska vara aktiva i kvalitetsarbetet där vi sätter processerna före avdelningarna. Under 2011 utökades antalet internrevisorer från 3 till 5 och samtliga utbildades i februari månad. En extern periodisk revision utfördes av DNV (Det Norske Veritas) i november med gott resultat och vårt certifikat är fortsatt giltigt.



Jesper Josbrant, VD
I HSB sedan 2003
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i HSB Förbundsstyrelse och HSB Projektpartner. Styrelseordförande i Fakturatjänst AB samt GIT AB. HSB-ledamot i brf.
Född: 14 september 1970
Uppvuxen: I Luleå och Piteå
Utbildning: Systemvetare
Livsdevis: Hellre hårt ut än löst in!



Mats Rönqvist, ekonomichef
I HSB sedan 2001
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i i Fakturatjänst AB, VD i Valrossen AB. HSB-ledamot i brf.
Född: 3 juni 1972
Uppvuxen: i Luleå
Utbildning: Civilekonom
Livsdevis: Det som inte kan förklaras i Excel är inte värt att förklaras.



Lisa Wilkström, marknadschef
I HSB sedan 2002
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Luleå & Co samt Luleå Golfklubb. HSB-ledamot i brf.
Född: 21 februari 1971
Uppvuxen: I Umeå
Utbildning: Byggnadsingenjör
Livsdevis: Nyfikna människor lever längre. Dessutom har de roligare under tiden.



Mikael Andreasson, AOC
Förvaltning
I HSB sedan 2008
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Svenska Livräddningssällskapet och Luleå Simsällskap. HSB-ledamot i brf.
Född: 13 december 1967
Uppvuxen: i Uddevalla
Utbildning: Civilingenjör
Livsdevis: Steel with Pride!



Christoffer Björn, AOC
Ny Bostad
I HSB sedan 2011
Övriga uppdrag: Deltar i LNABs-branschråd för Bygg/Fastighet. HSB-ledamot i brf.
Född: 21 april 1980
Uppvuxen: I Umeå
Utbildning: Pol mag
Livsdevis: Om du har full kontroll går det för sakta.



Helena Backman, AOC
Egna Fastigheter
I HSB sedan 2002
Övriga uppdrag: VD i Överkalixbostäder. Kassör i Bodens Basket, HSB-ledamot i brf.
Född: 16 mars 1968
Uppvuxen: I Boden
Utbildning: Civilekonom
Livsdevis: Hinder är till för att ta sig över. Helst från hästryggen.

HSB I SAMHÄLLET

Som en viktig aktör i samhällsbyggandet har även HSB en självklar plats i samhällsdebatten och utvecklingen av de samhällen där vi verkar. Vi tar vårt samhällsansvar på alla största allvar.

LOBBYING

På riksplanet arbetar vi med lobbying mot politiker och andra makthavare för att åstadkomma så rättvisa villkor som möjligt för våra medlemmar. Det kan handla om energiskatter, byggbidrag, postboxar eller hyressättning.

DEBATT

Vi är närvarande i den lokala debatten i media via debattartiklar, pressträffar och pressmeddelanden. Ämnet handlar inte sällan om var vi får bygga, hur stadsplaner ska se ut och vilken typ av byggnader som ger bäst bostäder. Men det kan också handla om skatteregler som ROT- och RUTavdrag.

SPONSERING

En del av vårt överskott delar vi ut i form av sponsring. Dels handlar det om att stödja lokala varumärkesbärare som Luleå Hockey, SAIK, LF-Baket, Sunnanå Fotbollsklubb och Northland Basket. Dessa lag sätter Luleå och Skellefteå på den nationella kartan och bidrar till orternas attraktionskraft för nyinflyttning. Dessutom verkar de på arenor med stor publik och mediauppmärksamhet vilket ger goda förutsättningar för marknadsföring av våra tjänster och produkter. Den andra delen av vår sponsring är i god ETHOS-anda tilläggad verksamheter som BRIS, Föräldrar på stan, Handikappidrott med mera. Även gräsrotsverksamheter som barn- och ungdomsidrott stöds med visionen att hålla våra små medlemmar i sunda aktiviteter på fritiden.

LEVERANTÖRER/SAMARBETSPARTNERS

Vi samarbetar med ett stort antal partners och leverantörer i vår verksamhet. För att kvalitetssäkra dessa görs regelbundet leverantörsbedömningar och utvärderingar av våra samarbetspartners. Vi ställer höga krav på våra underentreprenörer som i vår verksamhet fungerar som vår förlängda arm.

GLOBALT

För att bidra till samhällsutveckling även i andra länder stödjer HSB Kooperation Utan Gränser. För varje HSB-medlem skänker vi årligen 2 kr till Kooperation Utan Gränser. Det betyder ett bidrag från HSB Norr på ca 41 tkr under 2011. Dessutom kommer HSB att skänka ytterligare 1 000 kr per färdigställd lägenhet från 2012. Kooperation Utan Gränser är en biståndsorganisation som hjälper fattiga att själva ta sig ur fattigdomen. I fler än tjugo länder ges människor verktyg för att skapa sig ett bättre liv genom studiecirklar, mikrofinansprojekt och kooperativt samarbete. Bakom Kooperation Utan Gränser står ett sextiototal företag och organisationer - alla med rötter i den svenska Kooperationen. Förutom HSB är även organisationer som Coop, Folksam, KF, Lantmännen, LRF, OKQ8 och Studieförbundet Vuxenskolan med. Tillsammans arbetar vi med en gemensam vision framför ögonen: En rättvis värld fri från fattigdom.



Kooperation Utan Gränser arbetar bland annat i Zimbabwe med bostadskooperativ för att hemlösa ska kunna spara ihop till och bygga sina egna hus. Bilden tillhör Kooperation Utan Gränser.

STYRELSEN

Styrelsen för HSB Norr utses av HSBs ägare vid föreningsstämman i maj. Styrelsen består av 10 ledamöter varav två är arbetstagarrepresentanter. Styrelsen har som främsta uppgift att säkra ägarnas intressen. Det innebär att kontrollera att verksamheten bedrivs enligt fastställda styrdokument och mål och att verksamheten har en hälsosam lönsamhet.

