

ÅRSREDOVISNING 2012

HSB NORR

SÅ ETT FRÖ FÖR FRAMTIDEN

HSB bygger framtidens bostäder

SID 12-14

MEDARBETARNA ÄR KÄRNAN

SID 22-25

HJÄLP TILL SJÄLVHJÄLP

HSB och Kooperation Utan Gränser

SID 27-28



HSB - där möjligheterna bor

HSB - DÄR MÖJLIGHETERNA BOR



Välkommen till HSB Norr!

Här avger vi årsredovisning för räkenskaps- och verksamhetsåret 2012. Ett år som präglades av nyproduktion, tjänsteutveckling och en omvärdering av risk.

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	22
Ledning.....	24
Samhälle.....	26

STYRNING

Styrelsen.....	29
Föreningsstyrningsrapport	32

EKONOMISK REDOGÖRELSE

Förvaltningsberättelse	36
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser.....	42
Kassaflödesanalys	43
Redovisningsprinciper	45
Bokslutskommentarer.....	48
Försäkran	62

REVISIONSBERÄTTELSE.....	63
--------------------------	----

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

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

VD HAR ORDET

”*HSB är ingen dagslända som kommer och går. Vi finns där hela tiden, i såväl med- som motgång, och levererar medlemsnytta till våra ägare.*”

INSPIRATION

Jag har några uttryck som i stor utsträckning speglar mitt sätt att tänka och präglar mitt agerande. Mina kollegor, vänner och bekanta känner säkert igen sig och nickar igenkännande. I mitt eget ledarskap hämtar jag ofta inspiration i dessa uttryck:

”Hellre hårt ut än löst in”

När man provar något nytt, gör det ordentligt hela vägen. Full satsning framåt. När man misslyckas med något beror det ofta på att man tvekat och varit lite avvaktande i sitt agerande.

”Feta katter jagar dåligt”

Vi får aldrig slappna av, vi måste vara nyfikna och hungriga. Hela tiden sträva efter att överträffa våra kunders förväntan. Självgodhet är för mig ett förbjudet ord. Nyfikenhet, spanande med ständig jaktlust är viktigt i vardagen.

”Det är 100% bom på skotten man aldrig skjuter”

En god idé kan analyseras sönder. Hur mycket vi än tänker och funderar kan vi aldrig förutse fullt ut hur t ex en ny affär landar. Vi måste ha mod att försöka. Försöka ofta. När vi misslyckas lär vi oss av det och försöker igen.

STARK UTVECKLING

Under en följd av år har HSB Norr utvecklats mycket starkt. Utvecklingen är påtaglig i hela vår verksamhet där vi hela tiden strävar efter att bli bättre. HSB är ett av Sveriges starkaste varumärken med en oerhört imponerande historia. En historia som gör att jag är mycket stolt över förmånen att få representera den organisationen. HSBs påverkan på utvecklingen av bostäder i Sverige har varit större än många av oss har kunskap om. Vi har en historia att vara stolta över, men som även förpliktigar och ställer krav. Krav på att fortsätta utvecklingen.

PROJEKTINTENSIVT

Ett område där vår utveckling syns mycket tydligt är uppförande av nya bostäder. Vi är verksamma över i stort sett hela vårt verksamhetsområde med projekt i varierande grad av uppstart. Vi strävar alltid efter att vara redo med nya projekt där det finns ett behov. Oftast är HSB först ut på banan med nya bostadsprojekt. Där marknaden tvekar agerar HSB. Dels för att vi alltid strävar efter nya bostäder till våra medlemmar och dels för att vi tar ett samhällsansvar och hjälper marknaden igång. Detta ser vi tydliga spår av under det senaste decenniet.

FORTSATT MEDLEMSÖKNING

HSB Norr har ökat medlemsantalet 10 år i rad. Det är mycket glädjande att fler och fler Norr- och Västerbottningar ser värdet med att vara medlem i HSB. Det är ett kvitto på att vi gör rätt saker och utvecklas åt rätt håll. Vi vill fortsätta växa. Under en följd av år har vi investerat hårt i vår verksamhet. Omsättningen är fördubblad och antalet anställda har ökat. Nu har vi kommit till ett läge där vi tar det lite lugnare under 2013. Det kostar på för såväl ledning som övrig personal att ta hand om alla investeringar. Nu tar vi ett år där vi ser till att allt får landa innan vi tar sats igen. Vi gör dock detta utan att tappa varken steglängd eller vårt kännetecknande klipp i stegen.

LÅNGSIKTIGHET

Vi vill bygga en verksamhet som är stabil över tid. Även om vi står inför en lågkonjunktur ska vår verksamhet hålla hög kvalitet och vi ska kunna fortsätta utvecklas. Det är just detta som är fundamentet för vår utveckling. HSB är ingen dagssända som kommer och går. Vi finns där hela tiden, i såväl med- som motgång, och levererar medlemsnytta till våra ägare.

Vi ser fram emot ännu ett spännande år där vi fortsätter att utvecklas. Visst finns det utmaningar, men det finns framför allt möjligheter!

HSB – där möjligheterna bor

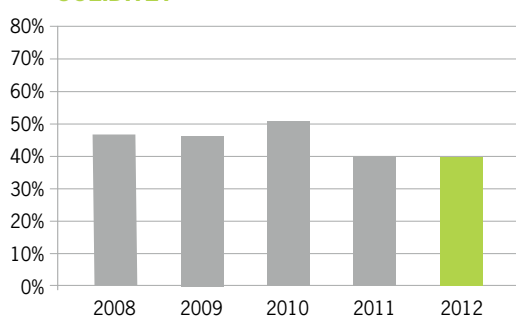

Jesper Josbrant, VD



ÅRET I KORTHET

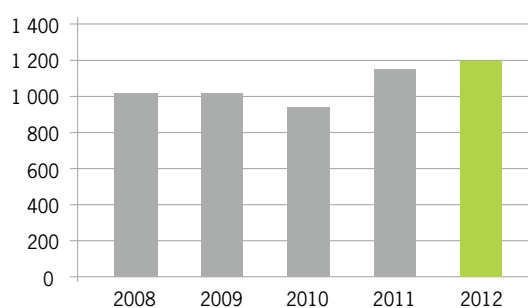
Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2012 gällande koncernen HSB Norr. Uppgifter från tidigare år redovisas i grå staplar.

SOLIDITET



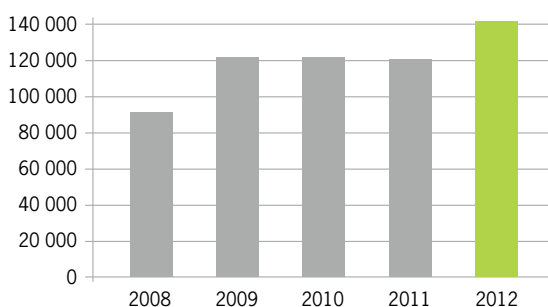
Andelen av koncernens tillgångar som är finansierade med egna medel.

TOTALA TILLGÅNGAR, tkr



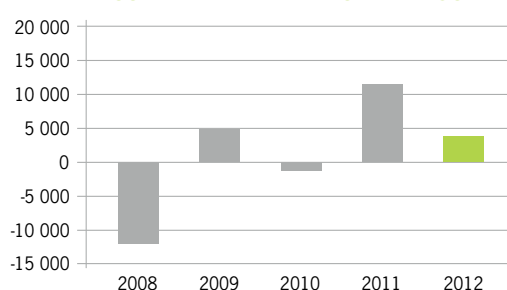
Summan av alla koncernens ägda tillgångar.

NETTOOMSÄTTNING, tkr



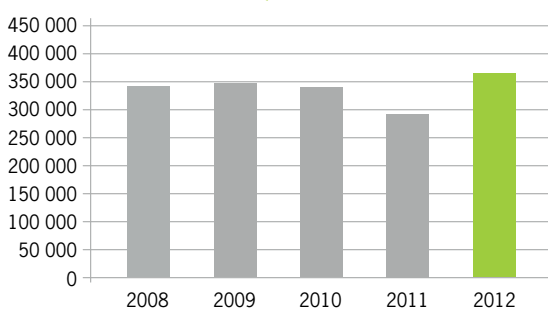
Summan av alla intäkter som fakturerats under året.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, tkr



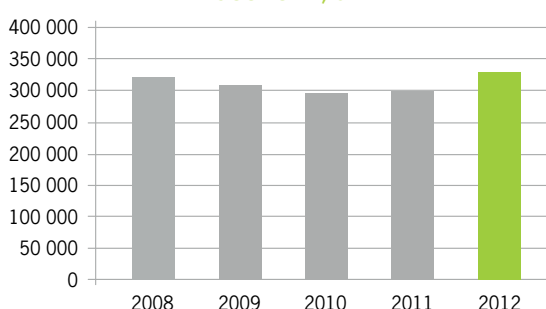
Koncernens nettoresultat före betald skatt.

LIKVIDA MEDEL, tkr



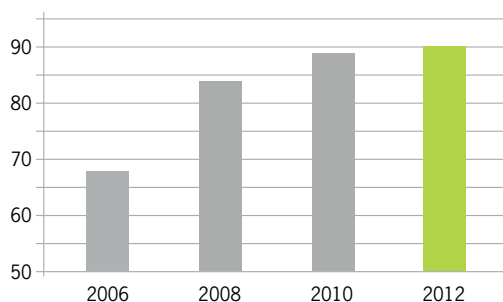
Summan av koncernens bankmedel.

AVRÄKNINGSSKULD, tkr

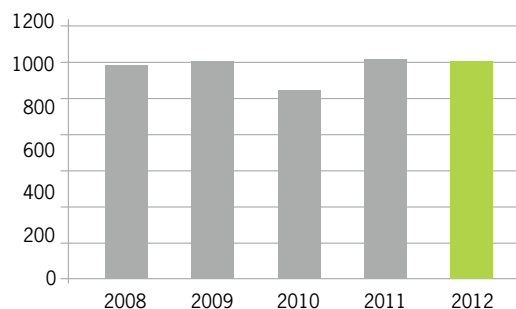


Den del av likvida medel som utgör inlånade medel från kunder i s k avräkningskonton.

ANTAL ANSTÄLLDA

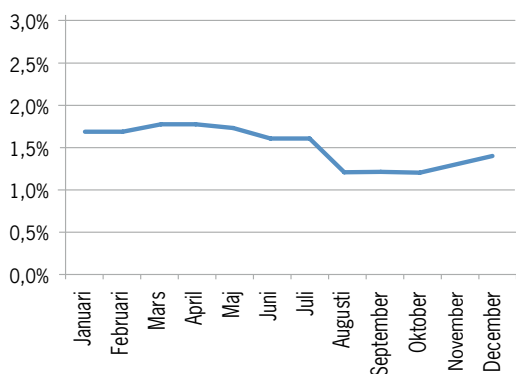


ANTAL HYRESLÄGENHETER, eget bestånd

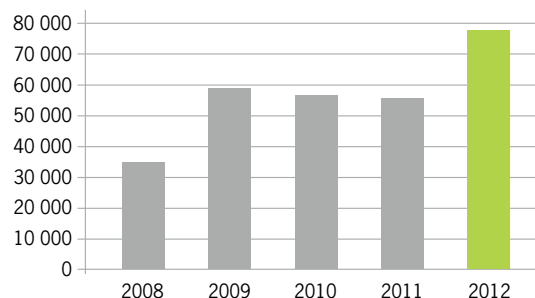


Avser koncernens fastighetsinnehav vid årets slut.

VAKANSGRAD HYRESRÄTTER

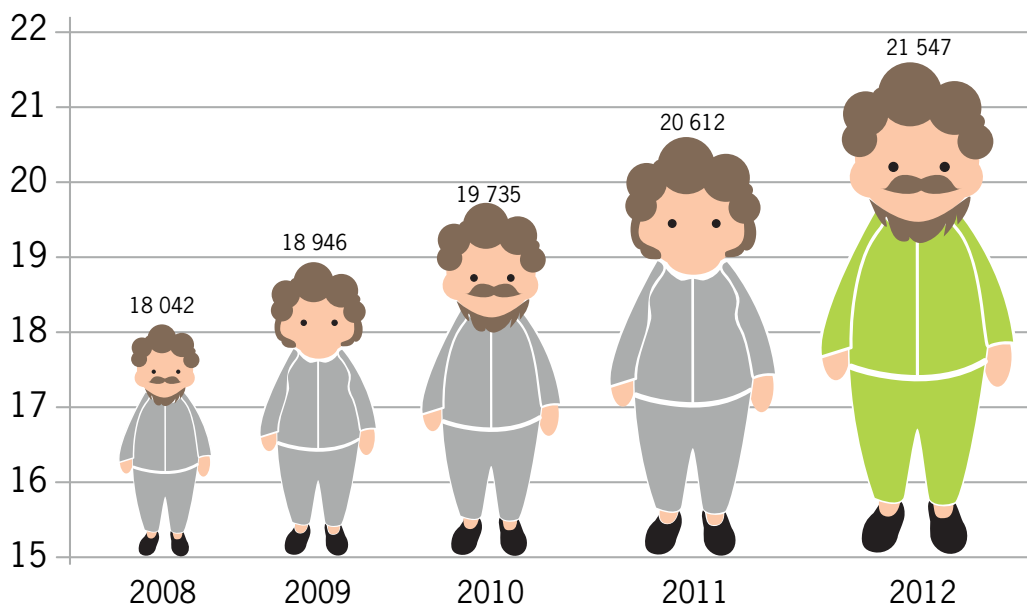


HYRESINTÄKTER bostäder, tkr



Västerbottenshus AB förvärvades i slutet av 2011 vilket förklarar diskrepansen mellan antal lgh och den totala hyresintäkten 2011.

