

ÅRSREDOVISNING 2013

HSB NORR

EN STARK SAMHÄLLSBYGGARE

HSB bygger framtidens bostäder

SID 12-14

MEDLEMSKAPET GENOM HELA LIVET

Medlemmar i olika åldrar berättar

SID 19-20

HJÄLP TILL SJÄLVHJÄLP

HSB och We Effect

SID 28-29



HSB - där möjligheterna bor

**HSB -
DÄR MÖJLIGHETERNA BOR**

INNEHÅLL

VERKSAMHETSBSKRIVNING

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.....	21
Medarbetare	23
Ledning.....	25
Samhälle.....	27

STYRNING

Styrelsen.....	30
Föreningsstyrningsrapport.....	33

EKONOMISK REDOGÖRELSE

Förvaltningsberättelse	36
Resultaträkning	39
Balansräkning	40
Kassaflödesanalys	43
Redovisningsprinciper	45
Noter och bokslutskommentarer	48
Försäkrar	62

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

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

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

VD HAR ORDET



Vi har en hög ambitionsnivå. Vi nöjer oss inte med att vara en stabil aktör på marknaden. Vi ska vara bäst!

DET GÅR FORT

”Det går fort när man har roligt”. Det talesättet har aldrig känts mer sant än just nu. När jag blev ombedd att skriva några rader till årsredovisningen kändes det helt absurt, jag skrev ju en krönika alldeles nyss! Det var ett år sedan. Ännu ett år ska läggas till handlingarna och ett nytt har startats upp.

Precis som tidigare har det varit ett år med högt tempo och intensiv aktivitet. Trots att 2013 var tänkt att vara ett år av konsolidering, efter många års hög utvecklingstakt och tillväxt, var tempot alltså högt. Vi verkar på en marknad där det i många kommuner råder stor bostadsbrist och den regionala högkonjunktur vi haft under flera år håller i sig. HSB Norr växer med detta.

BÄST

Vi har en hög ambitionsnivå. Vi nöjer oss inte med att vara en stabil aktör på marknaden. Vi ska vara bäst! Vi upphör aldrig att jaga förbättringar i vår tjänsteleverans. Vi nöjer oss inte med att bygga nya bostäder. Vi vill vara med och bygga samhällen. Om marknadsförutsättningarna inte är på plats för att bygga bostäder så gör vi vad vi kan för att skapa de förutsättningarna. Vi vill ständigt utveckla

våra projekt så att de blir unika och skiljer sig från mängden – det ska märkas att det är ett HSB-projekt.

TYDLIGARE ÄGARE

Under 2013 implementerades en ny form för vår föreningsstämma. Antalet ledamöter blev färre och utsedda genom en mer noggrann valberedningsprocess. Syftet var att höja nivån och kvaliteten på diskussionerna, ägarkraven och även själva forumet. HSB Norr behöver aktiva ägare som styr oss i den riktning man som ägare önskar. Föreningsstämman i Kalix år 2013 var början på något nytt. Vi hade en helt ny höjd på diskussioner om viktiga ämnen. Många var engagerade och deltog. Ett konkret resultat av diskussionerna var att vår bostadsproduktion måste breddas så att den når fler målgrupper. Detta är numera ett prioriterat område i vår affärsplan för kommande år. Precis så ska det vara, våra ägare ger en färdriktning där vi tar stafettpinnen och springer!

NYA BOSTÄDER

HSB Norr är en aktiv bostadsbyggare. Vår projektportfölj är omfattande och vi planerar för två till tre projektstarter med nya bostäder

varje år de kommande åren. Utöver de projekt vi redan har planerade så söker vi och fyller på med nya projekt så att vi alltid är redo när förutsättningarna är på plats. Det är mycket inspirerande att bostadsmarknaden utvecklas starkt i många kommuner i vårt verksamhetsområde. Vi följer detta noggrant. År 2014 planerar vi för tre projektstarter i Luleå och Skellefteå. År 2015 planerar vi för ytterligare tre projektstarter i Luleå, Gällivare och Kiruna. Vi arbetar ständigt med såväl våra

finanser som vår organisation för att vi ska kunna upprätthålla denna höga ambition och stå väl förberedda med kapital och resurser när det är dags.



FLER OCH FLER

Att vi är en aktiv bostadsbyggare märks inte minst i vår medlemstillväxt. Vi fortsätter växa för 11:e året i rad. HSB Norr är nu en av de största HSB föreningarna i Sverige och det inte bara till ytan! HSB totalt sett ökar också vilket är mycket glädjande. Detta är inspirerande och ett kvitto på att vi gör rätt saker. Det är ett stort förtroende våra nya medlemmar visar oss samtidigt som det innebär en förväntan. HSB Norr ska leva upp till de förväntningarna!

VÄLKOMMEN TILL TJUGOHUNDRATALET

Under året har HSB Portalen lanserats som är en digital tjänsteleverans på internet. Vi har bara tagit det första steget med denna typ av tjänster, detta kommer att fortsätta utvecklas och växa över tid. Portalen är bara ett exempel på HSBs strävan att leda utvecklingen. HSB Portalen är en försmak av fastighetsförvaltning på 2000-talet!

MÅLMEDVETET

Vi har under många år målmedvetet skapat en verksamhet som är stabil över tid. I grunden ska det finnas en kontinuerlig och balanserat lönsam tjänsteleverans. Våra finanser förvaltas med omdöme med väl avvägd riskexponering. Även i lågkonjunktur ska vår verksamhet hålla hög kvalitet och vi ska kunna fortsätta utvecklas.

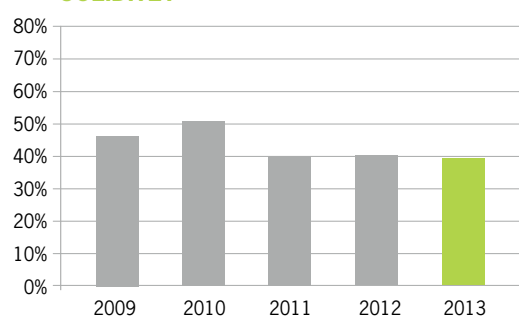
Vi ser fram emot ännu ett spännande år med massor av utmaningar och möjligheter.

Jesper Josbrant, vd

ÅRET I KORTHET

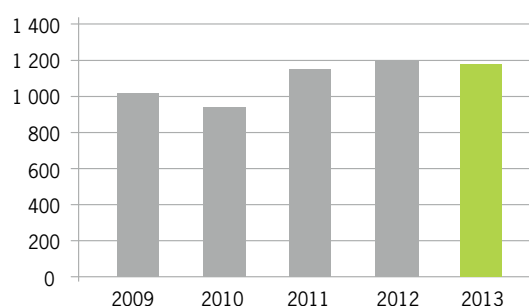
Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2013 gällande koncernen HSB Norr. Uppgifter från tidigare år redovisas i grå staplar.