PROJEKT MED TYDLIGA MÅL

Under hösten tillsattes en arbetsgrupp med syfte att utveckla den parlamentariska organisationen i HSB Norr. Målen för gruppens arbete fastslogs i styrelsen:

- Tydliggöra ägarrollen
- Hitta rätt kompetens i ägarkretsen för att utöva ägaransvaret
- Öka närvaron på distriktsstämmor och kretsmöten
- Öka kvaliteten på kretsmöten, distriktsstämmor och föreningsstämman.

Arbetsgruppen har bestått av Erik Johansson och Margareta Rönnqvist från styrelsen samt Jesper Josbrant och Christine Aspgren från HSB-föreningen.

Slutsatserna från arbetsgruppens arbete kommer att presenteras på distriktsstämmorna 2012 för inhämtning av synpunkter. Arbetsgruppen tar sedan fram ett skarpt förslag som presenteras på föreningsstämman. Om förslaget bifalles får styrelsen ett

uppdrag av stämman att genomföra ändringen. Det nya arbetssättet kan i så fall gälla från och med verksamhetsåret 2013.

FOKUS 2011

Det pågår ständigt verksamhetsutveckling i styrelsens arbete. Under hösten 2011 genomfördes det årliga tvådagarsseminariumet för affärsplanediskussioner där styrelsen ger ledningen input i viktiga strategiska frågor. Detta år låg fokus kring våra tekniska förvaltningstjänster och hur vi ska få den delen av verksamheten effektiv, kundanpassad och lönsam.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Valberedningen arbetar idogt för att få en bred representation i styrelsen med avseende på geografisk förankring och närhet till våra medlemmar. Relevant kompetens och ett stort engagemang förblir dock de viktigaste parametrarna för nomineringarna till styrelsens ledamöter.

FAKTARUTA

KRETSMÖTE:

Årsmöte för medlemmar som inte bor i HSB-bostad. Här utses representanter till distriktsstämman. På mötet presenteras även planer för nybyggnation av bostäder samt förvärv av fastigheter på den lokala marknaden.

DISTRIKTSSTÄMMA:

Ägarna i HSB Norr är geografiskt uppdelade i 8 st distrikt. På distriktsstämman utses representanter till föreningsstämman. Lokala frågor diskuteras också och styrelsen ger sin rapport från det gångna året.

FÖRENINGSTÄMMA:

Ägarnas årsmöte. Styrelsen lämnar sin rapport från det gångna året. Styrelse och valberedning tillsätts. Inkomna motioner behandlas och beslutas om. Föreningsstämman är HSB Norrs högsta beslutande organ.



Karl-Gunnar Holmqvist, styrelseordförande
Tillträdde: 1978
Född: 1946
Bor: HSB brf Sjömärket, Luleå.
Övriga uppdrag: Ordf Swedbank Luleå, Valrossen AB, ledamot i Norrbottens-media AB mm.
Utbildning/erfarenhet: Realexamen folkhögskola. Landstingsråd.



Erik Johansson, vice ordf
Tillträdde: 2006
Född: 1951
Bor: HSB brf Skogsvallen, Luleå och ordf i brf.
Yrke: Eget ftg, Ivalde AB.
Övriga uppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Norrbotten och Luleå Golf AB.
Utbildning/erfarenhet: Högre bankexamen, Wallenberginstitutet. Bankdirektör, regionchef och VD.



Bengt Westman, ledamot
Tillträdde: 1996
Född: 1948
Bor: Villa, Haparanda
Yrke: Eget ftg, Artic Innovation AB.
Övriga uppdrag: Ordf Swedbank Haparanda och Sparbanksstiftelsen Norrbotten mm.
Utb/erfarenhet: Folkskol-lärare. Ombudsman, kommunalråd och VD.



Margareta Rönnqvist, ledamot
Tillträdde: 2008
Född: 1961
Bor: Brf Segelbåten, Luleå
Yrke: Enhetschef SSAB
Övriga uppdrag: Ledamot i SSAB Merox.
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör Materialteknik. Projektledare och produktionschef.



Lars Johansson, personalrepresentant Fastighets
Tillträdde: 2004
Född: 1950
Bor: Hyresrätt, Boden
Yrke: Fastighetsskötare, HSB Norr.
Utbildning/erfarenhet: Fastighetsskötarutbildning, städledarkurs samt ledarskapsutbildning.



Kurt Nordberg, ledamot
Tillträdde: 2003
Född: 1946
Bor: HSB brf Södra Hamnen, Piteå
Yrke: Eget ftg, Nordbergs Buss AB.
Övriga uppdrag: Ordf i brf Södra Hamnen, Nordbergs Buss & Resetjänst, Piteå Citybuss AB, Arvidsjaur Trafik AB mm.
Utbildning/erfarenhet: Yrkesskola, värnpliksutbildning.



Lena Ekh, ledamot
Tillträdde: 2011
Född: 1964
Bor: Villa i Boden
Yrke: Administrativ chef på Barn- och utbildningsförvaltningen, Luleå Kommun
Övriga uppdrag: Ledamot i Coop Norrbotten.
Utbildning/erfarenhet: Civilekonom. Administrativ chef på LTU och i Bodens Kommun mm.



Anders Enquist, ledamot
Tillträdde: 2010
Född: 1959
Bor: Hyresrätt, Skellefteå
Yrke: Avdelningschef WSP Byggprojektering i Norrland.
Övriga uppdrag: Ledamot i Skellefteå Golfklubb.
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör Väg- och Vatten. Konstruktionschef samt VD.



Birgitta Larsson, ledamot
Tillträdde: 2010
Född: 1960
Bor: Villa, Gällivare
Yrke: Specialpedagog
Övriga uppdrag: Vice ordf i Gällivare Kommunstyrelse och Näringslivsutskott. Ordf i Gällivare Personalutskott, ledamot i Leader Polaris mm.
Utbildning/erfarenhet: Pedagogutbildning, styrelsearbete.



Göran Löthgren, personalrepresentant Unionen
Tillträdde: 2010
Född: 1954
Bor: Villa, Luleå
Yrke: Fastighetskonsult HSB Norr
Övriga uppdrag: Ledamot i Byggnadsföreningen Bothnia, HSB-ledamot i tre HSB brf.
Utbildning/erfarenhet: Sjö/drifteningenjör. Platschef, förvaltningschef.