MEDLEMSUTVECKLING



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. Federationen innebär att varje regionförening är en självständig ekonomisk förening. Vi ägs till 100 procent av våra medlemmar och allt vi gör är för våra medlemmars bästa.

PARAPLYET

Vårt paraplyorgan HSB Riksförbund äger vårt varumärke och samordnar kommunikationen. Dessutom ansvarar Riksförbundet för de gemensamma nätverken, att tillhandahålla expertkompetens, anordna utbildningar och sköta lobbyingverksamheten gentemot politiker och myndigheter för att värna våra medlemmars intressen. HSB Riksförbund ägs av de regionala HSB-föreningarna.

BYGGANDE BOLAG

Vår nyproduktion av bostäder varierar över tid 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. Det innebär till exempel att du som köpare är försäkrad mot dubbla boendekostnader under ett helt år om du inte skulle få den bostad du flyttar från såld.

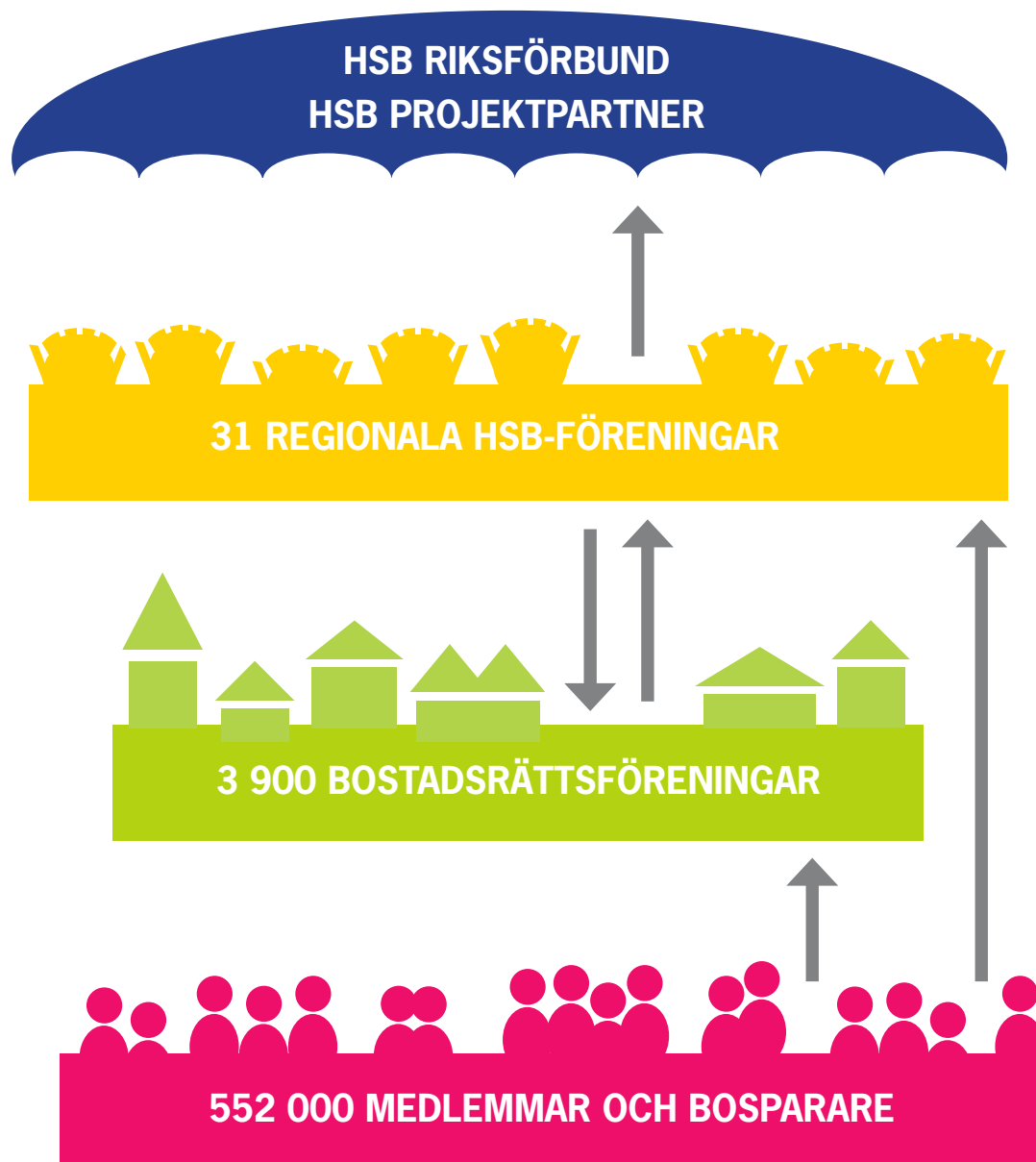
HSB NÄRA DIG

HSB Norr ägs av 21 547 medlemmar (31/12 2012) i Norrbotten och norra Västerbotten varav 210 st är bostadsrättsföreningar. Vi finns representerade med kontor 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 och kunskap om den lokala marknaden.



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,



Det är HSB-medlemmarna som äger HSB, totalt ca 552 000 i hela Sverige. Den regionala föreningen, t ex HSB Norr, ägs av både boende medlemmar och fristående medlemmar, dvs de som ännu inte hittat en HSB-bostad. Medlemmar boende i HSB-bostadsrätt äger både sin bostadsrättsförening och den regionala föreningen. Den regionala föreningen har även en ägarandel i respektive bostadsrättsförening.

HSB-ledamoten som en extra kompetens i styrelsearbetet, 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. Dessutom får alla medlemsföreningar ta del av den eventuella vinsten som HSB Norr gör i form av medlemsbonus. Medlemsbonusen grundar sig på föreningens gjorda inköp av varor och tjänster från HSB Norr inklusive medlemsavgiften. Det betyder att de bostadsrättsföreningar som bidragit mest till vårt resultat får den största delen av bonusen.

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 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, från Kiruna i norr till Skellefteå i söder.

FÖRVALTNING

” Vår kärnverksamhet är fastighetsförvaltning och vårt uppdrag är att leverera högkvalitativa och relevanta tjänster som dessutom genererar ett positivt resultat, år efter år.

Mikael Andreasson, Affärsområdeschef Förvaltning

TVÅ BLEV ETT

I syfte att höja kvaliteten och öka kommunikationen inom den tjänstelevererande organisationen blev Administrativ och Teknisk förvaltning ett och samma affärsområde redan 2011. Organisationen för detta formades under 2012, bland annat med nya teamchefer på plats. Året har till stor del bestått av att sätta nya rutiner, formalisera mötesstrukturer och skapa nya kommunikationsvägar.

ÖKAT FÖRTROENDE

Det nya affärsområdet levererade omgående resultat. Marknaden svarade direkt och befintliga kunder gav oss ett ökat förtroende samtidigt som nya kundrelationer etablerades. Affärsområdet Förvaltning ökade sin omsättning med 10% under året och lyckades mycket väl med de målsättningar som identifierades inför omorganisationen.

UTVECKLING

HSB Norr arbetade fokuserat under 2012 med föresatsen att vara mer framåtlutad i sitt engagemang vilket bland annat resulterade i

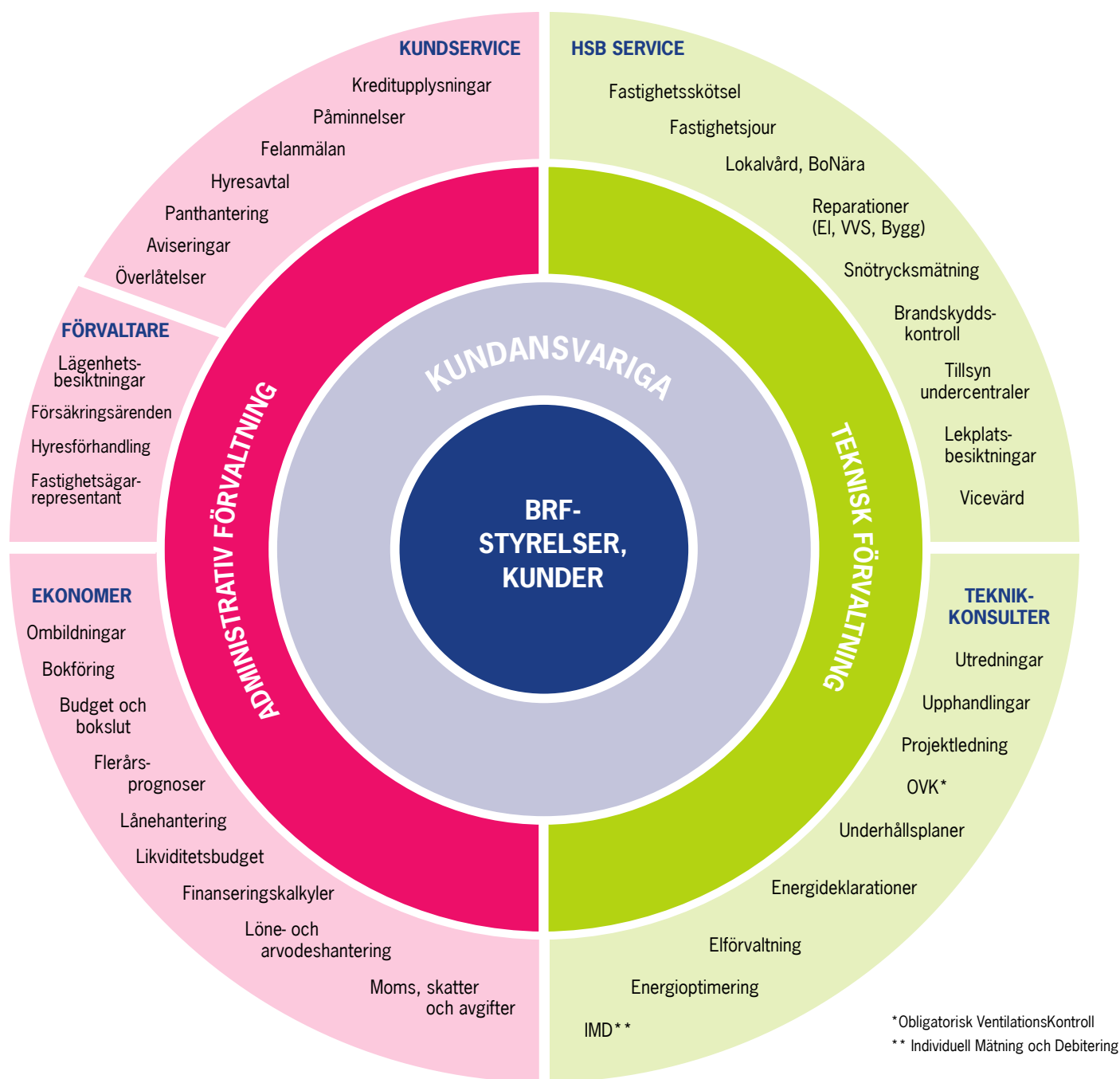
flera ombildningsuppdrag. Detta är en relativt ny tjänst som HSB Norr erbjuder blivande bostadsrättsföreningar i övergången från hyresrätt. Ombildningsuppdragen finns än så länge huvudsakligen i Luleå men förutsättningarna för ombildning finns på flera orter inom verksamhetsområdet.

Nya tjänster och ett utbildningspaket kring Egenkontroll lanserades under slutet av året via lokala informationsträffar. Tjänsterna och utbildningarna rullas ut under 2013.

FRAMTID

För att kunna vara en attraktiv tjänsteleverantör krävs att vi alltid spanar framåt. Detta har bland annat resulterat i utvecklingen av HSB Portalen som implementerades tekniskt under sista halvan av 2012. Lanseringen mot våra medlemmar kunder och samarbetspartners sker under 2013 och kommer att innebära dygnet-runt service med digitala tjänster och en förenklad administration för såväl medlemmar, kunder, banker och mäklare.