SOLIDITET



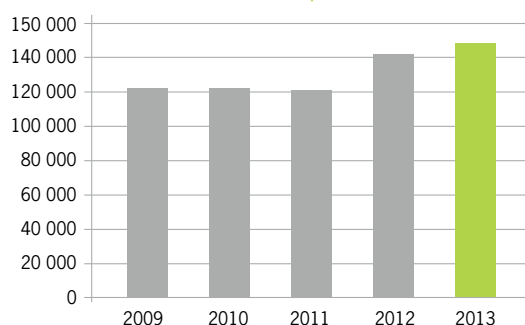
Andelen av koncernens tillgångar som är finansierade med egna medel.

TOTALA TILLGÅNGAR, tkr



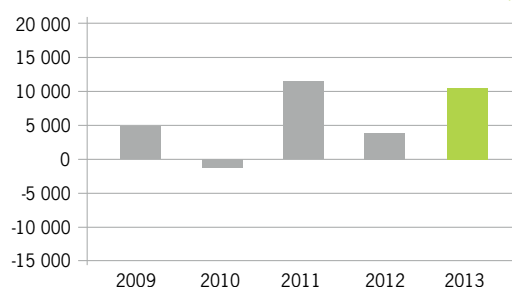
Summan av alla koncernens ägda tillgångar.

NETTOOMSÄTTNING, tkr



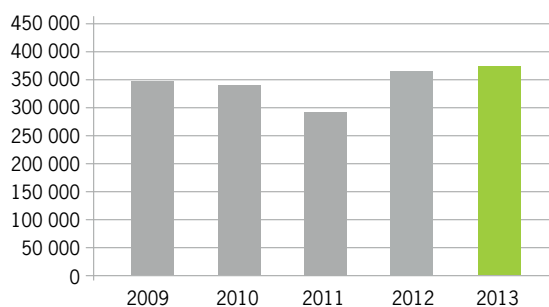
Summan av alla intäkter under året.

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, tkr



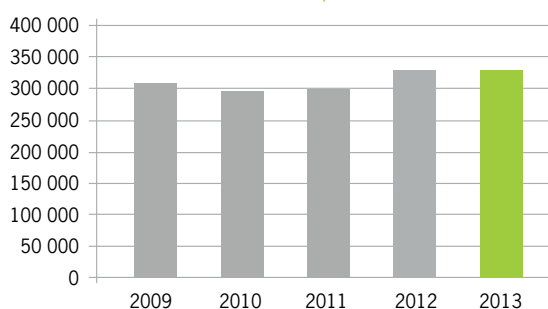
Koncernens nettoresultat före betald skatt.

LIKVIDA MEDEL, tkr



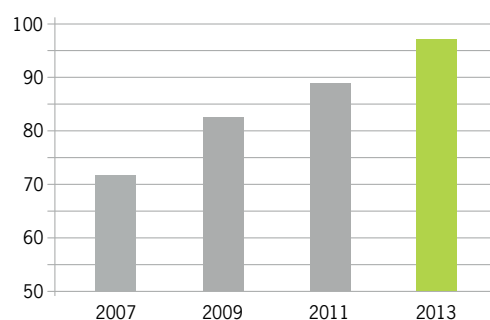
Summan av koncernens bankmedel.

AVRÄKNINGSSKULD, tkr

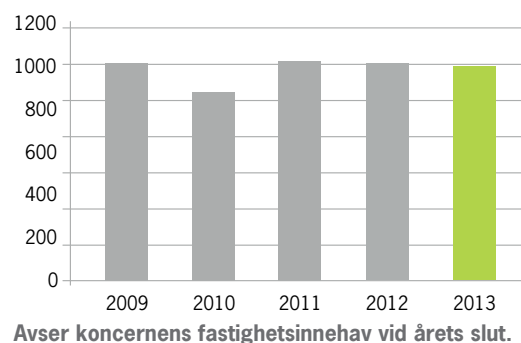


Den del av likvida medel som utgör inlånade medel från kunder i s k avräkningskonton.

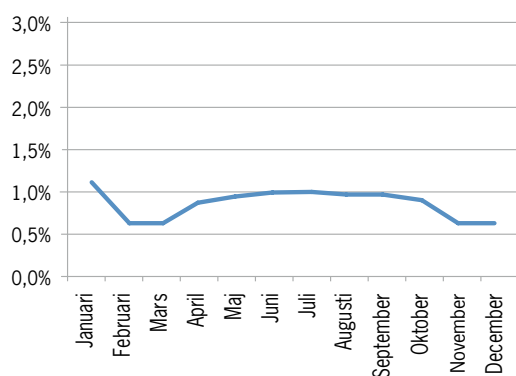
ANTAL ANSTÄLLDA



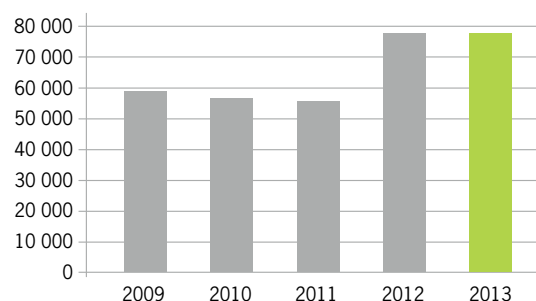
ANTAL HYRESLÄGENHETER, eget bestånd



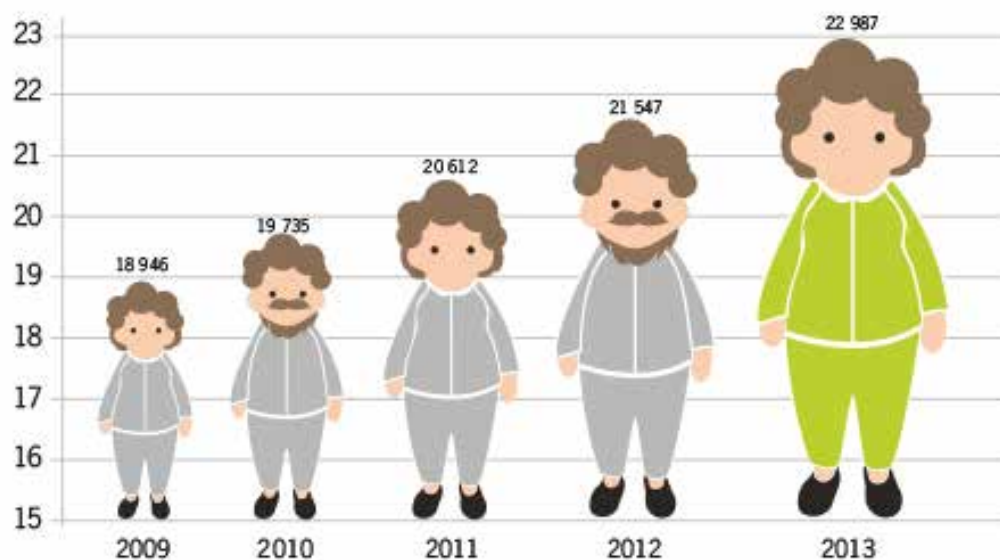
VAKANSGRAD HYRESRÄTTER



HYRESINTÄKTER bostäder, tkr



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 precis som HSB Riksförbund av de regionala HSB-föreningarna.