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. HSBs kod för föreningsstyrning gäller från 1 januari 2008. Föreningsstyrningsrapporten för 2011 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.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktigesammanträdet 2012 utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna (11 ledamöter), Gällivare (8), Kalix (4), Haparanda (8), Boden (13), Luleå (43), Piteå (7) och Skellefteå (27).

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.

Valberedningens sammansättning är inför 2012 års föreningsstämma:

Ordinarie

Stig Åkerström (ordförande), Luleå

Astrid Sundström-Lindström, Boden

Monica Larsson, Gällivare

Albin Bucht, Haparanda

Solveig Lindberg, Skellefteå

Suppleant

Margareta Granström, Luleå.

ARBETSSÄTT OCH SAMMANSÄTTNING

Valberedningens arbete startas med en allmän genomgång av uppdraget samt med att fastställa en arbetsplan. Inledningsvis samlas information om hur styrelsearbetet fungerar. 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.

STYRELSEN

Styrelsen består av 10 ledamöter. Styrelsens ordförande samt sju ledamöter utses vid fullmäktigesammanträdet, därtill utser personalen två arbetstagarrepresentanter. Mandattiden är ett år. Inga suppleanter utses till HSB Norrs styrelse.

ARBETSFÖRDELNING OCH ARBETSSÄTT

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning. I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter. I arbetsordningen regleras även tidpunkter för styrelsesammanträden, utskick av möteskallelser, protokollsutformning, ekonomisk rapportering samt andra 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 Öystilä från KPMG. HSB Riksförbund utser utöver detta även BoRevison till revisor.

FIRMA TECKNARE

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

INTERN KONTROLL OCH RAPPORTERING

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

KONTROLLMILJÖ

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt VD-instruktionen syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en affärsplan omfattande tre år. Styrelsen har vidare fastställt ett antal grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Övergripande 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 styrelsen. 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, avstämningar 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 policys, 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 styrelsens sammanträden behandlas det ekonomiska och finansiella läget. Föreningens revisor medverkar vid minst ett styrelsemöte under året och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av budget för kommande

år samt prognos för ytterligare två år, årsboksutslut 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.

Förtroendevalda	Invalid	15/2	25/3	19/4	15/6	25/8	25/10	15/12	Totalt
Karl-Gunnar Holmqvist, ordf	1978	X	X	X	X	X	X	X	7/7
Bengt Westman	1996	X	-	X	X	X	X	-	5/7
Kristina Falk	2005	X	X	X	Avgått				3/3
Kurt Nordberg	2003	X	X	X	X	X	X	X	7/7
Erik Johansson	2006	X	X	X	X	X	X	X	7/7
Margareta Rönnqvist	2008	X	X	X	X	X	X	X	7/7
Anders Enquist	2010	X	X	X	X	X	X	-	6/7
Birgitta Larsson	2010	X	X	X	X	-	X	X	6/7
Lena Ekh	2011	Ej vald			X	X	X	X	4/4
Arbetstagarrepresentanter									
Göran Löthgren	2010	X	-	X	X	X	X	X	6/7
Lars Johansson, Fastighets	2007	X	X	X	X	X	X	X	7/7



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Norr är ett medlemsägt företag. Medlemsantalet den 31 december 2011 uppgick till 20 612 stycken vilket är en ökning jämfört med föregående år med 877 medlemmar.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

De medlemmar som bor i en HSB-bostadsrätt uppgår till 13 352 st. Av medlemmarna är det 2 104 som bosparar. Det sparade kapitalet inom bopsarkontot var vid årsskiftet 31 289 tkr vilket är en ökning med 3 797 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.

Under 2011 har arbetet fortsatt med att utveckla verksamheten för en långsiktig stabilitet i kärnverksamheten. Under våren genomfördes en organisationsförändring i syfte att uppnå en tydligare kundorientering och leveransprecision. Förändringarna innebar bland annat inrättande av de nya rollerna kundansvarig samt teamchefer.

Det senaste året blev åter igen turbulent inom finans- och kapitalmarknaden. Framförallt har den ekonomiska krisen i Grekland och andra sydeuropeiska länderna dominerat och påverkat utvecklingen. Årets resultat har belastats både med reaförluster och nedskrivningar av värdet på föreningens placeringar vid årets slut.

Under hösten tillfördes ett större fastighetsbestånd i centrala Skellefteå genom förvärvet av bolaget Västerbottenshus Fastighets AB. Andra affärer inom fastighetsbeståndet är försäljningen av fastigheten Heimdall och förvärv av Aldebaran 16 i Skellefteå samt avyttringar av bostadsrätter i bostadsrättsföreningen Ankaret i Skellefteå.

Resultatnivån inom förvaltningsverksamheten och kapitalförvaltningen uppnår inte årets målnivåer. Genom de affärer som genomförts i fastighetsbeståndet har en del övervärden realiserats vilket gör att bonus-

grundat resultat har uppnåtts och att kundbonus därför kan utbetalas med totalt 901 tkr under 2012. Beloppet har reserverats i 2011 års bokslut.

Omsättningen i koncernen under 2011 uppgick till 120 356 (122 250) tkr och i moderföreningen till 84 235 (84 094) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 153 503 (943 720) tkr i koncernen och 907 599 (841 948) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 11 542 (-1 343) tkr och i moderföreningen till 10 358 (10 701) tkr.

ADMINISTRATIV FÖRVALTNING

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under 2011, 221 bostadsrättsföreningar och samfälligheter, 1 kommunalt bostadsföretag, 19 övriga företag samt 10 bolag inom koncernen, totalt 251 företag med en sammanlagd årsomsättning på 927 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, Gällivare, Luleå, Piteå och Skellefteå. Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, byggledning, upphandlingstjänster samt hushållsnära tjänster under varumärket BoNära.

FASTIGHETER

Koncernens innehav av bostäder uppgick till 1 022 st vid årets slut vilket är en ökning med 143 lägenheter sedan 2010. Under året har ett

antal affärer genomförts inom beståndet av vilket huvuddelen har skett i Skellefteå där den största affären genomförts genom förvärv av 129 lägenheter och 9 100 kvm affärslokaler. Utöver rena förvärv har även produktionen av hyresrätter pågått under året i Gällivare med projektet Laestadiusparken där inflyttning sker under mars 2012.