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

”*Alla har inte möjlighet att köpa sin bostad. Vi har många medlemmar som hellre vill hyra. Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster.*

Helena Backman, Affärsområdeschef Egna Fastigheter

MEDLEMSNYTTA

Syftet med att äga fastigheter är att kunna erbjuda HSB-medlemmar boende även i hyresrätt och därmed attrahera fler medlemmar, samt att ge HSB Norr en tillfredsställande avkastning på investerat kapital. I beståndet finns även fyra fastigheter vars huvudsakliga syfte är att försörja HSB med egna verksamhetslokaler.

Idag ägs en del av fastighetsbeståndet i HSB Norr moderförening och resterande i sju helägda dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsinnehavet består av 1000 bostadslägenheter, vilket är en minskning med 22 lägenheter sedan förra årsskiftet. Den

totala bostadsytan är nu ca 63 500 kvm och lokalytan ca 17 800 kvm. Våra fastigheter är belägna i 7 kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå kommun.

Under året har vi nyproducerat en hyresfastighet i centrala Gällivare. Därigenom har vi kunnat tillföra 46 lägenheter till en ort med stor bostadsbrist. Samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttningen den 1 mars.

I Luleå har fem nya bostadslägenheter tillskapats i kvarteret Falken genom att lokalytor byggts om till lägenheter.

Under 2012 har även ett antal fastigheter avyttrats i syfte att konsolidera och renodla vårt fastighetsinnehav. En lokalfastighet i



INVIGNING LAESTADIUSPARKEN

Den 1 mars invigdes de nybyggda hyresfastigheten Laestadiusparken i Gällivare. 46 nya hyreslägenheter stod klara för inflyttning och samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttningsdagen. Kommunalråd Tommy Nyström klippte bandet och efter tårtkalas i visningslägenheten fick de nya hyresgästerna flytta in. Gården sjöod av aktivitet när alla nya hyresgäster skulle få sina saker på plats.



OMBYGGNAD KV FALKEN

Lokalyta förädlades till fem nya bostadslägenheter i kv Falken vid Norra hamnen i Luleå. Huset, som uppfördes i slutet på 1940-talet, har anor som huvudkontor och tjänstemannabostad för Kolbolaget. Vackra väggdekorationer minner om husets historia. Lägenheterna fördelades i vanlig ordning till bosparande medlemmar först.

Luleå har avyttrats samt ett antal mindre bostadsfastigheter i Skellefteå, Piteå och Kalix. Dessa försäljningar har tillsammans genererat reavinster på drygt 8 mkr.

STRATEGI

Årets köp och försäljningar följer i stort vår strategi att renodla vårt fastighetsbestånd för att kunna erbjuda våra medlemmar hyresbostäder i efterfrågade lägen. Vi strävar således mot att äga fler bostäder och färre lokaler. Vi har dessutom som målsättning att fastigheterna ska generera en stabil avkastning för att finansiera framtida underhåll och ombyggnationer.

KVALITET

Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster. För att mäta hur nöjda våra hyresgäster är och vilka förbättringsområden vi ska prioritera utförs regelbundet enkätundersökningar bland de boende, så kallade NKI, vartannat år. 2012 var ett sådant år. Undersökningen gjordes genom en enkät som gick ut till samtliga bostadshyresgäster. Svarefrekvensen på ca 54% var mycket tillfredsställande. Resultatet av undersökningen visade att andelen hyresgäster som är nöjda eller mycket nöjda med sitt boende och vår servicenivå totalt sett ökat från 72,4% år 2010 till 76,0% vid 2012 års mätning. Resultatet är fortfarande något under målet (branschgenomsnitt ca 80%) men utvecklingen går åt rätt håll. Det område som visar störst förbättring är information,

här har andelen nöjda/mycket nöjda ökat med drygt 14 procentenheter. Även att få anmälda fel reparerade inom rimlig tid har fått ett klart förbättrat resultat: här har andelen nöjda/mycket nöjda ökat med åtta procentenheter. Vår största förbättringspotential finns inom skötseln utomhus; allmän ordning, skötseln av buskar och rabatter med mera.

MILJÖ

I början av 2009 undertecknade HSB Norr det HSB-gemensamma klimatavtal som framtagits av HSB Riksförbund. Klimatavtalet syftar till att vi i HSB ska sänka våra utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40% under perioden 2008 till 2025. Under året har miljöarbetet inom Affärsområde Fastigheter inriktats mot energibesparande åtgärder för att därigenom minska koldioxidutsläppen.

Under 2012 har ett flertal mindre energisparprojekt genomförts; exempelvis tilläggsisolering av vind i samband med takbyte, byte av trapphusbelysningar till närvarostyrning och byte av styrsystem för värme.

UTVECKLING

För att uppnå klimatavtalets mål med sänkta koldioxidutsläpp krävs ett kontinuerligt arbete med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Här avser vi t ex att fortsätta utbyggnaden av motorvärmastyrning inom vårt bestånd, då denna investering visat sig ge stora energibesparingar.

NY BOSTAD

” Vi tillbringar drygt halva livet i bostaden. Där äter vi, sover, duschar, umgås, tvättar, lagar mat och älskar. Det ställer höga krav på bostadens utformning och funktion.

Christoffer Björn, Affärsområdeschef Nya Bostäder



EN REGION PÅ FRAMMARSCH

Bostadsmarknaden i Norr- och Västerbotten är på frammarsch. Norrbotten står i SCBs senaste regionala tillväxtundersökning högt i rankingen och till exempel Luleå har i Hemnets index över bostadssök Sveriges tredje största söktryck på Hemnets bostadssajt tätt efter Göteborg och Linköping. Detta märks också på priserna på andrahandsmarknaden. I hela vårt verksamhetsområde har priserna stigit bland överlåtna HSB-lägenheter, alla orter går framåt vilket tar oss närmare möjligheten att bygga nya bostadsrätter på fler orter än Skellefteå och Luleå.

HSB Norr verkar i en region med många lokala marknader där efterfrågan är varierande från ort till ort och vår målsättning är att 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 och stigande prisnivåer i det befintliga bostadsrättsbeståndet gör att prisskillnaden till en nyproducerad bostadsrätt är krympande. Vår förhoppning är att marknaden snart är redo för den prisnivå som krävs för nyproduktion.

ATT VARA FÖRBEREDD

Vi tror på tillväxt och ökad efterfrågan av nya bostäder. För att stå i startgroparna och snabbt kunna erbjuda nya bostäder arbetar vi kontinuerligt med att utveckla vår projektportfölj. HSB Norr har idag ett flertal projekt på ett antal orter med färdiga detaljplaner där startsträckan till byggstart är kort. För att öka beredskapen och valmöjligheterna söker och utreder vi ständigt nya projektidéer.

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 tåten för att få fart på byggandet av framtidens städer och samhällen.

HSB KVALITET

Vi tillbringar drygt halva livet i bostaden. Där äter vi, sover, duschar, umgås, tvättar, lagar mat och älskar. Det ställer höga krav på bostadens utformning och funktion. Det förutsätter genomtänkta lösningar och en estetik som berikar och lyfter.

HSBs grundpelare är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan – det ska också märkas i allt vi bygger och förvaltar. I HSB är dessa fundament för vår nyproduktion. När nya bostadsprojekt tas fram arbetar vi med funktion och kvaliteter som möter våra medlemmars behov idag och i framtiden. Att planera långsiktigt och noggrant beakta hur våra fastigheter ska förvaltas och åldras med värdighet är viktigt. För att möta utmaningarna med klimatförändringar och ökande konkurrens om energi projekterar vi våra nya bostäder klimatsmart och i enlighet med Sweden Green Building Councils klassificering Miljöbyggnad Silver.





KV LUNDEN, GAMMELSTAD I LULEÅ

28 moderna stadsvillor i funkisstil med närhet till god service och kommunikation i natursköna och barnvänliga Gammelstad. Etapp 1 innefattade 8 stadsvillor i två våningar på 126 kvm. I etapp två tillkommer en enplansvilla på ca 100 kvm, säljstart under hösten 2013.



AHOS PARK, KIRUNA

Två huskroppar i 4 våningar med totalt ca 46 lägenheter planeras i Ahos Park på Östermalm i Kiruna. Lägenhetstyperna blir två, tre och fyra rum och kök.

Upplåtelseform: Ej fastställd

Status: Under projektering. Detaljplaneändring pågår.

Arkitektbyrå: Tirsén & Aili Arkitekter



BRF TRÄDGÅRDEN, LULEÅ

43 moderna bostadsrätter i tre- och fyrvåningshus. Etagelägenheter högst upp i två plan med takterrass. Lägenheterna i markplan får radhuskänsla då lägenheterna har egen ingång, parkering vid entrén och privat grönyta. Inngård med gårdhus med sedumtak planeras.

Status: Under projektering. Planerad säljstart hösten 2013.

Arkitektbyrå: Nordmark & Nordmark Arkitekter



BRF ALDEBARAN, SKELLEFTEÅ

60 bostadsrätter i två punkthus på 10 resp 12 våningar. Bostäderna utgörs av luftiga lägenheter om 2, 3 och 4 rum och kök med inglasade balkonger. Underjordiskt varmgarage byggs under husen och grönyta mellan. De övre våningsplanerna har älvutsikt.

Status: Säljstart hösten 2013.

Arkitektbyrå: PEAB



LAESTADIUSPARKEN ETAPP 2, GÄLLIVARE

Två punkthus med nya, yteffektiva lägenheter i centrala Gällivare. Husen byggs i 6 våningar med hiss och ca 46 lägenheter i 2-4 rum och kök. På gården planeras en trevlig gårdsmiljö med träd, buskar och lekplats. Upplåtelseform bostadsrätt.

Status: Under projektering. Planerad säljstart våren 2014.

Arkitektbyrå: Tirsén & Aili Arkitekter

FINANS



” För att säkerställa att finansverksamheten sker på ett så effektivt och kontrollerat sätt som möjligt har vi policys och riktlinjer för hur denna ska hanteras.

Anders Hedström, Ekonomi- och Finanschef

KAPITALFÖRVALTNING

HSB Norrs finansverksamhet omfattar både förvaltning av det egna likviditetsöverskottet på ca 100 mkr och förvaltning av de skulder vi har i form av krediter hos banker. Tillgångsförvaltningen bedrivs med noggrant analyserade risker och en betydande del likviditet hålls alltid i beredskap. Liksom på tillgångssidan eftersträvas låg risk även i skuldförvaltningen. Krediter i form av banklån har löptider på upp till fem år och är spridda hos flera olika kreditgivare.

AVRÄKNINGSKONTO OCH BETALTJÄNSTER

HSB Norr tillhandahåller betaltjänster via avräkningskontot. Tjänsterna innebär att vår kund i stället för eget transaktionskonto på bank tecknar avtal om betaltjänster med HSB Norr varefter ett avräkningskonto upprättas. Avräkningskontot utgör sedan kundens transaktionskonto för in- och utbetalningar. Den sammanlagda behållningen inom avräkningskontot var vid årsskiftet 328 mkr. Det totala flödet av betalningar för kunds räkning uppgår till mer än 750 mkr per år. Genom att samla kapitalet på detta sätt kan HSB Norr åstadkomma en konkurrenskraftig räntesättning vilket även kommer våra kunder tillgodo dels genom att kontot och transaktionerna är helt avgiftsfria, och dels genom att rätan 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 föreningsstyrning att kunna betala ut 80% av det totala kapitalet på avräkningskontot inom fem bankdagar.

FINANSPOLICY

Under det gångna året har föreningens finanspolicy förtydligats ytterligare i några mindre avseenden. 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 utvärderar och fastställer finanspolicyn en gång varje år eller vid annat behov av förändring.

LÅNEPORTFÖLJ OCH FINANSIELLA RISKER

I och med att föreningens egna fastighetsbestånd ökat under de senaste åren har frågor om finansiering av dessa tillgångar blivit viktigare. Koncernens skuldsättning uppgår till 454 mkr. Föreningen strävar efter att balansera ränterisk men även motpartsrisker och tillgång till kapitalet i form av omsättningsrisk. I praktiken innebär detta ett aktivt arbete med framförallt räntebindingstider och i undantagsfall räntederivat för att minska variationerna i räntekostnaderna. För att minska beroende av enskilda aktörer och kreditgivare arbetar HSB Norr med olika banker samt även med oberoende rådgivare.

KOMMUNIKATION

”Kommunikation kommer från latinets *Communicare* som betyder ”göra gemensamt”. Det säger ganska mycket om kommunikationens kärna, syfte och egenskaper...

Lisa Wikström, marknadschef

PLANERAD KOMMUNIKATION

HSB Norr ser kommunikationsområdet som strategiskt övergripande och något som berör samtliga affärsområden, kund- och medlemsrelationer och medarbetare. Vi arbetar efter en årligen uppdaterad kommunikationsplan som bygger på vår affärsplan. 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 Kommunikationsstrategi 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 interaktivitet. Riksförbundet har tillsatt dedikerade resurser som arbetar med utveckling och administration i våra sociala mediekanaler. HSB har en egen Facebook-sida och bloggar med olika inriktning, till exempel miljö, juridik och trädgård. Vi har samlat ingångarna till samtliga kanaler på vår webb, hsb.se.