FÖR MEDLEMMARNAS TRYGGHET

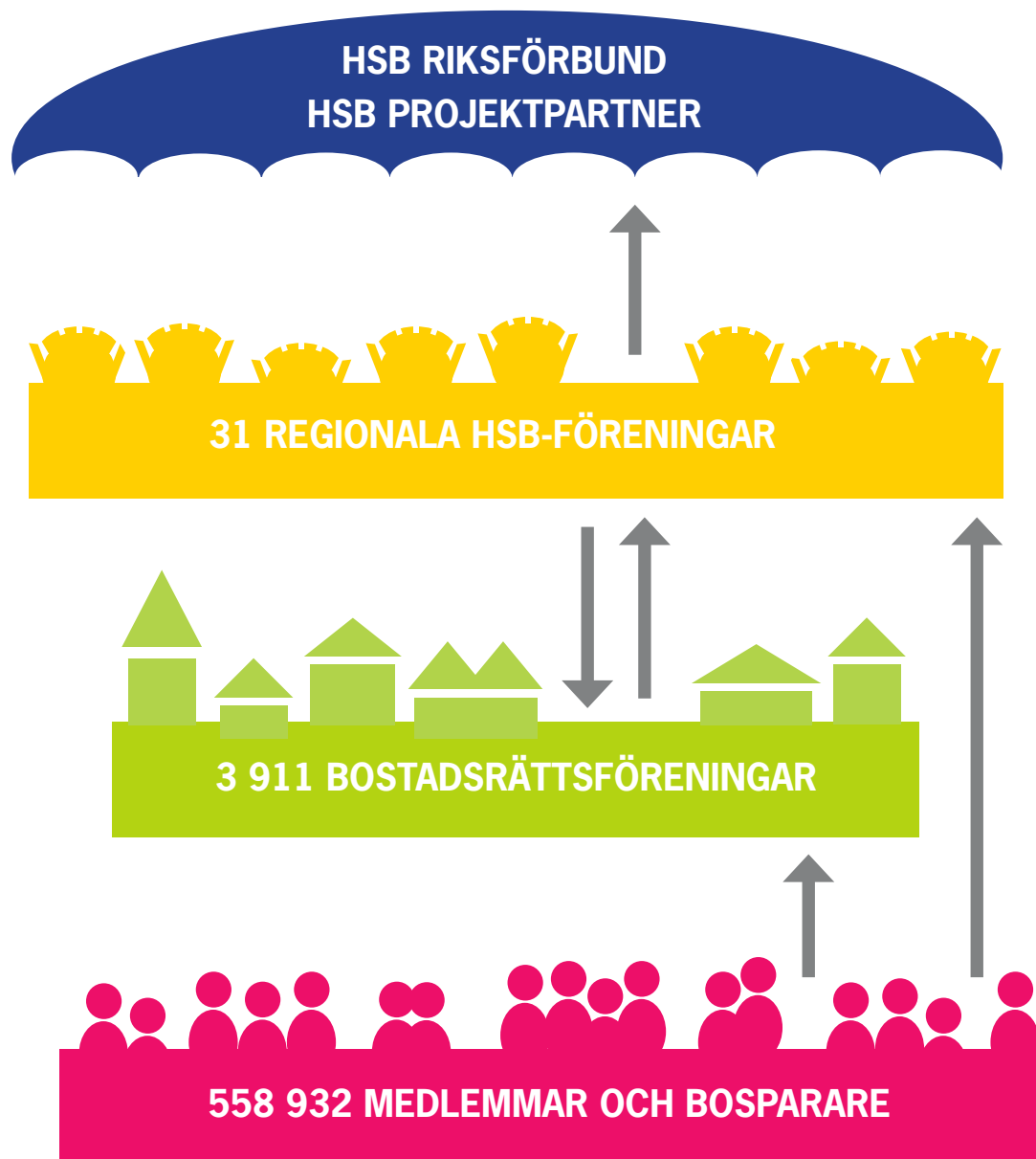
När vi bygger nya bostäder till våra medlemmar sätter vi alltid trygghet i första rummet. För det ändamålet har vi skapat Garantifonden. Det innebär att det är den regionala HSB-föreningen tillsammans med HSB Projektpartner som står för risken vid nyproduktion, aldrig bostadsrättsföreningen. Om det finns 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 22 987 medlemmar (31/12 2013) i Norrbotten och norra Västerbotten varav 215 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 215 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, bland annat varumärket genom fasadsköldar på fastigheten, utbildningar för styrelsen, HSB-ledamoten som en extra kompetens i styrelsearbetet, förmånliga avtal med exempelvis Bredbandsbolaget, Luleå Energi och Com Hem med flera. Dessutom får alla medlemsföreningar ta del av den eventuella vinst som HSB Norr gör i form av medlemsbonus i enlighet med de villkor som fastställts. Medlemsbonusen grundar sig på föreningens inköp av varor och tjänster från HSB Norr inklusive medlemsavgiften. Det betyder att de bostadsrättsföreningar som bidragit mest till vårt resultat får mest tillbaka.



Det är HSB-medlemmarna som äger HSB, totalt 558 932 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.



På årsmötet 2013 utdelades en rekordstor medlemsbonus avseende resultatet 2012, inte mindre än 2,3 miljoner gick tillbaka till våra medlemsföreningar. Checken delades symboliskt ut av Vinsten (personifierad av Christoffer Björn) och styrelseordföranden Karl-Gunnar Holmqvist till ägarrepresentanten Arild Storeide, brf Ort drivaren, Kiruna.

ENSKILDA MEDLEMMAR

De boende i HSBs 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. Denna grupp växer konstant och under 2013 uppgick den till 9 096 medlemmar. Det egna fastighetsbeståndet uppgår till nästan 1 000 lägenheter och via våra kunders hyresfastigheter kan vi erbjuda våra medlemmar förtur till ytterligare cirka 2 500 hyresrätter. Dessa lägenheter finns i hela vårt verksamhetsområde, från Kiruna i norr till Skellefteå i söder.

FÖRVALTNING

”När vi blir tillfrågade att leda Sveriges största ombildning vet vi att vi lyckats i vår profilering som proffs på bostadsrätter.

Mats Rönqvist, Affärsområdeschef Förvaltning

HELHETSLEVERANTÖR

Affärsområdet fortsätter att utvecklas och har under året ytterligare stärkt sin ställning som en regional helhetsleverantör av förvaltnings-tjänster. Nya och utökade kunduppdrag talar sitt tydliga språk.

OMBILDNING

HSB Norr hade förmånen att få vara med i en spännande och utmanande resa där HSB Norr genomförde Sveriges största ombildning när Akelius Fastigheter sålde sina fastigheter på Varvet i Luleå och brf Hägern med nära 500 lägenheter bildades. Den nya bostadsrättsföreningen valde dessutom både att bli medlemmar i HSB samt köpa förvaltningstjänster av oss. Under året påbörjades ytterligare två ombildningsuppdrag vilka färdigställs under våren 2014.

RENODLING

Under hösten påbörjades ett arbete för att renodla vårt tjänsteutbud och våra interna processer och ett led i detta var att avyttra verksamheten BoNära vilket skedde i november.