HSB Norr äger hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå. Under en rad år har fastighetsbeståndet utökats. Ambitionen är att fortsätta denna expansion och vi arbetar aktivt för att identifiera möjliga objekt att förvärva eller genomföra nyproduktion av hyresbostäder.

BOSTADSBYGGGANDE

Under året har produktionen av hyresrättsprojekt genomförts. Under våren inleddes försäljningen i bostadsrättsföreningen Stadion i Luleå och produktion inleddes under oktober. Stadion planeras att vara färdig för inflyttning hösten 2013. Under året har en ny chef för affärsområdet Nya bostäder tillträtt och ett intensivt arbete inletts för att bygga upp en långsiktig projektportfölj. Inom kort förväntas ett antal projekt gå från ritbordet till skarpt läge, inte minst i Malmfälten men även i Skellefteå och Luleå. Under 2012 kommer för första gången på många år alternativet med äganderätt att erbjudas till våra medlemmar i projektet Lunden i Gammelstad utanför Luleå.

Utöver detta är inriktningen att arbeta fram lämpliga projekt så långt att de är redo för lansering, försäljning och produktion med kort varsel då marknadsläget är rätt. 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 riskexponering 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 en tydlig finanspolicy som reglerar ansvarsfördelning och riskhantering. HSB Norr kan i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning betala ut 80% av avräkningsmedel inom fem bankdagar. Föreningen arbetar aktivt för att uppnå en tillfredställande avkastning på de finansiella tillgångarna i kombination med ett balanserat risktagande. Föreningens placeringar har vid årsskiftet belastats med nedskrivningar till marknadsvärde med sammanlagt 2 951 tkr. Under 2011 har HSB Norr godkänts av Finansinspektionen som betalningsinstitut. I samband med nyproduktionsprojekt och förvärv av fastigheter har koncernens uppläning ökat från 265 mkr till 454 mkr.

FRAMTIDA UTVECKLING

Vi fortsätter utvecklingen mot att ytterligare stärka lönsamheten i kärnaffären, förvaltningen. Med en stark kärnverksamhet kan vi fortsätta att utvecklas och skapa värde för våra medlemmar även under år med lågkonjunktur. HSB Norr har haft en mycket stor utveckling med egna fastigheter under dom senaste åren. Vi har även för framtiden ambitionen att fortsätta denna utveckling. Vi kommer att fortsätta växa med egna fastigheter genom såväl nyproduktion av bostäder med hyresrätt som genom förvärv. HSB Norr har en stor och intressant projektportfölj för nyproduktion av bostäder. Kommande år ser vi en stor ökning av nya HSB bostäder.

Under 2011 blev HSB Norr delägare i HSB Tjänsteutveckling AB. Genom detta bolag kommer vi att öka tempot i vår tjänsteutveckling mot såväl bostadsrättsföreningar som enskilda medlemmar. Enskilda medlemmar och hushåll är ett prioriterat område mot vilket vi högst väsentligt skall utöka vårt erbjudande. Tjänster inom området energi är alltså ett prioriterat utvecklingsområde.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

HSB Norr utsätts ständigt för risker i verksamheten. Styrelsen utvärderar och bedömer riskerna inför varje beslut om igångsättning av nya projekt, fastställande av budget, affärsplaner mm. Då det egna fastighetsbeståndet ökat inte minst under senaste året påverkas HSB Norr mer direkt av befolkningsutvecklingen och den ekonomiska utvecklingen på respektive ort. Utökningen av fastighetsbeståndet är samtidigt genomförd i syfte att minska svängningarna i föreningens resultatutveckling och därmed minska osäkerhetsfaktorerna.

Då koncernens balansräkning både vad gäller tillgångar och skulder växer ökar också

exponeringen mot kapital- och finansmarknaderna i form av lån och placeringar. Detta innebär samtidigt att HSB Norr alltmer påverkas av den globala utvecklingen. För att hantera finansiella risker balanserar föreningen risktagandet med hänsyn till typ av placeringar, regioner och branscher. Olika typer av derivatinstrument och placeringar av löptider används för att minska risken i koncernens låneportfölj.

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

NYCKELTAL KONCERNEN	2011	2010	2009	2008	2007
Belopp i tkr					
Nettoomsättning	120 356	122 250	121 643	90 946	74 644
Resultat efter finansiella poster	11 542	-1 343	4 795	-12 154	17 263
Årets resultat	9 707	6 830	4 332	-7 908	13 840
Balansomslutning	1 153 503	943 720	1 013 301	1 020 816	784 768
Likviditet	83%	130%	121%	120%	119%
Soliditet*	40%	51%	46%	46%	79%
Antal medlemmar	20 612	19 735	18 946	18 042	17 422

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

- Soliditeten i koncernen beräknad enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning uppgår till 45,5 %.
- HSB Norrs redovisade likvida medel och kortfristiga placeringar uppgår till 111 (133) % av inlånat kapital på avräkningskontot.
- Årets resultat innebär att bonusgrundande belopp uppnås. Kundbonus för verksamhetsåren 2011 uppgår till 901 tkr vilket också är reserverat i årets bokslut. Utbetalning sker under våren/sommaren 2012.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 280 003 tkr, varav årets vinst utgör 9 037 tkr disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfonden	452
Balanseras i ny räkning	279 551
Summa	280 003

I koncernen föreslås en avsättning till bundna reserver med 452 tkr. Vad beträffar koncernens och föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		2011	2010	2011	2010
Nettoomsättning	1	120 356	122 250	84 235	84 094
Kostnad för sålda varor		-102 716	-110 281	-74 763	-73 157
Bruttoresultat		17 640	11 969	9 472	10 937
Försäljningskostnader		-4 410	-2 553	-4 410	-2 553
Administrationskostnader		-5 166	-3 395	-5 166	-3 395
Övriga rörelseintäkter	3	19 212	3 608	18 390	3 608
Övriga rörelsekostnader	4	-	-8 482	-	-
Rörelseresultat	2,5,6	27 276	1 147	18 286	8 597
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fodringar som är anläggningstillgångar	7	-79	-505	355	637
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	842	6 709	1 509	6 778
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-16 497	-8 694	-12 815	-6 990
Resultat efter finansiella poster		11 542	-1 343	7 335	9 022
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag, erhållna		-	-	6 862	4 121
Koncernbidrag, lämnade		-	-	-12	-2 515
Bokslutsdispositioner, övriga	10	-	-	-3 827	73
Resultat före skatt		11 542	-1 343	10 358	10 701
Skatt på årets resultat	11	-1 835	8 173	-1 321	-1 492
Årets resultat		9 707	6 830	9 037	9 209