HSB MAGASIN

En av våra viktigaste kommunikationskanaler till 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 därmed inflytande även på rikssidorna. HSB Uppdraget är ett matnyttigt magasin för den som sitter i en brf-styrelse och delas ut till alla förtroendevalda i HSB brf. Här finns t ex Expertpanelen som svarar på frågor och Goda exempel från bostadsrättsföreningar i hela landet. HSB Uppdraget är mycket omtyckt och får höga betyg i våra läsarusundersökningar. Även i Uppdraget finns lokala sidor med från HSB Norr, i varje nummer.

MEDIA

Vår interaktion med media förekommer i olika former. Debattinlägg, insändare och pressreleaser sker på vårt initiativ medan media ofta söker upp oss för information om nyproduktionsprojekt, samhällsbyggnadsfrågor och planärenden med mera. Bostadsfrågan är en alltid lika aktuell fråga vilket gör det relativt lätt att få utrymme för detta i de lokala medierna. Dessutom befinner vi oss på en marknad där det händer mycket, till exempel Malmfälten där en rullande stadsflytt har startat och Luleå där bostadsbristen är stor.

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 lokal-kontor för spontana respektive inbokade möten. Eftersom vi är ett tjänstelevererande företag är relationerna ytterst viktiga för oss.

AKTIVITETER

HSB Norr medverkade bl a på Värmässan i Luleå och Senormässan i Boden under 2012. Det vi märker är att egna events får större genomslagskraft, t ex när vi finns i en galleria för att informera om Bonära tjänster eller ett nyproduktionsprojekt. HSB Norr kommer att jobba mer fokuserat med denna typ av aktiviteter i framtiden. Vi har även genomfört lokala Vinstenaktiviteter under året. Där har vi berättat om hur vinsten går tillbaka till boendet i en bostadskooperation som HSB.

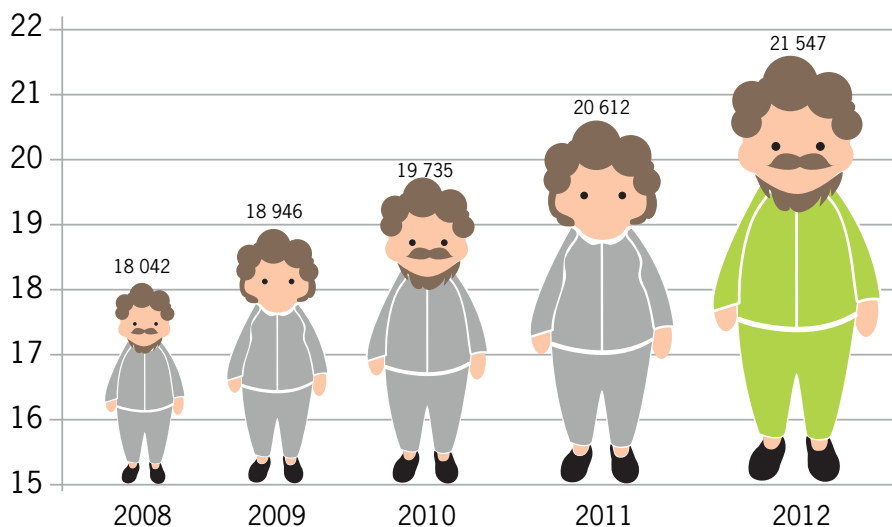
DET PERSONLIGA MÖTET

Varje dag interagerar våra medarbetare med ett flertal kunder, medlemmar och hyresgäster. 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 prägla uppfattningen av HSB oändligt mycket mer än vad annonskampanjer och andra marknadsinsatser kan göra. Det är vår största utmaning men även vår främsta framgångsfaktor i vår verksamhet. Detta var också ett av temana på kickoffen under hösten 2012 där vi samlade all personal under två dagar. Budskapet är enkelt - samtliga medarbetare på HSB Norr är varumärkesbärare och våra viktigaste ambassadörer med uppdrag att kommunicera HSB.



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

MEDLEMMAR



MEDLEMSUTVECKLING

Under 2012 ökade medlemsantalet från 20 612 st till 21 547 st vilket motsvarar en ökning på ca 4,5%. 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 16% under 2013 år vilket blir en stor utmaning. Vår förhoppning är att pågående utbildningar även kan bidra till ett ökat medlemsantal under året.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOM MEDLEM

HSBs bostadsrättsföreningar är också medlemmar i HSB Norr. Dessa möter vi bland annat vid formella möten som t ex distriktstämman och föreningsstämma. Vid sådana möten är bostadsrättsföreningarna inte våra kunder, utan ägare. 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. Under 2012 höll HSB Norr tre styrelseutbildningar samt informationsträffar kring Egenkontroll och Bostadsrättsföreningen som arbetsgivare. Ett arbete pågår med att uppdatera och utveckla vår utbildningskatalog, något som beräknas bli klart under 2013.

KOOPERATIONENS ÅR

FN utsåg 2012 till "Kooperationens år". Syftet var att öka kunskapen om den kooperativa företagsformen över hela världen. "Vinstenkampanjen" som HSB satsade på under året var en del i detta. Kampanjen var både rikstäckande och lokal. HSB Norr anordnade vinstenkampanjer runt om i vårt upptagningsområde för att visa våra medlemmar hur vinsten går tillbaka till boendet istället för att delas ut till utländska aktieägare. Bland aktiviteterna fanns "Hyresgästens dag" i Piteå, "Vinstens visningshelg" i Luleå samt "Vinsten på stan" i Skellefteå i samband med Melodifestivalen. Uppslutningen till aktiviteterna var mycket god och reaktionerna positiva från både befintliga och potentiella medlemmar.

VINSTEN GÅR TILLBAKA

Som delägare får bostadsrättsföreningarna tillbaka en del av vår vinst när vi gör ett starkt resultat. Under 2012 nådde HSB Norr upp till den nivå som krävs för vinstutdelning vilket innebär



att medlemsföreningarna får dela på rekordutdelningen om ca 2,3 mkr. Hur mycket pengar varje medlemsförening får tillbaka baserar sig på summan de köpt varor och tjänster av oss under året. Medlemsavgiften är också bonusgrundande vilket innebär att samtliga HSB bostadsrättsföreningar får ta del av Vinsten.

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, expertråd-givning, 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.

VÅRMÄSSAN 2012

Under 2012 deltog HSB Norr i den årliga vårmässan i Luleå. Vi fokuserade på medlemskap och bospar förutom information om våra nyproduktionsprojekt. De som valde att bli medlemmar och börja bospara på plats bjöds på medlemsavgiften för 2013 (250 kr) av HSB Norr och Swedbank bjöd på den första insättningen på bosparkkontot (300 kr). Ett lyckat event som resulterade i både nya medlemmar och bosparare som nu har förtur till både hyresrätter och nyproducerade bostadsrätter i hela vårt verksamhetsområde.

MEDLEMSFÖRDEL

Som medlem i HSB har du en rad fördelar som vi kommunicerar i Hemma i HSB och på vår webb. Det kan vara allt från medlemspris på färg till fritt inträde till idrotts- och kultur-evenemang. Den främsta fördelen är naturligtvis förtur till bostäder, både nybyggda bostadsrätter och hyresrätter i centrala lägen. Det kallar vi medlemsnytt!



Nils Wallentin, 29 år
HSB-medlem sedan 1987

EN MEDLEM BERÄTTAR

Nils Wallentin är född och uppvuxen i Tyresö, Stockholm. Redan när Nils var 3 år såg hans förutseende föräldrar till att han blev medlem i HSB och öppnade ett bosparkkonto åt sonen. Tack vare detta fick Nils sin nuvarande lägenhet, en nyproducerad hyresrätt i centrala Luleå.

”När jag bestämt mig för att flytta upp till Luleå ställde jag mig i diverse bostadsköer men märkte ganska snart att det krävdes flera års köande för att ens komma i närheten av den boendetyper jag sökte, en hyresrätt med

centralt läge. Efter att jag kontaktat HSB Norr och fått hjälp med att flytta mitt medlemskap från Stockholm upp hit, gick allt väldigt snabbt. Jag blev erbjuden två lägenheter, varav en är den jag bor i idag.

- Jag ska fortsätta med mitt bosparande och jobba ihop en handpenning till en bostadsrätt. Vi får se var jag tar vägen i framtiden men jag trivs väldigt bra där jag är just nu, i den lägenhet som mina bosparpoäng gav mig.

KUNDER

” Under året har HSB Norr haft nöjet att välkomna ett rekordstort antal nya förvaltningskunder. Det är glädjande att se att marknaden börjar förstå och uppskatta värdet av en helhetsleverantör med stark lokal förankring.

Samuel Bernberg, Ekonom och Kundensvarig

KUNDERNA BLIR FLER

Signifikant för 2012 är kundtillströmningen, HSB Norr fick flera nya kundrelationer både i form av privata bostadsrättsföreningar men även större fastighetsägare. Som exempel kan nämnas brf Fibblan, Kalix, brf BoKlok Logen, Sunderbyn, brf Västerstranden, Luleå och Gammelstads KB, Kiruna.

DUBBLA ROLLER

Våra juridiska medlemmar (bostadsrättsföreningarna) är i det flesta fall även kunder hos oss och har därav två roller. Det är 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, vårdar 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 även utökat interaktionen på den privata marknaden som utörs av individuella medlemmar och privatpersoner.

EN NY KUND BERÄTTAR

Björnlundska Stiftelsen är ny kund hos HSB Norr. Ordförande Yngve Mettävainio berättar om varför valet föll på just HSB.

” Tidigare använde vi oss av ett flertal olika leverantörer för olika tjänster, något som krävde en hel del logistik. Detta tillsammans med ett växande missnöje med tidigare entreprenörer gjorde att vi bestämde oss för att ta kontakt med HSB. HSB Norr kan erbjuda en helhetslösning.

- Jag själv bor i en lägenhet som förvaltas av HSB och är nöjd med detta. Genom mitt boende är jag bekant med människor som arbetar på företaget och på så sätt känner jag mig trygg med HSB. Då Stiftelsens fastighet ligger alldeles bredvid HSBs huvudkontor var det enkelt att bara kliva in på kontoret och prata med de anställda.

- Vi är väldigt nöjda med samarbetet med HSB så här långt. Vi har redan tecknat fyra avtal; administration, vicevärd, fastighetskötsel och lokalvård och vi anser att vi fått högkvalitativa och förmånliga avtal!



Anna Forsman
Boden



Patrik Rönnqvist
Östra Norrbotten



Samuel Bernberg
Luleå



Ulrika Fridström
Piteå, Skellefteå



Jörgen Svonni
Malmöfältet 2012



Per Esko
Malmöfältet 2013

Som kundansvariga arbetar de med kundens bästa i fokus: Anna Forsman, förvaltare (Boden), Palle Rönnqvist, förvaltare (Östra Norrbotten), Samuel Bernberg, ekonom (Luleå), Ulrika Fridström, förvaltare (Piteå och Skellefteå), Jörgen Svonni, förvaltare (Malmöfältet) fram till 31/12 2012 och Per Esko, förvaltare (Malmöfältet).

MED KUNDEN I FOKUS

För att på bästa sätt möta våra kunders krav och förväntningar tillsatte vi under 2011 en ny funktion - kundansvarig. Under året har gruppen träffats regelbundet för att utbyta erfarenheter, bolla utvecklingsfrågor och fastställt strategiska mål för kunddialogen. Tillsammans har de en bred erfarenhet och kompetens kring våra kunders behov som gynnar vår tjänsteutveckling och löpande kundpassning. För att stärka närheten till våra kunder har de kundansvariga varsitt geografiskt ansvarsområde som underlättar en personlig dialog med våra kunder. Lyhördhet och handlingskraft är ledord.

KUNDDIALOG

Kommunikationen med kunderna sker på en mängd olika sätt, allt från telefonsamtal till temakvällar och enskilda möten där den personliga relationen är avgörande. HSB Norr har under året stärkt de kommunikationsytorna vi har med kunderna i form av lokala ordförandeträffar på samtliga orter och flera utbildnings- och föreläsningstillfällen. Bland annat genomfördes två träffar med temat "Bostadsrättsföreningen som arbetsgivare" där HSB Norr tillsammans med Fastigo informerade om vad som gäller inom området. Träffarna var mycket uppskattade då ämnet är fullt av fallpropar och missuppfattningar.

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 för att möta våra kunders behov. Vi har kundmottagare, ekonomer, fastighets-skötare, reparatörer, förvaltare, marknadsko-ordinatörer och projektledare med flera. Vi tycker att det är viktigt att varje medarbetare får en möjlighet att förkovra sig och bredda eller fördjupa sin kompetens, antingen inom sitt verksamhetsområde eller utanför. Kompetensutveckling är den viktigaste punkten vid utvecklingssamtalen som hålls årligen av närmaste chef.