UTVECKLING

Året har varit fullt av aktiviteter både när det gäller nya kunduppdrag och nya sätt att möta våra kunder (HSB Portalen). Även våra interna stödsystem inventerades och utvärderades för att vi ska kunna ge våra kunder så bra service som möjligt. Utvecklingen av systemen omfattar all verksamhet inom affärsområdet, från administrativ till teknisk förvaltning. HSB Portalen har etablerats och erbjuds nu till alla förvaltningskunder. Under 2014 fortsätter vi att utöka funktioner inom portalen med tjänster som ökar tillgängligheten till våra tjänster och möjliggör ett styrelsearbete när och var som helst.

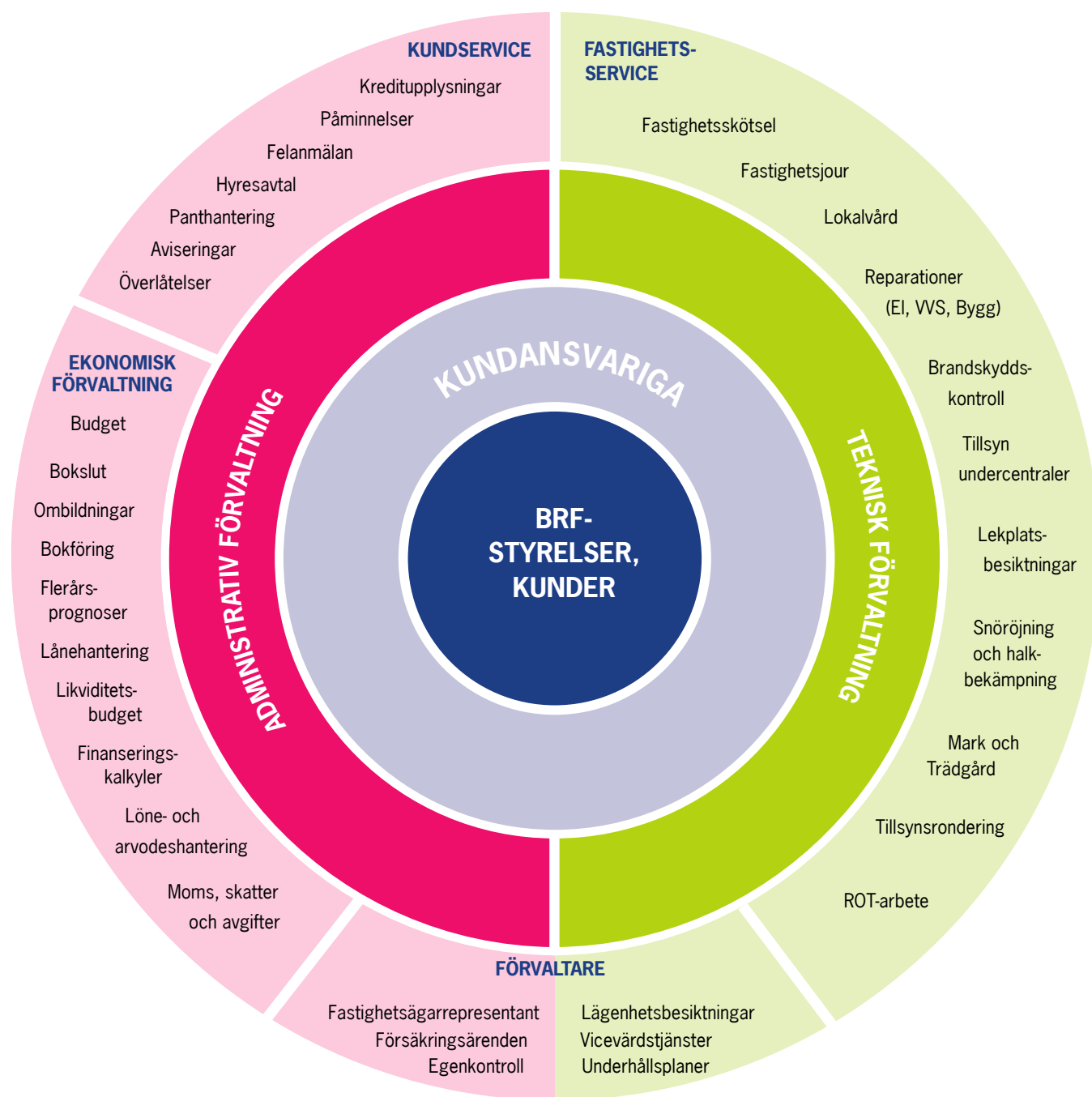
KOMPETENS

Utveckling ställer naturliga krav på att ständigt se över kompetens, organisation och arbetssätt. Under 2013 har ny chef för affärsområdet tillträtt och ytterligare en teamchef tillsatts inom administrativ förvaltning. Nya kundansvariga har utsetts i Skellefteå, Piteå och Luleå och ny teamchef för Fastighetsservice i Luleå har rekryterats. Fokus på arbetsmiljöfrågor har också ökat under året genom utbildningar och andra satsningar. Kundservice har dessutom lyft sin kommunikativa kompetens i ett omfattande förbättringsprojekt som avslutades i början på 2014.

FRAMTID

När vi blickar framåt mot 2014 och 2015 förutspår vi en spännande resa där både vårt arbetssätt, vår organisation och våra digitala kanaler kommer att utvecklas och anpassas för att ytterligare möta de behov som styrelsearbete i dagens bostadsrättsföreningar kräver.





Här presenteras ett urval av våra tjänster som numera levereras av ett och samma affärsområde, AO Förvaltning. Tjänsterna följer dock AFF-strukturen (Avtal För Fastighetsförvaltning) vilket gör att de är indelade i administrativa och tekniska tjänster.

EGNA FASTIGHETER

”*Vi arbetar kontinuerligt med förbättringar i våra fastigheter, både för att öka kundnöjdheten men även för att minska fastigheternas klimatpåverkan.*”

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 moderföreningen HSB Norr och resterande i fem helägda dotterbolag.

FASTIGHETSBESTÅND

Fastighetsinnehavet består av 993 bostadslägenheter, vilket är en minskning med 7 lägenheter sedan förra årsskiftet. Den totala bostadsytan är nu ca 62 700 kvm och lokalytan ca 13 600 kvm. Våra fastigheter är belägna i sju kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå kommun.

Under året har fyra nya bostadslägenheter tillkommit i Skellefteå då lokalytor i kvarteret Aldebaran byggdes om till lägenheter.

Under 2013 har även några fastigheter sålts i syfte att konsolidera och renodla vårt fastighetsinnehav. En lokalfastighet i Kalix samt två mindre bostadsfastigheter i Skellefteå har sålts under året. Dessa försäljningar har tillsammans genererat reavinster på ca 5,5 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. Den senaste undersökningen gjordes 2012.

Under 2013 har vi arbetat med lokala handlingsplaner för respektive ort utifrån resultatet på kundundersökningen i syfte att öka kundnöjdheten bland våra bostadshyresgäster. Nästa NKI kommer att genomföras under hösten 2014.

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 50% under pe-

rioden 2008 till 2023. Klimatavtalet innefattar även tre stycken delmål, varav det första är att minskad klimatbelastning med 20% för perioden 2008 – 2012. Under det gångna året har utfallet för år 2012 tagits fram och analyserats.