BALANSRÄKNING

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2011	2010	2011	2010
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	12	828	1 326	-	-
		828	1 326	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	13	640 862	433 394	227 435	203 059
Inventarier, verktyg och installationer	14	2 514	1 503	1 526	1 473
Pågående nyanläggningar och förskott	15	51 504	532	1 184	532
		694 880	435 429	230 145	205 064
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	16	-	-	152 039	89 003
Fodringar hos koncernföretag	17	-	-	22 557	13 179
Andelar i intresseföretag	18	250	270	250	270
Andra långfristiga värdepappersinnehav	19	77 379	78 390	77 379	78 390
Uppskjuten skattefordran	20	-	-	10 673	8 488
Andra långfristiga fordringar	21	331	453	309	443
		77 960	79 113	263 207	189 773
Summa anläggningstillgångar		773 668	515 868	493 352	394 837
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Pågående arbete för annans räkning, netto		-	-	-	122
		-	-	-	122
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		11 973	6 724	10 198	5 132
Fordringar hos koncernföretag		-	-	44 364	22 045
Skattefordringar		3 380	6 141	2 944	6 159
Övriga fordringar		15 561	5 148	14 654	4 962
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	11 190	13 802	10 044	12 654
		42 104	31 815	82 204	50 952
Kortfristiga placeringar	23	45 378	56 662	45 378	56 662
Kassa och bank		292 353	339 375	286 665	339 375
Summa omsättningstillgångar		379 835	427 852	414 247	447 111
SUMMA TILLGÅNGAR		1 153 503	943 720	907 599	841 948

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2011	2010	2011	2010
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	24				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		23 878	23 443	23 878	23 443
Bundna reserver		45 097	41 888	27 206	26 745
		68 975	65 331	51 084	50 188
Fritt eget kapital					
Avgäldsfond		-	-	-	36 318
Fria reserver		263 569	259 951	270 966	225 900
Årets resultat		9 707	6 830	9 037	9 209
		273 276	266 781	280 003	271 427
		342 251	332 112	331 087	321 615
Obeskattade reserver					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	25	-	-	7 510	7 783
Periodiseringsfonder	26	-	-	14 079	9 979
		-	-	21 589	17 762
Avsättningar					
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	27	1 890	1 783	1 890	1 783
Avsättning för uppskjuten skatt	20	20 634	21 670	-	-
		22 524	23 453	1 890	1 783
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	28,29	448 180	259 948	216 006	170 800
		448 180	259 948	216 006	170 800
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	29	6 026	5 432	4 794	4 817
Leverantörsskulder		9 696	7 875	6 696	5 306
Skulder till koncernföretag		-	-	9 958	8 823
Övriga skulder	30	302 157	299 034	301 563	298 628
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	31	22 669	15 866	14 016	12 414
		340 548	328 207	337 027	329 988
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 153 503	943 720	907 599	841 948

BALANSRÄKNING FORTS.

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2011	2010	2011	2010
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter					
<i>För egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckningar		336 375	321 932	191 474	186 022
Depåkonto		21 004	23 466	21 004	23 466
Kapitalförsäkring		1 520	1 435	1 520	1 435
		358 899	346 833	213 998	210 923
Ansvarsförbindelser					
Borgenförbindelser, övriga		12 911	13 471	12 911	13 471
Fastigo		537	535	537	535
		13 448	14 006	13 448	14 006

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 erlagga därpå belöpande årsavgifter. Från och med 2005 försäkras garantin via SHG.

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	11 542	-1 343	7 335	9 022
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	797	14 211	-4 707	-200
	12 339	12 868	2 628	8 822
Betald skatt	-676	-770	-291	-891
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	11 663	12 098	2 337	7 931
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	2	122	-120
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-10 572	1 468	-34 467	-2 192
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	-5 764	-19 943	7 063	-18 618
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 673	-6 375	-24 945	-12 999
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-63 036	-	-63 036	-
Avyttring av dotterförening	-	-	-	26 637
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-88 744	-10 253	-36 367	-4 716
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	25 045	52 441	25 045	11 021
Förvärv av finansiella tillgångar	-130 780	-207 722	-140 146	-207 722
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	134 271	214 243	134 271	214 232
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-123 244	48 709	-80 233	39 452
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	105 000	-	50 000	-
Amortering av låneskulder	-24 541	-48 939	-4 817	-34 317
Ökning av andelskapital	435	544	435	544
Erhållna koncernbidrag	-	-	6 862	4 121
Lämnade koncernbidrag	-	-	-12	-2 515
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	80 894	-48 395	52 468	-32 167
Årets kassaflöde	-47 023	-6 061	-52 710	-5 714
Likvida medel vid årets början	339 375	345 436	399 375	345 089
Likvida medel vid årets slut	292 353	339 375	286 665	339 375

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	9 483	9 182	3 979	4 046
Nedskrivning finansiella tillgångar	2 952	-	2 952	-
Återförd nedskrivning finansiella tillgångar	-	-6 825	-	-6 825
Rearesultat avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-17 738	4 914	-17 738	-3 612
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-413	7 467	-413	6 739
Rearesultat avyttringar av kortfristiga placeringar	6 406	-1 305	-6 406	-1 305
Avsättningar till pensioner	107	454	107	454
Övrigt	-	324	-	303
	797	14 211	-4 707	-200
Förvärv av dotterförening och andra affärsenheter				
Materiella anläggningstillgångar	187 001	-	-	-
Rörelsefodringar	2 478	-	-	-
Summa tillgångar	189 479	-	-	-
Avsättningar	565	-	-	-
Lån	108 367	-	-	-
Rörelseskulder	17 511	-	-	-
Summa avsättningar och skulder	126 443	-	-	-
Köpeskilling	63 036	-	-	-
Utbetald köpeskilling	63 036	-	-	-
Avgår: Likvida medlen i den förvärvade verksamheten	-	-	-	-
Påverkan på likvida medel	63 036	-	-	-
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	292 353	339 375	286 665	339 375
	292 353	339 375	286 665	339 375

REDOVISNINGSPRINCIPER

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

AVSKRIVNINGAR 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 koncer-

nen/föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

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 period den uppkommer.