UTVECKLING

Vår organisation befinner sig under ständig utveckling eftersom vår omvärld och våra kunders krav och förväntningar hela tiden förändras. Under 2012 implementerades den organisationsförändring som påbörjades året innan och många medarbetare fick nya roller och arbetsuppgifter inom företaget.

FOKUSOMRÅDE

Att personal var ett fokusområde under året exemplifieras väl av tillsättningen av HR-chefen. HR-chefens prioriterade område är framförallt arbetsmiljöfrågorna där nya rutiner och checklistor tagit form.

5-ÅRINGARNA ÄR FLEST

Personalen på HSB Norr är fördelad 52/48 vad gäller andel kvinnor och män. Medelåldern är 45 år. Hela 40% av medarbetarna har jobbat färre än 5 år på HSB, en tydlig förändring jämfört med 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 vilket sätter sin prägel på företaget.

KICKOFF

HSB Norr har ett stort geografiskt verksamhetsområde med åtta lokalkontor inklusive huvudkontoret i Luleå. Det gör att vi inte kan samla all personal fysiskt 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 bättre och för ledningen att ge information till samtliga vid ett och samma tillfälle. Kickoffen 2012 var förlagd till Överkalix och temat var bl a "Det ska vara lätt att göra rätt". Personalen fick på olika sätt träna sig i och diskutera hur vi ska bli ännu vassare på att strömlinjeforma våra processer, lyssna på varann och ta vara på den enorma kompetens som finns i organisationen. Vi belyste även medarbetarnas avgörande roll som ambassadörer för HSB.

DIALOG

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. Löne- och utvecklingssamtal däremot hålls årligen av närmaste chef och alltid på medarbetarens arbetsplats.



”

Jag trivs väldigt bra på HSB, här händer alltid nya saker. Det kan låta som en klyscha men ingen dag är den andra lik.

- Jag har haft en rad olika tjänster på företaget innan jag 2011 tillträdde min nuvarande tjänst som Teamchef. I mitt arbete är jag ansvarig för fastighetsskötarna i Skellefteå och Piteå. Det är ett spännande jobb med stor variation.

Jag har väldigt bra kollegor och vi har roligt på jobbet!

Mikael Karjalainen,
Teamchef HSB Norr

LEDNING

HSB Norr har som fristående ekonomisk förening egen koncernledning som ansvarar för koncernens utveckling. Ledningen sammanträder två ggr per månad och vid några tillfällen per år även i två- till tredagars seminarium med långsiktigt strategifokus. Genomsnittsåldern i ledningen är 41 år.

SAMMANSÄTTNING

Ledningen består av VD, ekonomichef, marknadschef samt affärsområdescheferna (AOC). HSB Norrs affärsområden är indelade i Förvaltning, Ny Bostad samt Egna 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. Till exempel är det staben, under ledning av ekonomichefen, som ansvarar för kommunikationen och beredningen inför styrelsemötena, våra yttersta ägarrepresentanter. Marknadsavdelningen ansvarar för att fylla medlemskapet med nytta och kommunicera med medlemmarna i bl a sociala medier, 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 affärsområde.

FOKUS 2012

En stor del av ledningens fokus under året ägnades åt fastighetsförädling, konceptutveckling av utbildning, efterlevnad av Finansinspektionens krav samt en genomlysning av kommunikationsgränssnitt mellan funktioner och avdelningar i organisationen.

SAMVERKAN

HSB Norr medverkar i så många nätverk och samverkansgrupper som är tidsmässigt möjligt, då vi anser att samverkan gynnar våra medlemmar både på kort och på lång sikt. Dessutom är samverkan en av de viktigaste kooperativa principerna. 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. Här är även Väst IT anslutna med ytterligare 6 HSB-föreningar.

UTVECKLING

Under året har ett flertal utvecklingsprojekt planerats och utförts. Implementeringen av Portalen genomfördes i slutet av 2012 där HSB Norr gick in som delägare redan 2011 i HSBs gemensamma tjänsteutvecklingsbolag. Portalen kommer under 2013 att leverera tjänster till både HSB-föreningar, HSB-bolag samt bostadsrättsföreningar och medlemmar. Som delägare 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.

KVALITETSARBETET

HSB Norr är kvalitetscertifierade sedan 2007 enligt ISO 9001:2000. Under året bytte standarden namn till 9001:2008 och certifikatet förnyades. Det löpande kvalitetsarbetet syftar till att effektivisera och kvalitetssäkra våra

processer och kundleveranser samt att underlätta vardagen för våra medarbetare. En konsekvens av detta och ett effektmål är att bibehålla certifieringen. Samtliga medarbetare ska vara aktiva i kvalitetsarbetet där vi sätter processerna före funktionerna. Under 2012 flyttades kvalitetssamordnarrollen till marknadschefen för att öka fokus i frågan. En extern revision utfördes av DNV (Det Norske Veritas) i oktober med en förnyelse av certifikatet som resultat.

HSB Norr är även ackrediterade som kontrollorgan för energideklarationer. Detta område reviderades också under året med gott resultat och HSB Norr är även fortsättningsvis ett ackrediterat kontrollorgan.



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.
Alternativ karriär: Hårdrockstrummis.



Anders Hedström, ekonomi- och finanschef
I HSB sedan 2012.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i i Fakturatjänst AB, VD i Valrossen AB. HSB-ledamot i brf.
Född: 24 juni 1973.
Uppvuxen: i Luleå.
Utbildning: Civilekonom.
Alternativ karriär: Konsttäckningsproffs.



Lisa Wikström, marknadschef
I HSB sedan 2002.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Luleå & Co, Mentor Eget Företag i Almiprogrammet. HSB-ledamot i brf.
Född: 21 februari 1971.
Uppvuxen: i Umeå.
Utbildning: Byggnadsingenjör
Alternativ karriär: Hollywood-regissör.



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.
Alternativ karriär: Stuntman.



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.
Alternativ karriär: Formel 1-förare.



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.
Alternativ karriär: Musikalartist på Broadway.

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, regler för andrahandsuthyrning eller hyressättningsvillkor.

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 detaljplaner ska se ut och vilken typ av byggnader som ger bäst bostäder. Men det kan också handla om skatteregler som ROT- och RUT-avdrag, eller avdragsvillkor för lån som påverkar våra medlemmar.

SPONSRING

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 tillägnad verksamheter som BRIS, Klassmorfar, och 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. Vi ställer höga krav på våra underentreprenörer som i vår verksamhet fungerar som vår förlängda arm. I de fall vi samverkar i partneringsform är det extra viktigt att vi förmedlar våra värderingar tydligt, vilket kommuniceras på arbetsplatsträffar och workshops.

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 cirka 43 tkr under 2012. Dessutom skänker HSB Norr 1 000 kr per färdigställd lägenhet vilket innebär ytterligare drygt 30 tkr. Kooperation Utan Gränser är en biståndsorganisation som hjälper fattiga att själva ta sig ur fattigdomen. Hjälp till självhjälp helt enkelt. 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 sextiotial 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 för ögonen: En rättvis värld fri från fattigdom.

Silvia Mercedes Martinez, 32-årig frisör i San Pedro Sacatepéquez utanför Guatemala City bygger sin drömkåk på sin fritid. Huset på två rum och kök är ett av 22 under uppförande i bostadskooperativet Fe y Esperanza (Tro och Hopp). Här ska hon och hennes två barn så småningom flytta in i vad som blir den lilla familjens första egna hem.

- Lugn och ro. Tänk, för första gången kommer jag att kunna erbjuda mina barn det, säger Silvia, som hittills bott i föräldrahemmet med sina föräldrar, sin bror och hans familj.

Varje medlem betalar 900 kr per månad, att jämföra med minst det dubbla för ett hem i Guatemala Citys sämre områden. Det gemensamma ägandet som princip skapar långsiktighet och spekulation på bostäderna är förbjudet.

Så här i slutskedet är det många som lyfter fram hjälpen från Kooperation Utan Gränser som bland annat gått till att slutföra vägarna, fixa med dränering och borra en brunn. Men den viktigaste delen av samarbetet har inte varit pengarna, utan att man aldrig gett upp hoppet på idén, betonar Silvia.

- När jag själv tvekat har Kooperation Utan Gränser alltid varit övertygade om att vi klarar detta, förklarar hon.



OM HSB:S STÖD TILL KOOPERATION UTAN GRÄNSER

Du som är medlem i HSB bidrar till att hjälpa familjer i fattiga länder. Två kronor av din medlemsavgift går till Kooperation Utan Gränser, som bland annat arbetar med utveckling av bostadskooperativ i Latinamerika, Afrika och Asien. Tack vare det arbetet kan utsatta människor i kåkstäder gå samman och bygga sina egna bostäder. Under 2012 samlade HSB totalt in 2 029 533 kr till Kooperation Utan Gränserns arbete.

Värdigt boende är en mänsklig rättighet. Trots det saknar en miljard människor en bostad. Kooperation Utan Gränser är den enda biståndsorganisation i Sverige som sätter bostadsfrågan högt på dagordningen.

Bostadskooperativa projekt i Latinamerika och andra delar av världen får stöd och hjälp. Tillsammans bygger medlemmarna i kooperativen sina nya bostäder och minskar på så sätt kostnaderna. Projekten bidrar också till att stärka gemenskapen och solidariteten i boendemiljön.

KOSTNADSEXEMPEL

200 kronor räcker till en hjälm, arbetsskor och handskar för en person i ett bostadskooperativ. Det innebär att HSBs stöd i år räcker till att förse över 10 000 människor med ett startkit för att kunna börja bygga sin drömkåk.



STYRELSEN

Styrelsen för HSB Norr utses av HSBs ägare vid föreningsstämman. 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, samt att verksamheten har en hälsosam lönsamhet.

STYRELSESAMMANSÄTTNING

Valberedningen arbetar idogt för att åstadkomma en bred representation i styrelsen med avseende på geografisk förankring och närhet till våra medlemmar, utan att ge avkall på kompetens och engagemang. Inför föreningsstämman 2012 hade två representanter ur styrelsen, Kurt Nordberg och Bengt Westman meddelat att de inte ställer upp för omval. Efter ett gediget förarbete nominerade valberedningen Sven-Erik Bucht och Jonas Lundström som nya ledamöter vilka blev stämans enhälliga val. Valberedningen arbetar också aktivt för att få en jämnare könsfördelning i styrelsen.

NY PARLAMENTARISK ORGANISATION

En arbetsgrupp bestående av Erik Johansson och Margareta Rönnqvist från styrelsen samt Jesper Josbrant och Christine Aspgrén från

HSB-föreningen arbetade under 2011 och 2012 fram ett förslag till den nya parlamentariska organisationen i HSB Norr. Förslaget stämades av med föreningsstämman 2011 och fick klartecken att fortsätta på inslagen linje.

Förslaget bifölls vid stämman i Luleå den 25 maj och styrelsen har under året arbetat med att genomföra förändringarna. Målbilden om att tydliggöra ägarrollen och hitta rätt kompetens i ägarkretsen för att utöva ägarinflyttandet har gett distriktens valberedningar ett större ansvar.

Under hösten har valberedningarna utbildats för att identifiera och klargöra kompetensen som fordras av de tilltänkta ledamöterna. Dialogen mellan HSB och valberedningarna har också utökats för att stärka valberedningarna i sitt arbete.

FAKTARUTA

KRETSMÖTE:

Årsmöte för medlemmar som inte bor i HSB-bostadsrätt. Här utses representanter till distriktsstämman. På mötet presenteras bland annat 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 och styrelsen ger sin rapport från det gångna året.

FÖRENINGSTÄMMA:

Ägarnas årsmöte infaller vanligen i maj/juni. Styrelsen lämnar sin rapport från det gångna året. Styrelse och valberedning tillsätts. Inkomna motioner behandlas. Föreningsstämman är HSB Norrs högsta beslutande organ.

MER AKTIVA DISTRIKT

Även distriktsstämmorna fick en översyn där diskussionerna blev mer lokala som komplement till det övergripande fokus som tidigare varit. Delegationerna uppmanades att lyfta frågor som är aktuella för just det distriktet och utvecklingsarbetet kommer att fortgå även under 2013. Nytt för 2012 var att valberedningens förslag på kandidater presenterades mer ingående vid distriktsstämmorna, vilket gav stämman en bättre uppfattning om kandidaternas bakgrund, kompetens och lämplighet att representera distriktet på föreningsstämman.