Beräkningarna visar att HSB Norr minskat den totala klimatbelastningen (som definieras som kg CO₂- ekvivalenter per kvm yta i egna fastigheter) med 11,3%. Därmed uppnås inte det första delmålet enligt Klimatavtalet. Beräkningarna visar dock att vi minskat vår elförbrukning med hela 42,5% under perioden. Dessutom har elens negativa klimatpåverkan per KWh minskat, vilket inneburit att vår totala miljöpåverkan på grund av elförbrukningen minskat med drygt 49% mellan åren 2008 och 2012.

Vi kan däremot konstatera att vår miljöpåverkan på grund av förbrukningen av fjärrvärme ökat kraftigt under perioden. Detta beror framförallt på att vi ökat vårt fastighetsägande på orter där vi har stor efterfrågan på hyresrätter bland våra medlemmar och minskat ägandet där efterfrågan är lägre. Tyvärr har detta inneburit att bostadsandelen ökat på de orter som har högst klimatpåverkan från de kommunala fjärrvärmeverken, det vill säga

Haparanda och Gällivare. Samtidigt har andelen bostadsyta på den ort inom vårt område som har renast fjärrvärme minskat, vilken är Piteå.

En ytterligare förklaring till den ökade klimatpåverkan från fjärrvärmeförbrukningen är att under 2013 är 100% av våra fastigheter uppvärmda av fjärrvärme. År 2008 var däremot 21% av ytan uppvärmd genom pelletseldning. Pellets anses vara ett förnyelsebart bränsle, med nästan ingen miljöpåverkan alls.

Anledningen att vi byggt om till fjärrvärme alternativt avvecklat fastigheter med pelletseldning är att de kräver ständig tillsyn vilket omöjliggör en rationell fastighetsförvaltning. Om man däremot ser till enbart den fjärrvärmeuppvärmda ytan, har dock vår förbrukning per kvm minskat med 11%.

UTVECKLING

För att uppnå klimatavtalets mål med sänkta koldioxidutsläpp krävs ett kontinuerligt arbete med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Under år 2014 finns ett antal mindre energibesparingsprojekt inplanerade och avsikten är att fortsätta arbetet de närmaste åren med målsättning att klara målen enligt Klimatavtalet.



HSB Norr äger ca 1 000 hyresrätter, bland annat på Malmudden i Luleå, som fördelas med förtur till våra bostadsrättsägare och medlemmar. Det kallar vi medlemsnytta!

NY BOSTAD

”Vi tillbringar drygt halva livet i bostaden. Det förutsätter genomtänkta lösningar och en estetik som lyfter och berikar.

Christoffer Björn, Affärsområdeschef Bostadsutveckling



I oktober och november 2013 stod lägenheterna i brf Stadion äntligen inflyttningsklara. 74 ljusa och moderna bostadsrätter med generösa ytor och med Luleå stad vid sina fötter invigdes. De två punkthusen på 12 respektive 16 våningar står ståtliga på framsidan av Lulsundsberget och bidrar till stadens nya skyline. Projektet slog rekord med ett HSB-unikt NKI på 82 av 100.

BYGGANDE I TOPPKLASS

Under det gångna året har vi färdigställt och inflyttat BRF Stadion. Ett bostadsprojekt att vara stolta över! Vid inflyttning genomförs alltid en NKI (nöjd kund) undersökning bland de boende. För brf Stadion har vi verkligen lyckats bra med ett NKI på 82 att jämföras med branschen som ligger i snitt på 74. Ett resultat av engagemang, hårt arbete och kundfokus. Även etapp 1 på Lunden i Gammelstad är inflyttat med ett fint NKI på 77. Våra erfarenheter av dessa projekt tar vi med oss i arbetet för fler nöjda bostadsköpare inom HSB Norr.

TILLVÄXT

Vår region växer, fler vill bo centralt och nyproduktion av bostadsrätter spår en ljus framtid. Priserna på begagnade lägenheter är kraftigt stigande i såväl Luleå och Skellefteå som Malmfälten. I Luleå och Skellefteå är efterfrågan på nyproducerade bostadsrätter stor medan Gällivare och Kiruna visserligen har stort behov av bostäder men en lägre betalningsvilja. Stigande prisnivåer i det befintliga bostadsrättsbeståndet gör dock att prisskillnaden till en nyproducerad bostadsrätt är krympande. Vår förhoppning är att marknaden snart är redo för den prisnivå som krävs för nyproduktion.

PÅ STARTLINJEN

Vi tror på tillväxt och ökad efterfrågan av nya bostäder. För att stå redo 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 vi snabbt kan byggstarta. För att öka beredskapen och valmöjligheterna söker och utreder vi ständigt nya projektidéer.

SAMHÄLLSBYGGARE

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

HEMMET - MER ÄN BARA EN BOSTAD

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

VÄRDERINGSSTYRT

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.



*HSB Norr
bygger samhällen!
Här presenterar vi ett
urval av våra nypro-
duktionsprojekt.
Läs mer på webben,
hsb.se/norr.*



LULEÅ, BRF TRÄDGÅRDEN

Tre byggnader bildar tillsammans en vacker och skyddad innergård som blir föreningens gröna oas. I bnf Trädgården samsas 41 lägenheter med radhuskänsla och egen ingång med traditionella lägenheter med ingång från trapphus och loftgång, samt topplägenheter med takterrass.

Status: Planerad säljstart våren 2014.

Arkitektbyrå: Nordmark & Nordmark Arkitekter



LULEÅ, KV LUNDEN ETAPP 2

I den vackra miljön i kvarteret Lunden i Gammelstad utökar vi nu med 8 nya tomter med enplansvillor. Villorna från Vittjärsvshus går i funktisstil och är på ca 100 kvadratmeter med egen carport, infart och tomt. Ett modernt, trivsamt och bekvämt boende i naturskön omgivning.

Status: Säljstart våren 2014



SKELLEFTEÅ, BRF LANDMÄRKET

67 bostadsrätter fördelade på 10 resp 13 våningar. Bostäderna utgörs av luftiga lägenheter om 2, 3 och 4 rum och kök med inglasade balkonger. Under husen byggs ett varmgarage med hissar som enkelt och smidigt tar dig till ditt våningsplan. Mellan husen bildas en naturlig grönyta.

Status: Säljstart 2014



GÄLLIVARE, LAESTADIUSPARKEN ETAPP 2

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 2014/2015.



KIRUNA AHOS PARK

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.

Status: Under projektering. Detaljplaneändring pågår.



FINANS



” Genom en stark finansförvaltning skapar vi möjligheter att utveckla verksamheten och bygga fler bostäder.

Anders Hedström, Ekonomi- och Finanschef

KAPITAL- OCH SKULDFÖRVALTNING

HSB Norrs finansverksamhet omfattar förvaltning av föreningens likviditetsöverskott, förvaltning av skulder i form av krediter hos banker samt inlåningsverksamhet via avräkningskontot som tillhandahålls våra kunder. Tillgångsförvaltningen bedrivs med noggrant analyserade risker och en bestämd 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. Till viss del används även räntederivat i riskminskande syfte.