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 är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

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 anläggningstillgångar. 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 orealiserade vinster mot orealiserade förluster. Överskjutande förlust redovisas som minskning av ränteintäkterna. 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

Intäktsredovisningen är upprättad 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.

Hyresintäkter 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 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.

INTRESSEBOLAGSREDOVISNING

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 hänför sig till vad som intjänats efter anskaffningstillfället.

KONCERNUPPGIFTER

HSB Norrs innehav av dotterföretag framgår av not 16.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 1,0 (0,0) % av inköpen och 2,0 (3,6) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2011	2010	2011	2010
Nettomsättning per rörelsegren				
Förvaltning och konsultverksamhet	42 887	61 699	58 058	60 216
Egna fastigheter	74 753	60 389	23 461	23 716
Entreprenaduppdrag	2 716	162	2 716	162
	120 356	122 250	84 235	84 094
Intäkter per väsentligt intäktslag				
Tjänsteuppdrag	51 936	54 115	50 602	53 994
Hysesintäkter	55 924	56 855	23 197	23 719
Entreprenaduppdrag	2 053	-	2 053	-

I Förvaltning ingår även medlemverksamhet och föreningsavgälder från bostadsrättsföreningar.

Not 2 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda

	2011			2010		
	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderföreningen	82	52%	48%	80	49%	51%
Dotterföretag	7	0%	100%	5	0%	100%
Koncernen totalt	89	48%	52%	85	46%	54%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

	11-12-31		10-12-31	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Moderföreningen				
Styrelsen	30%	70%	30%	70%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%
Koncernen totalt				
Styrelsen	33%	67%	33%	67%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%

Löner och andra ersättningar	2011		2010	
	Styrelsen och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Moderföreningen				
Löner/ersättning	1 464	27 976	1 300	26 117
Sociala kostnader	1 145	14 210	1 193	10 129
(varav pensionskostnader)	(677)	(5 593)	(777)	(2 046)
	2 609	42 186	2 493	36 246
Dotterföretag				
Löner/ersättning	-	2 220	-	1 834
Sociala kostnader	-	779	-	674
(varav pensionskostnader)	(-)	(93)	(-)	(137)
	-	2 999	-	2 508
Koncernen totalt				
Löner/ersättning	1 464	30 196	1 300	27 951
Sociala kostnader	1 145	14 989	1 193	10 803
(varav pensionskostnader)	(677)	(5 686)	(777)	(2 183)
Koncernen totalt	2 609	45 185	2 493	38 754

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige

Ersättning och villkor för VD samt ledningsgrupp

Till den verkställande direktören har utgått lön och annan ersättning om 1 155 (998) tkr vartill kommer värde av bilförmån med 84 (84) 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 premieinbetalning till pensionsförsäkring. Utbetalad lön under året uppgår sammanlagt till 2 431 (2 672) tkr vartill kommande värde av bilförmåner med 202 (231) tkr och betalda premier till pensionsförsäkring med 133 (149) tkr.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2011	2010
Koncernen		
Reavinst sålda fastigheter	17 803	3 608
Reavinst sålda bostadsrätter	587	-
Övrigt	822	-
	19 212	3 608
Moderföreningen		
Reavinst sålda fastigheter	17 803	3 608
Reavinst sålda bostadsrätter	587	-
	18 390	3 608

Not 4 ÖVRIGA RÖRELSEKOSTNADER

	2011	2010
Koncernen		
Reaförluster sålda fastigheter	-	-8 482
	-	-8 482

Not 5 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV IM- OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2011	2010
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-498	-498
Byggnader och mark	-8 172	-7 877
Inventarier, verktyg och installationer	-813	-807
	-9 483	-9 182
Avskrivningar enligt plan fördelad per funktion		
Kostnader för sålda varor	-9 347	-9 034
Försäljningskostnader	-2	-30
Administrationskostnader	-134	-118
	-9483	-9 182
Moderföreningen		
Avskrivningar enligt plan fördelade på tillgång		
Byggnader och mark	-3 197	-3 262
Inventarier, verktyg och installationer	-782	-784
	-3 979	-4 046
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor	-3 843	-3 898
Försäljningskostnader	-2	-30
Administrationskostnader	-134	-118
	-3 979	-4 046

Not 6 RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSEGREN

	2011	2010
Koncernen		
Rörelseresultat per rörelsegren		
Förvaltning och konsultuppdrag	-809	4 907
Egna fastigheter	29 525	-561
Entreprenaduppdrag	-1 440	-2 111
Kapitalförvaltning, kundbonus samt utveckling	-2 031	-1 088
	27 276	1 147
Moderföreningen		
Rörelseresultat per rörelsegren		
Förvaltning och konsultuppdrag	-931	3 998
Egna fastigheter	22 688	7 798
Entreprenaduppdrag	-1 440	-2 111
Kapitalförvaltning, kundbonus samt utveckling	-2 031	-1 088
	18 286	8 597

Not 7 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FODRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2011	2010
Koncernen		
Utdelningar	1 403	137
Nedskrivningar	-1 308	-
Återförda nedskrivningar	-	6 825
Rearesultat	-174	-7 467
	-79	-505
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	414	414
Resultat från andelar i koncernföretag	20	728
Utdelningar, övriga	1 403	137
Nedskrivningar	-1 308	-
Återförda nedskrivningar	-	6 825
Rearesultat	-174	-7 467
	355	637

Not 8 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2011	2010
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	6 670	2 767
Utdelningar	761	915
Rearesultat	-6 406	1 305
Optionspremier	1 460	1 722
Nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	-1 643	-
	842	6 709
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	687	77
Ränteintäkter, övriga	6 650	2 759
Utdelningar	761	915
Rearesultat	-6 406	1 305
Optionspremie	1 460	1 722
Nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	-1 643	-
	1 509	6 778