STYRELSEN PÅ PLATS

Tidigare har ansvaret för presentationerna vid distriktsstämmorna legat på tjänstemän ur ledningsgruppen från föreningen. Numera är styrelsen representerad vid samtliga distriktsstämmor där styrelseledamöterna är föredragande och kan ta del av de diskussioner och frågor som dyker upp. Detta bidrar till styrelsens förankring och ger styrelseledamöterna en god inblick i distriktens utmaningar, förväntningar och krav. Samtidigt ger det distriktet en bättre bild av vilka som ytterst representerar dem som ägare av HSB Norr.

VALBEREDNINGEN BERÄTTAR - EVA SMEDETUN, SAMMANKALLANDE I BODENS DISTRIKT

HUR SER DU PÅ DEN NYA PARLAMENTARISKA ORGANISATIONEN?

Det känns positivt, men jag tror att det ligger en del arbete framför oss innan vi kommer in det nya. Det är viktigt att "pappersversionen" stämmer väl överens med verkligheten. För att ägarinflytandet och engagemanget ska öka måste såväl HSB-föreningen som medlemmarna jobba mot samma mål och vara lyhörda gentemot varandra.

VAD ANSER DU ÄR DEN STÖRSTA UTMANINGEN MED ORGANISATIONEN?

Att medlemmarna inser vikten av ett ökat ägarinflytande. Jag tror tyvärr att många medlemmar inte är insatta i hur organisationen är uppbyggd och att de inte riktigt förstår vidden av sitt inflytande. Om detta kan förtydligas och om förståelsen kan öka så tror jag att vi kan räkna med ett större engagemang.

HUR HAR VALBEREDNINGENS ARBETE I BODENS DISTRIKT VARIT 2012?

Vi har sett över vårt arbetssätt från tidigare år i och med de nya direktiven. Eftersom kriterierna på ledamöterna är väldigt gedigna försökte vi genom personliga intervjuer stämma av kandidaternas lämplighet. Dessvärre står inte ombuden i kö. Vi har lagt ner ett omfattande arbete för att ta fram de 6 delegater som Bodens distrikt skickar till föreningsstämman. Jag ser 2012 och 2013 som inkörsår, förhoppningsvis kan ledamöternas roll vid föreningsstämman tydliggöras under 2013 och vi får ett större underlag och engagemang till framtida arbete.



Eva Smedetun,
valberedningen i Boden



Karl-Gunnar Holmqvist, styrelseordförande
Tillträdde: 1978
Född: 1946
Bor: HSB brf Sjömärket, Luleå.
Övriga uppdrag: Ordf i 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 (ordf i brf).
Yrke: Eget fbg, Ivalde AB.
Övriga uppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Norrbotten och Luleå Golf AB.
Utbildning/erfarenhet: Högre bankexamen, Wallenberginstitutet. Bankdirektör, regionchef och VD.



Sven-Erik Bucht, ledamot
Tillträdde: 2012
Född: 1954
Bor: Villa, Karungi.
Förtroendeuppdrag: Riksdagsledamot.
Övriga uppdrag: Ordf i Barents Hus AB, ledamot Finladsintitutet.
Utb/erfarenhet: Gymnasium, företagsekonomi. Förvaltningschef HSB Norr, kommunalråd Haparanda.



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.



Jonas Lundström, ledamot
Tillträdde: 2012
Född: 1971
Bor: Villa i Luleå.
Yrke: Stf Operativ Chef och Kommunikationsdirektör, Northland Resources.
Övriga uppdrag: Vice ordförande i Norrbottens Handelskammare.
Utbildning/erfarenhet: Fil kand Stadsvetenskap. VD Norrbottens Handelskammare, politisk sakkunnig mm.



Lena Ekh, ledamot
Tillträdde: 2011
Född: 1964
Bor: Villa i Råneå.
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 Samhällsombudningsutskott, ordf i Norrbottens Folkhälsoråd, ledamot i Leader Polaris.
Utbildning/erfarenhet: Pedagogutbildning, styrelsearbete.



Samuel Bernberg, personalrepresentant
Unionen
Tillträdde: 2012
Född: 1981
Bor: Villa, Piteå.
Yrke: Ekonom, HSB Norr
Övriga uppdrag: Revisor Storstrandsföreningen, HSB-ledamot i HSB brf.
Utbildning/erfarenhet: Civilekonom. Vice VD på HandelsConsulting, projektledare och ekonom Volvo Business Services.

FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och har sin utgångspunkt i Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. HSBs kod för föreningsstyrning uppdaterades den 1 januari 2012. Föreningsstyrningsrapporten för 2012 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.

FÖRENINGSTÄMMA

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktigesammanträdet 2013 utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna (5 ledamöter), Gällivare (4), Kalix (2), Haparanda (4), Boden (6), Luleå (19), Piteå (3) och Skellefteå (12).

VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie fullmäktigesammanträde. Valberedningen ska bestå av minst tre ledamöter och en suppleant. En ledamot utses till sammankallande. 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 2013 års föreningsstämma:

Ordinarie

Stig Åkerström (sammankallande), 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 7 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 möjligt 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 KPMG, med Hans Öystilä som huvudansvarig. HSB Riksförbund utser även BoRevision till revisor.

FIRMA TECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Karl-Gunnar Holmqvist, Erik Johansson, Jesper Josbrant och Anders Hedström (efterträdde den 15/4 Mats Rönnqvist som firmatecknare) 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, avstämnings- och genomgångar av genomförda

transaktioner samt av tecknade förvaltningsavtal och pågående projekt. Till grund för kontrollaktiviteterna finns dokument som beskriver rutiner inom inköp, produktion, försäljning och lönehantering. Styrelsen har via VD-instruktionen delegerat ansvaret till VD.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

För företagets kommunikation finns en kommunikationsplan. Den interna kommunikationen sker genom företagets intranät, e-post, arbetsplatsträffar och avdelningsmöten. Alla 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, års-

bokslut 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	Invald	19/1	21/2	20/4	25/5	25/5*	20/6	6/9	31/10	14/12	Totalt
Karl-Gunnar Holmqvist, ordf	1978	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Bengt Westman	1996	x	x	x	-	Avgått					3/9
Kurt Nordberg	2003	x	-	x	x	Avgått					3/9
Erik Johansson	2006	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Margareta Rönnqvist	2008	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Anders Enquist	2010	x	x	-	x	-	x	x	x	x	7/9
Birgitta Larsson	2010	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Lena Ekh	2011	x	x	x	x	x	x	x	x	x	9/9
Sven-Erik Bucht	2012	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	x	x	x	-	x	4/9
Jonas Lundström	2012	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	x	x	x	x	x	5/9

Arbetstagarrepresentanter

Göran Löthgren, Unionen	2010	-	x	x	x	Avgått					3/9
Samuel Bernberg, Unionen	2012	Ej vald	Ej vald	Ej vald	Ej vald	x	-	x	x	x	4/9
Lars Johansson, Fastighets	2007	-	x	x	x	-	-	-	x	-	4/9

*Konstituerande möte



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Norr är ett medlemsägt företag. Medlemsantalet den 31 december 2012 uppgick till 21 547 vilket är en ökning jämfört med föregående år med 912 medlemmar.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Norr är ekonomisk förening som vid årets slut ägs av 21 547 medlemmar av vilka 13 657 st bor i en HSB-bostadsrätt. Antalet medlemmar har ökat med 912 personer jämfört med vid årets början vilket är mycket glädjande. Även bosparandet ökar stadigt och antalet bosparare är 2 392 st vid årsskiftet. Även det sparade kapitalet inom bosparkontot har ökat under året och uppgår till 35 877 tkr, vilket är en ökning med 4 588 tkr på ett 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 Storumans kommuner i Västerbotten.

Under 2012 har efterfrågan och leveranser ökat inom förvaltningsverksamheten samtidigt som avsikten varit att konsolidera och hitta organisatorisk stabilitet i kärnverksamheten. Den organisationsförändring i syfte att uppnå en tydligare kundorientering som beslutades under 2011 har implementerats. Ett nytt synsätt på risker i såväl affärsverksamhet som kapitalförvaltning och skuldförvaltning har införts.

År 2012 karaktäriseras i övrigt av renodling och resultatfokus inom fastighetsbeståndet. Ett antal fastigheter som inte passar in i beståndet har avyttrats och några till förestår. En ny affär, ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, har startats inom förvaltningsverksamheten och efterfrågan på tjänsten är mycket god.

Det senaste året blev något lugnare inom finans- och kapitalmarknaderna innebärande en trygg utveckling och säkert resultat inom finansförvaltningen. De historiskt extremt låga räntorna påverkar föreningens finansieringskostnader positivt, men innebär motsats-

vis även att avkastningen inom kapitalförvaltningen dämpats. Glädjande är att tidigare års nedskrivningar av placeringsportföljerna kunnat återföras under året.

Genom de affärer som genomförts i fastighetsbeståndet har en del övervärden realiserats vilket gör att bonusgrundande resultat har uppnåtts och att kundbonus därför kan utbetalas med totalt 2 300 tkr under 2013. Beloppet har reserverats i 2012 års bokslut.

Omsättningen i koncernen under 2012 uppgick till 144 053 (120 356) tkr och i moderföreningen till 91 215 (84 235) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 188 178 (1 153 503) tkr i koncernen och 929 948 (907 599) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 3 465 (11 542) tkr och i moderföreningen till 12 911 (10 358) tkr.

Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under 2012, 225 bostadsrättsföreningar och samfälligheter, 2 kommunala bostadsföretag, 26 övriga företag samt 10 bolag inom koncernen, totalt 263 kunder med en sammanlagd årsomsättning på mer än en miljard kronor. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservicetjänster i form av bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning.

Teknisk förvaltning och konsultverksamhet

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård under namnet HSB Service med egen personal i Kiruna, Luleå, Piteå och Skellefteå. Under inledningen av 2012 har verksamheten även etablerats med egen personal i Gällivare.

Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, byggläddning, upphandlingstjänster samt hushållsnära tjänster under varumärket HSB BoNära.

Fastigheter

Koncernens innehav av bostäder uppgick till 1000 st vid årets slut vilket är en minskning med 22 lägenheter sedan 2011. HSB Norr med dotterbolag äger hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

Under året har ett antal fastighetsförsäljningar genomförts. Fyra fastighetsbeteckningar i Skellefteå samt en vardera i Luleå och Kalix har avyttrats. Beståndet har under året även utökats genom nyproduktion av en hyresfastighet med 46 lägenheter i Gällivare, med inflyttning 1 mars. Ytterligare fem lägenheter har tillförts genom ombyggnad av lokal till bostäder inom fastigheten Falken i Luleå. Under en rad år har fastighetsbeståndet utökats. Ambitionen är nu att konsolidera beståndet och att fokusera arbetet med att förbättra kassaflödet.

Bostadsbyggande

Under det gångna året har byggandet av brf Stadion i Luleå med 74 lägenheter pågått i full skala, ett stort projekt med inflyttning hösten 2013. Även projektet Lunden i Gammelstad säljstartades under våren och bygget av de första 8 av totalt 28 stadsvillor påbörjades under sommaren, första inflyttning sker i februari 2013. I början av 2012 färdigställdes 46 hyresrätter i Laestadiusparken i Gällivare, husen fylldes omedelbart med nöjda hyresgäster. HSB Norr har inför 2013 ett bra urval av starka bostadsprojekt som är redo för säljstart i Luleå, Gällivare och Skellefteå. Ytterligare ett antal projekt på ett flertal orter är inne i den kommunala detaljplaneprocessen och beräknas även dom möjliga att påbörja under de kommande året.

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 inlånade medel aldrig riskeras har HSB Norr en omfattande 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.

Föreningen har godkännande från Finansinspektionen för inlåningsverksamhet och betaltjänster.

FRAMTIDA UTVECKLING

HSB 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 perioder av lågkonjunktur. HSB Norr har haft en stor utveckling med egna fastigheter under de senaste åren. Tillväxttakten i beståndet kommer att tonas ned under kommande period till förmån för konsolidering av affären med fokus på lönsamhet och kassaflöde. Det långsiktiga målet är 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 ökning av nya HSB bostäder på flera orter.

Risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Norr utsätts liksom alla andra bolag 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 under senaste åren 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 balansomslutning växer också exponeringen mot kapital- och finansmarknaderna både på placerings- och kreditidan. Detta innebär samtidigt att HSB Norr i större utsträckning påverkas av svängningar i den globala finansiella utvecklingen eftersom dessa i sin tur påverkar Sverige. För att hantera riskerna i placerade medel balanserar föreningen risktagandet genom val till typ av placeringar, regioner och branscher. Riskhantering i kreditportföljen sker främst genom olika löptider på föreningens lån. Undantagsvis används även räntederivat.

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	2012	2011	2010	2009	2008
Belopp i tkr					
Nettoomsättning	144 053	120 356	122 250	121 643	90 946
Resultat efter finansiella poster	3 465	11 542	-1 343	4 795	-12 154
Årets resultat	4 263	9 707	6 830	4 332	-7 908
Balansomslutning	1 188 878	1 153 503	943 720	1 013 301	1 020 816
Likviditet	108%	83%	130%	121%	120%
Soliditet*	40%	40%	51%	46%	46%
Antal medlemmar	21 547	20 612	19 735	18 946	18 042

*Soliditeten är beräknad som *Justerat eget kapital / (Tillgångar - avräkningsskulder förvaltade företag)*.