AVRÄKNINGSKONTO OCH BETALTJÄNSTER

HSB Norr tillhandahåller betaltjänster samt inlåning via avräkningskonto. Tjänsterna innebär att vår kund i stället för eget transaktionskonto på bank tecknar avtal om betaltjänster och inlåning med HSB Norr varefter även ett avräkningskonto upprättas. Inlånade medel var vid årsskiftet drygt 300 mkr. Det totala flödet av betalningar för kunds räkning uppgår till ca 900 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 betaltransaktionerna är helt avgiftsfria, och dels genom att räntan på inlåningsdelen kan hållas på en bra nivå. HSB Norrs likviditet och långsiktiga finansiella

styrka utgör dock en mycket säker garanti 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. Avräkningskontot omfattas inte av den statliga insättningsgarantin.

FINANSPOLICY

Under det gångna året har föreningens finanspolicy förtydligats ytterligare i några mindre avseenden. Huvudsyftet med finanspolicyen är att reglera de finansiella riskerna och säkerställa att kapitalet inom inlåningsverksamheten inte utgör del i finansiering av föreningens övriga verksamhet. Styrelsen utvärderar och fastställer finanspolicyen en gång varje år eller vid annat behov av förändring.

LÅNEPORTFÖLJ OCH FINANSIELLA RISKER

Koncernens skuldsättning uppgår till cirka 450 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 räntebindningstider och i mindre del 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

”*Det är genom vår kommunikation vi konsoliderar vår identitet med vår profil och vår image.*

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 riksgemensamma styrdokumentet HSB Kommunikationsstrategi och har samma övergripande mål. Det som skiljer är att aktiviteterna och ansvaret för dessa är regionalt i kommunikationsplanen.



KOMMUNIKATIONS-PLAN

HSB NORR 2014

Samtliga sidor 10-18



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 mediekkanaler. 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 gemensamma webb, hsb.se.

HSBs MAGASIN

En av våra viktigaste kommunikationskanaler till våra medlemmar är medlemsmagasinet Hemma i HSB. Tidningen kommer ut sex gånger per år till ungefär 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 bostadsrättsförenings styrelse och delas ut till alla förtroendevalda i HSBs bostadsrättsföreningar. 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 läsarundersökningar. 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 i Malmfälten där en rullande stadsflytt har startat och Luleå och Skellefteå där bostadsbristen är stor. Både fastighetsköp och nyproduktionsplaner får av naturliga skäl stort utrymme.

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 vid HSBs gemensamma Visningshelger med stor framgång under 2013. Inte mindre än 1 600 besökare kom för att titta på nybyggda brf Stadion. Aktiviteten föregicks av en massiv rundringning till alla som intresseanmält sig till projektet. I oktober genomfördes det mycket populära HSB Konventet, där våra kunder fick ta del av utställning, föreläsningar, inspiration och utbildning. Den nya utbildningskatalogen lanserades under våren och det nya konceptet med betydligt fler utbildningar där grundkurserna numera ingår i medlemskapet gjorde succé.

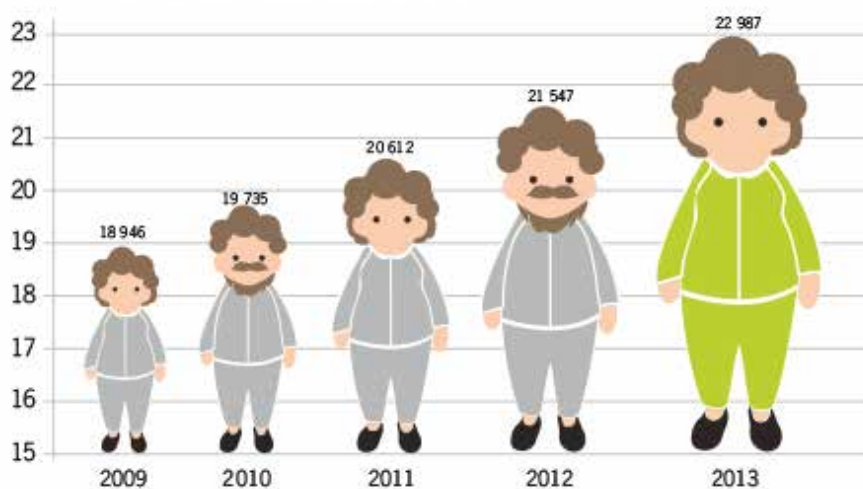
DET PERSONLIGA MÖTET

Våra medarbetare kommunicerar dagligen 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. Vår strategi och vårt synsätt är enkelt - samtliga medarbetare på HSB Norr är varumärkesbärare och våra viktigaste ambassadörer med uppdrag att kommunicera HSBs styrkor och fördelar. Det är genom vår kommunikation som vi kan konsolidera vår identitet med vår profil och vår image.



Medlemsmagasinet Hemma i HSB utkommer sex ggr per år till cirka 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 2013 ökade medlemsantalet från 21 547 st till 22 987 st vilket motsvarar en rekordstor ökning på cirka 7%. Vi ser framför allt en tillströmning av medlemmar då vi förvärvar fastigheter eller bygger nya bostäder. Vår målsättning för medlemsantalet vid 2014 års slut är högt satt på 25 000 medlemmar. För att uppnå vår målsättning behöver vi en ökning på nästan 9% under 2014 år vilket blir en stor utmaning. Vår förhoppning är att pågående ombildningar 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 till exempel distriktstämmer och föreningsstämma. Vid sådana möten är bostadsrättsföreningarna inte våra kunder, utan ägare. Vi kommunicerar även med våra förtroendevalda vid mer informella tillfällen, så som HSB Konventet, ordförandeträffar och våra utbildningar som anordnas på flera orter runt om i regionen. Under 2013 höll HSB Norr sex styrelseutbildningar samt informationsträffar kring Egenkontroll och Bostadsrättsföreningen som arbetsgivare. Under året släpptes den omarbetade kurskatalogen som sträcker sig över terminsåret 2013-2014 och omfattar hela tolv utbildningar, varav åtta ingår kostnadsfritt i medlemskapet.

VINSTEN GÅR TILLBAKA

Som delägare får bostadsrättsföreningarna tillbaka en del av vår vinst när vi gör ett tillräckligt starkt resultat. Under 2012 nådde HSB Norr upp till den nivå som krävs för vinstutdelning vilket innebär att medlemsföreningarna fick dela på rekordutdelningen om ca 2,3 mkr. Vinsten delades ut i samband med föreningsstämman i Kalix i maj 2013. Under 2013 uppnåddes inte bonusgrundande resultat. Hur mycket pengar varje medlemsförening får tillbaka baseras 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.

MEDLEMSFÖRDEL

Som individuell medlem i HSB har man en rad fördelar som vi kommunicerar i Hemma i HSB och på vår webb. Det kan vara allt från medlemspris på liftkort under sportlovet till fritt inträde till idrotts- och kulturevenemang. Dessutom finns vår juridiska rådgivning öppen för våra medlemmar dagligen. Den främsta fördelen är naturligtvis förtur till bostäder, både nybyggda bostadsrätter och hyresrätter i centrala lägen. Vi kan, tillsammans med våra kunder, erbjuda förtur till cirka 3 500 hyresrätter i hela vårt verksamhetsområde, från Kiruna i norr till Skellefteå i söder. Det kallar vi medlemsnytta!