Not 9 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2011	2010
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-16 554	-8 930
Räntebidrag	89	239
Övriga finansiella kostnader	-32	-3
	-16 497	-8 694
Moderföreningen		
Räntekostnader, koncernföretag	-189	-41
Räntekostnader, övriga	-12 691	-7 179
Räntebidrag	88	233
Övriga finansiella kostnader	-23	-3
	-12 815	-6 990

Not 10 BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA

	2011	2010
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
Byggnader och mark	273	273
Periodiseringsfond, årets avsättning	-4 100	-200
	-3 827	73

Not 11 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2011	
Koncernen		
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	-3 437	-344
	-3 437	-344
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 602	8 517
	1 602	8 517
Total redovisad skattekostnad i koncernen	-1 835	8 173
Moderföreningen		
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	-3 240	-191
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-266	-
	-3 506	-191
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 185	-1 301
	2 185	-1 301
Total redovisad skattekostnad i moderföreningen	-1 321	-1 492

Not 12 GOODWILL

	2011	
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	2 488	2 488
	2 488	2 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 162	-664
Årets avskrivningar enligt plan	-498	-498
	-1 660	-1 162
Redovisat värde vid periodens slut	828	1 362

Not 13 BYGGNADER OCH MARK

	11-12-31	10-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	491 928	542 876
Nyanskaffningar	35 462	9 410
Förvärv av dotterföretag	199 019	-
Omklassificeringar	-	112
Avyttringar och utrangeringar	-14 377	-60 470
	712 032	491 928
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-53 323	-49 667
Förvärv av dotterbolag	-12 020	-
Avyttringar och utrangeringar	7 556	4 221
Årets avskrivning enligt plan	-8 172	-7 877
	-65 959	-53 323
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	-	2 000
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 000
	-	-
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 211	-6 223
Avyttringar och utrangeringar	-	1 012
	-5 211	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	640 862	433 394
I anskaffningsvärdet ingår mark med	55 018	47 302

Beräknat marknadsvärde på koncernens fastigheter uppgår till 700 179 tkr per 2011-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2011 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,1-8,0%.

Moderföreningen	11-12-31	
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	240 368	245 865
Nyanskaffningar	34 394	3 723
Omklassificeringar	-	112
Avyttringar och utrangeringar	-14 377	-9 332
	260 385	240 368
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-32 098	-31 716
Avyttringar och utrangeringar	7 556	2 880
Årets avskrivning enligt plan	-3 197	-3 262
	-27 739	-32 098
Ackumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	-	2 000
Avyttringar och utrangeringar	-	-2 000
	-	-
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 211	-6 223
Avyttringar och utrangeringar	-	1 012
	-5 211	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	227 435	203 059
I anskaffningsvärdet ingår mark med	37 489	29 735

Beräknat marknadsvärde på föreningens fastigheter uppgår till 246 403 tkr per 2011-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2011 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,1-8,0 %.

Not 14 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	11-12-31	10-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 340	11 147
Nyanskaffningar	1 824	705
Avyttringar och utrangeringar	-292	-512
	12 872	11 340
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 837	-9 424
Avyttringar och utrangeringar	292	394
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-813	-807
	-10 358	-9 837
Redovisat värde vid året slut	2 514	1 503
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 705	10 220
Nyanskaffningar	835	705
Avyttringar och utrangeringar	-	-220
	11 540	10 705
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 232	-8 550
Avyttringar och utrangeringar	-	102
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-782	-784
	-10 014	-9 232
Redovisat värde vid årets slut	1 526	1 473

Not 15 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	11-12-31	10-12-31
Koncernen		
Vid årets början	532	506
Omklassificeringar	-	-443
Investeringar	51 037	469
Utrangering	-65	-
Redovisat vid årets slut	51 504	532
Moderföreningen		
Vid årets början	532	175
Omklassificeringar	-	-112
Investeringar	717	469
Utrangering	-65	-
Redovisat vid året slut	1 184	532

Not 16 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	11-12-31	10-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	114 812	114 912
Förvärv	63 036	-
Försäljning	-	-100
	177 848	114 812
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-25 809	-
Årets nedskrivningar	-	-25 809
	-25 809	-25 809
Redovisat värde vid året slut	152 039	89 003

Spec av moderföreningens innehav av andelar i koncernföretag	Antal	Andel	Redovisat
Dotterföretag/Org nr/Säte	andelar	i % ⁱ⁾	värde
Direkta innehav			
ALU Fastigheter AB, 556130-5359, Kalix	1 000	1 00	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 Mäklarwebb 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	72 576
Piteå Fastighetsservice AB, 556486-1606, Luleå	1 000	100	2 600
Västerbottenshus fastighets AB, 556621-5934, Luleå	1 000	100	63 036
			152 039
Indirekt innehav			
Drejdablick AB, 556368-6137, Kalix	5 500	100	
Fältis KB, 916594-2336, Skellefteå	1	0,1	

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

Not 17 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	11-12-31	10-12-31
Moderföreningen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	13 179	13 179
Tillkommande fordringar	9 378	-
Redovisat värde vid årets slut	22 557	13 179

Not 18 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	Moderföreningen			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början	270	270			
Förvärv	-20	-20			
Redovisat värde vid årets slut	250	250			
Spec av moderföreningens innehav av andelar i intresseföretag					
Intresseföretag/Org nr/Säte	Justerat eget kapital ⁱⁱ⁾	Årets resultat ⁱⁱ⁾	Antal andelar	Andel i % ⁱ⁾	Redovisat värde
Direkt ägda					
Fakturatjänst AB					
556443-1004, Falun	315	38,5	2 500	25	250
					250

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

ⁱⁱ⁾ 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 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen	Moderföreningen
Accumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	92 991	92 991
Tillkommande tillgångar	11 840	11 840
Avgående tillgångar	-11 563	-11 563
Omklassificeringar	20	20
	93 288	93 288
Accumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-14 601	-14 601
Årets nedskrivningar	-1 308	-1 308
	-15 909	-15 909
Redovisat värde vid årets slut	77 379	77 379

	Koncernen		Moderföreningen	
Specifikation av värdepapper	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde
HSB Projekt Partn. AB ¹⁾	59 288	33 008	59 288	33 008
HSB Riksförbund ²⁾	11 924	9 740	11 924	9 740
HSB Gemensam IT ek för	20	20	20	20
HSB Tjänstutveckling AB	2 963	2 963	2 963	2 963
Bostadsrätter	6 615	6 615	6 615	6 615
Aktie- och ränteplac.	25 033	25 033	25 033	25 033
	105 843	77 379	105 843	77 379

¹⁾ Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSB Projekt Partner AB per 2010-12-31.