- Soliditeten i koncernen beräknad enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning uppgår till 40 (45,5) %.
- HSB Norrs redovisade likvida medel och kortfristiga placeringar uppgår till 123 (111) % av inlånat kapital på avräkningsskontot.
- Årets resultat innebär att bonusgrundande belopp uppnås. Kundbonus för verksamhetsåret 2012 uppgår till 2 300 (901) tkr vilket också är reserverat i årets bokslut. Utbetalning sker under våren/sommaren 2013.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 285 846 tkr, varav årets vinst utgör 6 294 tkr disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfonden	315
Balanseras i ny räkning	285 531
Summa	285 846

I koncernen föreslås en avsättning till bundna reserver med 315 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	
		2012	2011	2012	2011
Nettoomsättning	1	144 053	120 356	91 215	84 235
Kostnad för sålda varor		-128 199	-102 716	-86 613	-74 763
Bruttoresultat		15 854	17 640	4 602	9 472
Försäljningskostnader		-4 833	-4 410	-4 833	-4 410
Administrationskostnader		-5 604	-5 166	-5 604	-5 166
Övriga rörelseintäkter	3	8 137	19 212	7 271	18 390
Rörelseresultat	2,4,5	13 554	27 276	1 436	18 286
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	1 982	-79	5 366	355
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	10 836	842	12 113	1 509
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-22 907	-16 497	-13 825	-12 815
Resultat efter finansiella poster		3 465	11 542	5 090	7 335
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag, erhållna		-	-	6 740	6 862
Koncernbidrag, lämnade		-	-	-1 821	-12
Bokslutsdispositioner, övriga	9	-	-	2 902	-3 827
Resultat före skatt		3 465	11 542	12 911	10 358
Skatt på årets resultat	10	798	-1 835	-6 617	-1 321
Årets resultat		4 263	9 707	6 294	9 037

BALANSRÄKNING

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2012	2011	2012	2011
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill	11	-	828	-	-
		-	828	-	-
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	672 485	640 862	210 470	227 435
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 567	2 514	1 579	1 526
Pågående nyanläggningar och förskott	14	1 914	51 504	904	1 184
		676 966	694 880	212 953	230 145
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	-	-	150 525	152 039
Fodringar hos koncernföretag	16	-	-	50 295	22 557
Andelar i intresseföretag	17	250	250	250	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	76 950	77 379	76 950	77 379
Uppskjuten skattefordran	19	-	-	4 944	10 673
Andra långfristiga fordringar	20	213	331	201	309
		77 413	77 960	283 165	263 207
Summa anläggningstillgångar		754 379	773 668	496 118	493 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Varulager m m					
Pågående arbete för annans räkning, netto		-	-	-	-
		-	-	-	-
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 002	11 973	4 421	10 198
Fordringar hos koncernföretag		-	-	1 783	44 364
Skattefordringar		5 798	3 380	5 417	2 944
Övriga fordringar		7 800	15 561	7 552	14 654
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	12 487	11 190	11 945	10 044
		31 087	42 104	31 118	82 204
Kortfristiga placeringar	22	38 370	45 378	38 370	45 378
Kassa och bank		364 342	292 353	364 342	286 665
Summa omsättningstillgångar		433 799	379 835	433 830	414 247
SUMMA TILLGÅNGAR		1 188 178	1 153 503	929 948	907 599

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2012	2011	2012	2011
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL					
Bundet eget kapital					
Andelskapital		24 343	23 878	24 343	23 878
Bundna reserver		43 830	45 097	27 658	27 206
		68 173	68 975	52 001	51 084
Fritt eget kapital					
Avgäldsfond		-	-	-	-
Fria reserver		274 544	263 569	279 552	270 966
Årets resultat		4 263	9 707	6 294	9 037
		278 807	273 276	285 846	280 003
		346 980	342 251	337 847	331 087
Obeskattade reserver					
Accumulerade avskrivningar utöver plan	24	-	-	7 237	7 510
Periodiseringsfonder	25	-	-	11 450	14 079
		-	-	18 687	21 589
Avsättningar					
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	26	1 885	1 890	1 885	1 890
Avsättning för uppskjuten skatt	19	19 063	20 634	-	-
		20 948	22 524	1 885	1 890
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	27,28	448 864	448 180	195 107	216 006
		448 864	448 180	195 107	216 006
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	6 840	6 026	3 894	4 794
Förskott från kunder		5	-	-	-
Leverantörsskulder		13 832	9 696	7 240	6 696
Skulder till koncernföretag		-	-	21 583	9 958
Övriga skulder	29	326 866	302 157	326 838	301 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	23 843	22 669	16 867	14 016
		371 386	340 548	376 422	337 027
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 188 178	1 153 503	929 948	907 599

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2012	2011	2012	2011
Ställda säkerheter					
<i>För egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckningar		464 988	336 375	178 774	191 474
Depåkonto		2 420	12 018	2 420	12 018
Kapitalförsäkring		1 517	1 520	1 517	1 520
		468 925	349 913	182 711	205 012
Ansvarsförbindelser					
Borgenförbindelser, övriga		93 299	12 911	172 255	12 911
Fastigo		601	537	557	537
		93 900	13 448	172 812	13 448

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	
	2012	2011	2012	2011
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	3 465	11 542	5 090	7 335
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	3 948	797	-4 031	-4 707
	7 413	12 339	1 059	2 628
Betald skatt	-3 193	-676	-3 362	-291
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	4 220	11 663	-2 303	2 337
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-	-	-	122
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	13 435	-10 572	53 559	-34 467
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelseskulder	30 024	-5 764	40 295	7 063
Kassaflöde från den löpande verksamheten	47 679	-4 673	91 551	-24 945
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-	-63 036	-	-63 036
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-23 894	-88 744	-3 205	-36 367
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	36 350	25 045	23 087	25 045
Förvärv av finansiella tillgångar	-61 438	-130 780	-89 216	-140 146
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	71 330	134 271	71 875	134 271
Kassaflöde från investeringsverksamhet	22 348	-123 244	2 541	-80 233
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	34 000	105 000	-	50 000
Amortering av låneskulder	-32 503	-24 541	-21 799	-4 817
Ökning av andelskapital	465	435	465	435
Erhållna koncernbidrag	-	-	6 740	6 862
Lämnade koncernbidrag	-	-	-1 821	-12
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 962	80 894	-16 415	52 468
Årets kassaflöde	71 989	-47 023	77 677	-52 710
Likvida medel vid årets början	292 353	339 375	286 665	339 375
Likvida medel vid årets slut	364 342	292 353	364 342	286 665

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	13 787	9 483	4 018	3 979
Nedskrivning finansiella tillgångar	-	2 952	969	2 952
Återförd nedskrivning finansiella tillgångar	-1 725	-	-1 725	-
Rearesultat avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-8 054	-17 738	-7 209	-17 738
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-110	-413	-110	-413
Rearesultat avyttringar av kortfristiga placeringar	-465	6 406	-465	6 406
Avsättningar till pensioner	-5	107	-5	107
Utrangering pågående nyanläggning	485	-	485	-
Övrigt	35	-	11	-
	3 948	797	-4 031	-4 707
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	364 342	292 353	364 342	286 665
	364 342	292 353	364 342	286 665

REDOVISNINGSPRINCIPER

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERINGSPRINCIPER MED MERA

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. Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens nyttjandeperiod och redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvärvade immateriella tillgångar

	Koncernen
Goodwill	5 år

Materiella tillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller koncernen/föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

Varulager

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

Redovisning av entreprenaduppdrag och liknande

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

Finansiella placeringar

Finansiella instrument som är avsedda att stadigvarande innehas i verksamheten klassificeras som anläggningstillgångar. Finansiella anläggningstillgångar som utgörs av aktier redovisas till anskaffningsvärdet efter eventuella nedskrivningar till verkligt värde. Bedömningen görs enligt portföljmetoden.

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 räntetäkterna. Överskjutande vinst redovisas inte. Nettoförsäljningsvärdet baseras på officiella marknadspriser på bokslutsdagen eller allmänt vedertagna metoder såsom optionsvärderingsmodeller eller diskonterade kassaflöden.

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

Skatt

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

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

Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och under-skottsavdrag 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.

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

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

Leasing - leasetagare

Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2000:4 om redovisning av leasingavtal tillämpas. Samtliga leasingavtal redovisas som operationella i enlighet med dessa regler. Operationell leasing innebär att leasingavgiften kostnadsförs över löptiden med utgångspunkt från nyttjandet, vilket kan skilja sig åt från vad som de facto erlagts som leasingavgift under året.

KONCERNREDOVISNING

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

Dotterföretag

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

Intresseföretag

Aktieinnehav i intresseföretag, i vilka koncernen har lägst 20 % och högst 50 % av rösterna eller på annat sätt har ett betydande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen, redovisas enligt anskaffningskostnadsmetoden, då det är av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild enligt årsredovisningslagen.

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

KONCERNUPPGIFTER

HSB Norrs innehav av dotterföretag framgår av not 15.

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,0 (1,0) % av inköpen och 4,7 (2,0) % av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

BOKSLUTSKOMMENTARER

Not 1 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2012	2011	2012	2011
Nettomsättning per rörelsegren				
Förvaltning och konsultverksamhet	62 609	42 887	64 036	58 058
Egna fastigheter	78 270	74 753	24 005	23 461
Entreprenaduppdrag	3 174	2 716	3 174	2 716
	144 053	120 356	91 215	84 235
Intäkter per väsentligt intäktslag				
Tjänsteuppdrag	55 102	51 936	54 802	50 602
Hysesintäkter	78 270	55 924	22 591	23 197
Entreprenaduppdrag	3 069	2 053	3 069	2 053

I Förvaltning ingår även medlemverksamhet och föreningsavgälder från bostadsrättsföreningar.

Not 2 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda

	2012			2011		
	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderföreningen	86	54%	46%	82	52%	48%
Dotterföretag	4	0%	100%	7	0%	100%
Koncernen totalt	90	52%	48%	89	48%	52%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

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

Löner och andra ersättningar	2012		2011	
	Styrelsen och VD	Övriga anställda	Styrelsen och VD	Övriga anställda
Moderföreningen				
Löner/ersättning	1 565	29 807	1 464	27 976
Sociala kostnader	1 114	11 672	1 145	14 210
(varav pensionskostnader)	(622)	(2 595)	(677)	(5 593)
	2 679	41 479	2 609	42 186
Dotterföretag				
Löner/ersättning	-	1 621	-	2 220
Sociala kostnader	-	638	-	779
(varav pensionskostnader)	(-)	(149)	(-)	(93)
	-	2 259	-	2 999
Koncernen totalt				
Löner/ersättning	1 565	31 428	1 464	30 196
Sociala kostnader	1 114	12 310	1 145	14 989
(varav pensionskostnader)	(622)	(2 744)	(677)	(5 686)
Koncernen totalt	2 679	43 738	2 609	45 185

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige. Från och med november 2012 har all personal överförs till moderbolaget.

Ersättning och villkor för VD samt ledningsgrupp

Till den verkställande direktören har utgått lön och annan ersättning om 1 203 (1 155) tkr vartill kommer värde av bilförmån med 88 (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 företags sida gäller 12 månaders uppsägningstid. Därutöver utgår avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner.

Ersättning till företagets ledningsgrupp i övrigt utgörs av fast månadslön samt premieinbetalning till pensionsförsäkring. Utbetalad lön under året uppgår sammanlagt till 2 929 (2 431) tkr.