MEDLEMSKAPET GENOM HELA LIVET

– MEDLEMMAR I OLIKA ÅLDRAR BERÄTTAR

.....

SYSTRARNA ELLA 9 ÅR, NINNI 7 ÅR OCH EMMY ASPGREN 4 ÅR.

Gör: Går på skola och dagis.

VARFÖR ÄR DET BRA ATT VARA MEDLEM?

– Vi får gå på basket och åka skidor i Måttsundsbacken!

HUR SER ERT DRÖMBOENDE UT?

– Vi vill ha en rosa bubbelpool med spa och nära till glasskiosk. Sedan ska det vara stort och finnas ett datarum. I närheten vill vi även ha basketplan och fotbollsplan. Och det ska ligga ganska nära USA.

ER MORFAR BOSPARAR ÅT ER, VAD TYCKER NI OM DET?

– Det är bra att ha, då kan man köpa ett nytt hus. Man ska vara rädd om pengar, det är viktigt.



MATS OHLSSON, 35 ÅR.

Gör: Copywriter och projektledare på Yours Kommunikationsbyrå.

VARFÖR BLEV DU MEDLEM I HSB?

– Jag blev medlem och började bospara när jag flyttade till Malmö 2008 för att få förtur till en lägenhet.

HUR HAR MEDLEMSKAPET VARIT TILL FÖRDEL FÖR DIG?

– Jag har haft stor nytta av mitt medlemskap. Under åren jag bodde i Malmö fick jag förtur till två hyreslägenheter. Den första var en fantastisk bostad på 35:e våningen i HSB Turning Torso. Mitt första boende i Luleå var en fin tvåa på Maludden som jag fick tillgång till tack vare mitt bosparande.

HUR SER DITT DRÖMBOENDE UT?

– Mitt drömboende har ändrats genom åren. Tidigare har jag drömt om en Skånelänga på Österlen. Innan det skulle jag bo på en ö i skärgården. Hade du frågat mig för fem år sedan hade jag aldrig trott att jag skulle bo i ett villaområde, men när jag tänker efter har jag mitt drömboende idag. Här har jag min familj, och där de finns är mitt drömboende.



MEDLEMSKAPET GENOM HELA LIVET

– MEDLEMMAR I OLIKA ÅLDRAR BERÄTTAR

.....

NIKLAS LANDSTRÖM, 19 ÅR.

Gör: Arbetar på mobila kundtjänsten på Telia

VILKEN ÄR DEN BÄSTA MEDLEMSFÖRDELEN ENLIGT DIG?

– I och med att jag är ganska ny medlem har jag inte tänkt på att det finns många andra erbjudanden än att enklare få bostad.

BOSPARAR DU?

– Ja, jag började bospara ganska snabbt efter att jag gick in som medlem och det gör jag främst för att få förtur på hyreslägenheter. Idag är det svårt att få en hyresrätt så jag vill göra allt jag kan för att underlätta att skaffa lägenhet, då är bosparandet ett väldigt bra alternativ. Nu sparar jag pengar samtidigt som jag tjänar poäng till min kommande bostad.

ÄR DET VANLIGT BLAND DINA KOMPISAR ATT BOSPARA?

– Det är några av mina kompisar som bosparar men de flesta gör det inte. Jag tror att det beror på att vi fortfarande är ganska unga och många tänker inte på framtiden utan tar dagen som den kommer. De har nog inte insett att HSB är väldigt bra på det sättet att HSB finns i hela landet och inte bara lokalt.



EDDE HJERPE, 69 ÅR.

Gör: Arbetstyngd fritidsforskare efter sin pensionering med glädje och engagemang ägnat stor del av sin tid till föreningsliv och kollektivt boende i HSB Norr.

HUR LÄNGE HAR DU VARIT MEDLEM?

– Jag och min livskamrat Ulla blev medlemmar i HSB Norr 2009.

VILKEN ÄR DEN BÄSTA MEDLEMSFÖRDELEN ENLIGT DIG?

– HSB Norrs kurskatalog där många av kurserna ingår i medlemskapet. Professionella föreläsare utbildar kursdeltagarna i ämnen som berör föreningens verksamhet. På andra plats kommer den information jag får från HSBs tidsskrift Uppdraget som delas ut till förtroendevalda. Innehållet i tidningen ger allsidig och värdefull information med trevliga reportage om vad som händer inom HSB.

KUNDER

”Vår kunddialog har strukturerats under året och vi har ett stort utbyte med våra kunder vid ordförandeträffar, temakvällar och utbildningar.

Anna Forsman, Kundensvarig Boden

KUNDERNA BLIR FLER

Trenden från tidigare år håller i sig och även 2013 har inneburit fler och utökade kunduppdrag. Dels genom helt nya uppdrag men inte minst genom att många av våra kunder ger oss utökat förtroende där vi får möjlighet att bredda vårt erbjudande.

Särskilt roligt och stimulerande är när vi i våra kundrelationer får möjlighet att vara delaktiga i deras tillväxt och utveckling och därigenom växa med dem. Vi är idag ett tilltalande alternativ för de fastighetsbolag som till exempel bedriver verksamhet på flera orter inom vårt verksamhetsområde där vår lokala närvaro är en av våra största styrkor. I kombination med den lokalkännedom vi har blir vårt erbjudande heltäckande.

DUBBLA ROLLER

Våra juridiska medlemmar (bostadsrättsföreningarna) är i det flesta fall även kunder hos oss och har därav två roller. Det är viktigt att förstå skillnaderna i dessa. Som medlemmar är de ägare av HSB och därmed kravställare på att vi gör ett positivt resultat, vårdar varumärket och har en stark position på marknaden. Ur ett kundperspektiv kan kraven till exempel vara att följa utvecklingen i branschen, tänka nyskapande och leverera kvalitativa och kostnadseffektiva tjänster.

KUNDKATEGORIER

När vi träffar våra kunder, både bostadsrättsföreningar och externa kunder, gör vi det huvudsakligen som tjänsteleverantörer till juridiska personer och vårt erbjudande riktar sig i första hand till dessa. I vår vardag är det personliga mötet den viktigaste kontakten både med våra kunder men inte minst med kundens kund, det vill säga alla de boende i alla bostadsrättsföreningar och hyresfastigheter som ägs av våra kunder.

MED KUNDEN I FOKUS

Under 2013 har kundansvarsrollen fortsatt att utvecklas och breddats för att ge ytterligare bättre förutsättningar till en kvalitativ kunddialog. Vi bygger huvudsakligen vår affär och verksamhet på mycket långsiktiga kundrelationer. Målet är att den kundansvarige ska vara den naturliga vägen in för våra kunder i alla frågor som gäller förvaltningen.

KUNDIALOG

Kommunikationen med kunderna sker på en mängd olika sätt, allt från enskilda möten till temakvällar och konferenser där den personliga relationen är avgörande. HSB Norr har under året stärkt de kommunikationsytorna vi har med kunderna i form av lokala ordförandeträffar och flera utbildnings- och föreläsningstillfällen.