²⁾ Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSBs Riksförbund per 2010-12-31.

Not 20 UPPSKJUTEN SKATTEFODRAN OCH SKATTESKULD

Koncernen 2011	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	179	27 486	-27 307
Finansiella anläggningstillgångar	4 220	-	4 220
Pensionsavsättningar	552	-	552
Övriga avsättningar	132	-	132
Periodiseringsfonder	-	3 821	-3 821
Övrigt	5 590	-	5 590
	10 673	31 307	-20 634
Kvittning	-10 673	-10 673	-
Netto uppskjuten skatteskuld			-20 634

Moderföreningen 2011	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	179	-	179
Finansiella anläggningstillgångar	4 220	-	4 220
Pensionsavsättningar	552	-	552
Övriga avsättningar	132	-	132
Övrigt	5 590	-	5 590
Netto uppskjuten skatteskuld	10 673	-	10 673

Not 21 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	Moderföreningen
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	590	580
Tillkommande fodringar	12	-
Reglerade fodringar	-134	-134
	468	446
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-137	-137
	-137	-137
Redovisat värde vid årets slut	331	309

Not 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen	Moderföreningen
Projekteringskostnader	5 459	5 459
Övriga poster	5 731	4 585
Redovisat värde vid årets slut	11 190	10 044

Not 23 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncernen och moderföreningen	11-12-31		10-12-31	
	Börsvärde eller motsvarande	Redovisat värde	Börsvärde eller motsvarande	Redovisat värde
Specifikation av värdepapper				
Noterade andelar	45 378	45 378	57 339	56 662
Koncernen totalt	45 378	45 378	57 339	56 662

Not 24 EGET KAPITAL

Koncernen	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 443	41 888	266 781
Ökning andelar	435	-	-
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	3 209	-3 209
Årets resultat	-	-	9 707
Redovisat värde vid årets slut	23 878	45 097	273 276

Moderföreningen	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 443	26 745	271 427
Ökning av andelar	435	-	-
Disposition enligt fullmäktige beslut			
- Avsättning till reservfond	-	461	-461
Årets resultat			9 037
Redovisat värde vid årets slut	23 878	27 206	280 003

Not 25 ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN

	11-12-31	10-12-31
Byggnader och mark	7 510	7 783
Redovisat värde vid årets slut	7 510	7 783

Not 26 PERIODISERINGSFONDER

	11-12-31	10-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2007	3 729	3 729
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2008	4 830	4 830
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2009	-	-
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2010	1 220	1 220
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2011	200	200
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2012	4 100	-
Redovisat värde vid årets slut	14 079	9 979

Uppskjuten skatt i obeskattade reserver ovan uppgår till 3 703 (2 624) tkr.

Not 27 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	<u>11-12-31</u>	<u>10-12-31</u>
Koncernen och moderföreningen		
Avsättning för pensioner	1 890	1 783
	1 890	1 783
Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser		
Aktiverad kapitalförsäkring	1 521	1 435
	1 521	1 435

Not 28 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT, LÅNGFRISTIGA

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	24 104	19 176
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	424 076	196 830
Redovisat värde vid årets slut	448 180	216 006

Not 29 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUTET

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Fastighetsinteckningar	336 375	191 474
Depåkonto	21 004	21 004
Redovisat värde vid årets slut	357 379	212 478

Not 30 ÖVRIGA SKULDER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Avräkningsskulder	299 266	299 266
Övrigt	2 891	2 297
Redovisat värde vid årets slut	302 157	301 563

Not 31 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Löner och sociala avgifter	8 555	8 211
Förutbetalda hyror	4 016	1 839
Övriga poster	10 098	3 966
Redovisat värde vid årets slut	22 669	14 016

FÖRSÄKRAN

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

Luleå den 20 april 2012



Karl-Gunnar Holmqvist
Ordförande



Erik Johansson
Vice ordförande



Lena Ekh
Ledamot



Birgitta Larsson
Ledamot



Bengt Westman
Ledamot



Anders Enquist
Ledamot



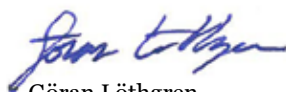
Kurt Nordberg
Ledamot



Margareta Rönnqvist
Ledamot



Jesper Josbrant, VD



Göran Löthgren
Personalrepresentant Unionen



Lars Johansson,
Personalrepresentant Fastighets

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I HSB NORR EKONOMISKA FÖRENING, ORG.797000-0845

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen för HSB Norr ekonomisk förening för år 2011, i den tryckta versionen sid 36-62.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2011-12-31 och av dess finan-

siella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norr ekonomisk förening för år 2011.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Luleå den 20 april 2012



Hans Öystilä
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor



Christer Weglin
Bo Revision AB
AV HSB Riksförbund förordnad revisor

FOTO

Lennart Jönsson: Omslag, s 1, 3, 6, 21, 22, 23, 27, 31.

Simon Klang: s 7, 8, 16, 18, 35.

Jennie Pettersson: s 10, 25, 36.



Fotografen Lennart Jönsson plåtar lekande barn - en inte helt enkel uppgift.



Växel 0770-33 00 50
Kundservice 0770-33 00 60
Felanmälan 0770-33 00 70
www.hsb.se/norr

KONTAKT

Huvudkontor

Smedjegatan 9
972 33 Luleå

Lokalkontor

Nygatan 62 B
931 30 Skellefteå

Lokalkontor

Furunäsvägen 102 D
941 52 Piteå

Lokalontor

Kungsgatan 17
961 61 Boden

Lokalkontor

Hantverkargatan 1 A
952 34 Kalix

Lokalkontor

Storgatan 80
953 31 Haparanda

Lokalkontor

Malmbergsvägen 2
982 31 Gällivare

Lokalontor

Meschplan 3
981 31 Kiruna