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2012	2011
Koncernen		
Reavinst sålda fastigheter	8 003	17 803
Reavinst sålda bostadsrätter	-	587
Reavinst sålda maskiner och inventarier	51	-
Försäkringsersättning	62	-
Övrigt	21	822
	8 137	19 212
Moderföreningen		
Reavinst sålda fastigheter	7 158	17 803
Reavinst sålda bostadsrätter	-	587
Reavinst sålda maskiner och inventarier	51	-
Försäkringsersättning	62	-
	7 271	18 390

Not 4 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV IMMATERIELLA OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2012	2011
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-828	-498
Byggnader och mark	-12 149	-8 172
Inventarier, verktyg och installationer	-810	-813
	-13 787	-9 483
Avskrivningar enligt plan fördelad per funktion		
Kostnader för sålda varor	-13 737	-9 347
Försäljningskostnader	-	-2
Administrationskostnader	-50	-134
	-13 787	-9483
Moderföreningen		
Avskrivningar enligt plan fördelade på tillgång		
Byggnader och mark	-3 281	-3 197
Inventarier, verktyg och installationer	-737	-782
	-4 018	-3 979
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor	-3 968	-3 843
Försäljningskostnader	-	-2
Administrationskostnader	-50	-134
	-4 018	-3 979

Not 5 RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSEGREN

	2012	2011
Koncernen		
Rörelseresultat per rörelsegren		
Förvaltning och konsultuppdrag	1 344	1 222
Egna fastigheter	22 529	29 525
Entreprenaduppdrag	-326	-1 440
Kapitalförvaltning, kundbonus samt utveckling	-9 993	-2 031
	13 554	27 276
Moderföreningen		
Rörelseresultat per rörelsegren		
Förvaltning och konsultuppdrag	-1 700	-931
Egna fastigheter	7 543	22 688
Entreprenaduppdrag	-754	-1 440
Kapitalförvaltning, kundbonus samt utveckling	-3 653	-2 031
	1 436	18 286

Not 6 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2012	2011
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	331	-
Utdelningar	1 461	1 403
Nedskrivningar	-	-1 308
Återförda nedskrivningar	80	-
Rearesultat	110	-174
	1 982	-79
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	731	414
Ränteintäkter, övriga	331	-
Resultat från andelar i koncernföretag	3 622	20
Utdelningar, övriga	1 461	1 403
Nedskrivningar	-969	-1 308
Återförda nedskrivningar	80	-
Rearesultat	110	-174
	5 366	355

Not 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2012	2011
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	6 671	6 670
Utdelningar	904	761
Rearesultat	465	-6 406
Optionspremier	1 151	1 460
Nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	-	-1 643
Återförd dedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	1 645	-
	10 836	842
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	1 289	687
Ränteintäkter, övriga	6 659	6 650
Utdelningar	904	761
Rearesultat	465	-6 406
Optionspremie	1 151	1 460
Nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	-	-1 643
Återförd dedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	1 645	-
	12 113	1 509

Not 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2012	2011
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-22 884	-16 554
Räntebidrag	9	89
Övriga finansiella kostnader	-32	-32
	-22 907	-16 497
Moderföreningen		
Räntekostnader, koncernföretag	-222	-189
Räntekostnader, övriga	-13 597	-12 691
Räntebidrag	9	88
Övriga finansiella kostnader	-15	-23
	-13 825	-12 815

Not 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA

	2012	2011
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
Byggnader och mark	273	273
Periodiseringsfond, årets avsättning	-1 100	-4 100
Periodiseringsfond, årets återföring	3 729	-
	2 902	-3 827

Not 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2012	2011
Koncernen		
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	-889	-3 437
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	114	-
	-775	-3 437
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	1 573	1 602
	1 573	1 602
Total redovisad skattekostnad i koncernen	798	-1 835
Moderföreningen		
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	-889	-3 240
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-	-266
	-889	-3 506
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-5 728	2 185
	-5 728	2 185
Total redovisad skattekostnad i moderföreningen	-6 617	-1 321

Not 11 GOODWILL

	2012	2011
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	2 488	2 488
	2 488	2 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-1 660	-1 162
Årets avskrivningar enligt plan	-828	-498
	-2 488	-1 660
Redovisat värde vid periodens slut	-	828

Not 12 BYGGNADER OCH MARK

	<u>12-12-31</u>	<u>11-12-31</u>
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	712 032	491 928
Nyanskaffningar	21 219	35 462
Förvärv av dotterföretag	-	199 019
Omklassificeringar	50 904	-
Avyttringar och utrangeringar	-35 187	-14 377
	748 968	712 032
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-65 959	-53 323
Förvärv av dotterbolag	-	-12 020
Avyttringar och utrangeringar	6 836	7 556
Årets avskrivning enligt plan	-12 149	-8 172
	-71 272	-65 959
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början	-	-
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	-	-
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 211	-5 211
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	-5 211	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	672 485	640 862
I anskaffningsvärdet ingår mark med	90 964	55 018

Beräknat marknadsvärde på koncernens fastigheter uppgår till 743 332 tkr per 2012-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2012 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,0-6,5%.

	12-12-31	11-12-31
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	260 385	240 368
Nyanskaffningar	1 611	34 394
Omklassificeringar	585	-
Avyttringar och utrangeringar	-18 288	-14 377
	244 293	260 385
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-27 739	-32 098
Avyttringar och utrangeringar	2 408	7 556
Årets avskrivning enligt plan	-3 281	-3 197
	-28 612	-27 739
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 211	-5 211
Avyttringar och utrangeringar	-	-
	-5 211	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	210 470	227 435
I anskaffningsvärdet ingår mark med	31 826	37 489

Beräknat marknadsvärde på föreningens fastigheter uppgår till 264 701 tkr per 2012-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2012 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,0-6,5 %.

Not 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	<u>12-12-31</u>	<u>11-12-31</u>
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	12 872	11 340
Nyanskaffningar	863	1 824
Avyttringar och utrangeringar	-2 146	-292
	11 589	12 872
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 358	-9 837
Avyttringar och utrangeringar	2 146	292
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-810	-813
	-9 022	-10 358
Redovisat värde vid året slut	2 567	2 514
Moderföreningen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 540	10 705
Nyanskaffningar	790	835
Avyttringar och utrangeringar	-2 131	-
	10 199	11 540
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-10 014	-9 232
Avyttringar och utrangeringar	2 131	-
Årets avskrivningar enligt plan på anskaffningsvärden	-737	-782
	-8 620	-10 014
Redovisat värde vid årets slut	1 579	1 526

Not 14 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<u>12-12-31</u>	<u>11-12-31</u>
Koncernen		
Vid årets början	51 504	532
Omklassificeringar	-50 919	-
Investeringar	1 814	51 037
Utrangering	-485	-65
Redovisat vid årets slut	1 914	51 504
Moderföreningen		
Vid årets början	1 184	532
Omklassificeringar	-599	-
Investeringar	804	717
Utrangering	-485	-65
Redovisat vid året slut	904	1 184

Not 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	<u>12-12-31</u>	<u>11-12-31</u>
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	177 848	114 812
Förvärv	-	63 036
Försäljning	-	-
Justering av tilläggsköpeskilling	-545	-
	177 848	177 848
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-25 809	-25 809
Årets nedskrivningar	-969	-
	-26 778	-25 809
Redovisat värde vid året slut	150 525	152 039

Spec av moderföreningens innehav av andelar i koncernföretag Dotterföretag/Org nr/Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redovisat 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	-
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	10 000	100	62 491
			150 525
Indirekt innehav			
Drejdablick AB, 556368-6137, Kalix	5 500	100	
Fältis KB, 916594-2336, Skellefteå	1	0,1	

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

Not 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	<u>12-12-31</u>	<u>11-12-31</u>
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	22 557	13 179
Tillkommande fordringar	27 738	9 378
	50 295	22 557
Redovisat värde vid årets slut	50 295	22 557

Not 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	250	270
Omklassificeringar	-	-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	328	13,0	2 500	25	250
					250

ⁱ⁾ Ägarandelen av kapitalet per 2011-12-31 avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

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

Not 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	93 288	93 288
Tillkommande tillgångar	505	505
Avgående tillgångar	-1 014	-1 014
	92 779	92 779
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-15 909	-15 909
Under året återförda nedskrivningar	80	80
	-15 829	-15 829
Redovisat värde vid årets slut	76 950	76 950

Specifikation av värdepapper	<u>Koncernen</u>		<u>Moderföreningen</u>	
	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde
HSB Projekt Partn. AB ¹⁾	64 085	33 008	64 085	33 008
HSB Riksförbund ²⁾	11 926	9 740	11 926	9 740
HSB Gemensam IT ek för	20	20	20	20
HSB Tjänsteutveckling AB ³⁾	2 165	2 963	2 165	2 963
Bostadsrätter	6 615	6 615	6 615	6 615
Aktie- och ränteplac.	24 604	24 604	24 604	24 604
	109 414	76 950	109 414	76 950

¹⁾ Avser HSB Norrns andel av redovisat eget kapital i HSB Projekt Partner AB per 2011-12-31.

²⁾ Avser HSB Norrns andel av redovisat eget kapital i HSBs Riksförbund per 2011-12-31.

³⁾ Avser HSB Norrns andel av redovisat eget kapital i HSBs Tjänsteutveckling AB per 2011-12-31.

Not 19 UPPSKJUTEN SKATTEFODRAN OCH SKATTESKULD

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Koncernen 2012			
Byggnader och mark	-	21 651	-21 651
Finansiella anläggningstillgångar	1 370	-	1 370
Pensionsavsättningar	415	-	415
Övriga avsättningar	110	-	110
Periodiseringsfonder	-	2 519	-2 519
Övrigt	3 212	-	3 212
	5 107	24 170	-19 063
Kvittning	-5 107	-5 107	-
Netto uppskjuten skatteskuld			-19 063

	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Moderföreningen 2012			
Byggnader och mark	-	163	-163
Finansiella anläggningstillgångar	1 370	-	1 370
Pensionsavsättningar	415	-	415
Övriga avsättningar	110	-	110
Övrigt	3 212	-	3 212
	5 107	163	4 944
Netto uppskjuten skatteskuld			4 944

Not 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	Moderföreningen
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	468	446
Tillkommande fordringar	-	-
Reglerade fordringar	-255	-245
	213	201
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-137	-137
Reglerade fordringar	137	137
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	213	201

Not 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen	Moderföreningen
Projekteringskostnader	5 621	5 621
Övriga poster	6 866	6 324
Redovisat värde vid årets slut	12 487	11 945

Not 22 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncernen och moderföreningen	12-12-31		11-12-31	
	Börsvärde eller motsvarande	Redovisat värde	Börsvärde eller motsvarande	Redovisat värde
Specifikation av värdepapper				
Noterade andelar	38 515	38 370	45 378	45 378
	38 515	38 370	45 378	45 378

Not 23 EGET KAPITAL

Koncernen	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 878	45 097	273 276
Ökning andelar	465	-	-
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-1 267	1 267
Årets resultat	-	-	4 263
Redovisat värde vid årets slut	24 343	43 830	278 807

Moderföreningen	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	23 878	27 206	280 003
Ökning av andelar	465	-	-
Disposition enligt fullmäktige beslut			
- Avsättning till reservfond	-	452	-452
Årets resultat			6 294
Redovisat värde vid årets slut	24 343	27 658	285 846

Not 24 ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN

	12-12-31	11-12-31
Byggnader och mark	7 237	7 510
Redovisat värde vid årets slut	7 237	7 510

Not 25 PERIODISERINGSFONDER

	12-12-31	11-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2007	-	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	4 100
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2013	1 100	
Redovisat värde vid årets slut	11 450	14 079

Uppskjuten skatt i obeskattade reserver ovan uppgår till 2 519 (3 703) tkr.

Not 26 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	<u>12-12-31</u>	<u>11-12-31</u>
Koncernen och moderföreningen		
Avsättning för pensioner	1 885	1 890
	1 885	1 890
Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser		
Aktiverad kapitalförsäkring	1 517	1 521
	1 517	1 521

Not 27 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT, LÅNGFRISTIGA

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	27 360	15 576
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	421 504	179 531
Redovisat värde vid årets slut	448 864	195 107

Not 28 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUTET

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Fastighetsinteckningar	464 988	178 774
Depåkonto	2 420	2 420
Redovisat värde vid årets slut	467 408	181 194

Not 29 ÖVRIGA SKULDER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Avräkningsskulder	324 723	324 723
Övrigt	2 143	2 115
Redovisat värde vid årets slut	326 866	326 838

Not 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Löner och sociala avgifter	8 092	8 035
Förutbetalda hyror	4 782	1 260
Övriga poster	10 969	7 572
Redovisat värde vid årets slut	23 843	16 867

FÖRSÄKRAN

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

Luleå den 3 maj 2013



Karl-Gunnar Holmqvist
Ordförande



Erik Johansson
Vice ordförande



Lena Ekh
Ledamot



Birgitta Larsson
Ledamot



Jonas Lundström
Ledamot



Anders Enquist
Ledamot



Sven-Erik Bucht
Ledamot



Margareta Rönnqvist
Ledamot



Jesper Josbrant
Verkställande direktör



Samuel Bernberg
Personalrepresentant Unionen



Lars Johansson,
Personalrepresentant Fastighets

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSTÄMMAN I HSB NORR EKONOMISK FÖRENING, org.nr. 797000-0845

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Vi har reviderat årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norr ekonomisk förening för år 2012, i den tryckta versionen sid 36-62.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning och koncernredovisning 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 och koncernredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen och koncernredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen 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 2012.

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 och koncernredovisningen 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 3 maj 2013



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, 21, 25, 30, 35, 64.

Simon Klang: s 8, 65.

Jesper Klemmedsson: s 27, 28.



KONTAKT

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

HSB I SOCIALA MEDIER:



blogg.hsb.se



facebook.com/HSBiSverige



twitter.com/HSBiSverige



youtube.com/HSBiSverige

flickr.com/HSBiSverige

ADRESSER

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