Som kundansvariga arbetar de med kundens bästa i fokus!



Per Esko, kundansvarig Malmfälten.



Palle Rönqvist, kundansvarig Östra Norrbotten.



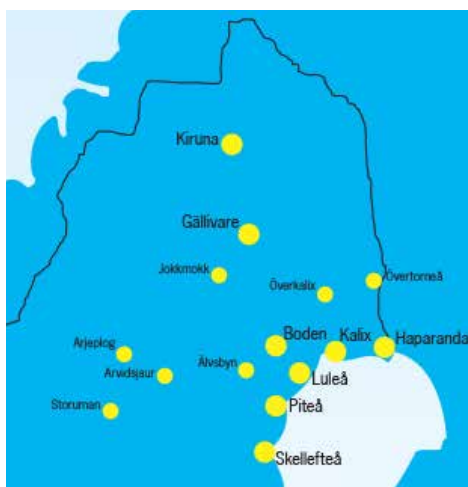
Anna Forsman, kundansvarig Boden.



Per Aludden, kundansvarig Luleå.



Samuel Bernberg, kundansvarig Skellefteå/
Piteå Älvdal.



Genom att finnas lokalt har vi bästa förutsättningar för att känna den lokala marknaden, dess behov och trender.

MEDARBETARNA ÄR KÄRNAN

Tillsammans med våra mål, visioner, värderingar och våra medarbetare skapar vi möjligheter för våra medlemmar.

FOKUSOMRÅDE

Personal är ett kontinuerligt fokusområde för HSB Norr. Vi ska vara ett föredöme på arbetsmarknaden och främja en personalpolitik som är representativ. Vi kommer därför att fortsätta vår resa att utvecklas för att behålla vår där vi är ett naturligt val av arbetsgivare för arbetssökanden.

PERSONALFÖRSÖRJNING

Personalen på HSB Norr är fördelad 48/52 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 krav på våra rekryteringsprocesser. Vår rekrytering ska präglas av professionalitet och effektivitet där vår HR-avdelning under 2014 sätter nya rutiner och verktyg för att kunna möta arbetsmarknaden och hitta rätt kandidater.

KOMPETENS

HSB Norr har medarbetare med många olika kompetenser för att möta våra kunders behov. Vi har kundmottagare, ekonomer, fastighets-skötare, reparatörer, förvaltare, marknadskoordinatorer och projektledare med flera. Vi tycker att det är viktigt att varje medarbetare får en möjlighet att förkovra, bredda sig eller fördjupa sin kompetens, antingen inom sitt verksamhetsområde eller utanför. Vi vill även behålla den kompetens som våra medarbetare skapar sig inom HSB Norr. Därför är det viktigt att vi fortsätter kompetensutveckla all vår personal i alla led och därmed fortsätter utveckla vår organisation.

UTVECKLING

Vår organisation befinner sig under ständig utveckling eftersom vår omvärld och våra kunders krav och förväntningar hela tiden förändras. Under 2013 fortsatte vi arbeta med den organisationsförändring som påbörjades året innan där medarbetare fick nya roller och nya utvecklande arbetsuppgifter inom företaget. Vi har visat att vi är en förändringsbenägen organisation och har viljan att lyckas.

LEDARSKAPET

För att våra medarbetare ska kunna fortsätta utvecklas och trivas på arbetet med de uppgifter våra organisationsförändringar har medfört så har vi fokuserat på ledarskapet under 2013. Ledarskapet utgör en central del i vår vardag och under 2014 fortsätter vi vår satsning och implementerar en Ledarskapsplattform. Denna plattform ger riktlinjer och kvalitetssäkrar de uppgifter som är inom ramen för ledarskapet. Ledarskapet är också en naturlig del i vår personalpolitik med en kontinuerlig kompetensutveckling.

TRIVSEL OCH SAMARBETE

Högsta betyg i vår medarbetarundersökning 2013 får Trivsel och Samarbete. En framgångsrik personalpolitik kräver kontinuerliga mätningar och uppföljningar. Medarbetarundersökningar genomförs därför i samma verktyg inom både HSB Norr och många andra HSB-föreningar för bästa resultat och förbättringar och möjlighet att jämföra över tid. Att just trivsel och samarbete har varit högst skattat är ett av bevisen för vår goda personalpolitik. 2014 års strategier kommer sannolikt att ge fler kvitton för vårt goda arbete!

A close-up portrait of a woman with long, dark, wavy hair and a slight smile. She is wearing a plaid shirt. The background is a soft-focus outdoor scene with green foliage.

”

Att jobba på HSB är både roligt, varierande och utvecklande. Jag lär mig nya saker dagligen, både av våra kunder och medlemmar men även av mina kollegor som alltid stöttar när det behövs. Oavsett vilket lokalkontor vi sitter på försöker vi alltid hjälpas åt. Det bidrar till den starka gemenskap och trivsel vi har. Det är roligt att komma till jobbet varje dag!

Milica Juhojuntti
Kundservice HSB Norr
Anställd i oktober 2013

LEDNING

HSB Norr har som fristående ekonomisk förening egen koncernledning som ansvarar för koncernens utveckling. Ledningen sammanträder två gånger 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 verkställande direktör, ekonomi- & finanschef, marknadschef samt affärsområdescheferna (AOC). HSB Norrs affärsområden är indelade i Förvaltning, Bostadsutveckling och Egna Fastigheter. I ledningssammanhang lyfter vi blicken från det affärsområdesspecifika till det övergripande och planerar och prioriterar strategier kring 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

Ekonomi- & Finansavdelningen som ansvarar för kommunikationen och beredningen inför styrelsemötena, våra yttersta ägarrepresentanter. Marknadsavdelningen ansvarar för att fylla medlemskapet med nytta och kommunicera med medlemmarna i till exempel sociala medier, Hemma i HSB och på webben. Förvaltningen levererar tjänster till medlemmarna i form av överlåtelse, aviseringar och fastighetsförvaltning med mera. Vi bygger nya bostäder för 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 2013

En stor del av ledningens fokus under året ägnades åt personalfrågor då ett gediget arbete kring arbetsmiljöinsatser gjordes samtidigt som en chefsutbildning för samtliga chefer påbörjades. Ledningen arbetade också intensivt med att se över kvalitetsmätningar och öka kunddialogen i syfte att fånga upp förbättrings- och utvecklingsområden.

SAMVERKAN

HSB Norr medverkar i många nätverk och samverkansgrupper inom HSB, då vi anser att samverkan gynnar våra medlemmar både på kort och på lång sikt. Dessutom är samverkan en av de viktigaste kooperativa principerna. Exempel på vårt deltagande är Redaktionsrådet för Hemma i HSB, Förvaltnings- och Nyproduktionsnätverket, Styrgrupp Kommunikation, HSB Gemensam IT, Fakturatjänst och HSB Tjänsteutveckling. Utöver dessa försöker vi även bemanna de riksgemensamma projekten som just nu är fokuserade på digital utveckling.

UTVECKLING

Under året har ett flertal utvecklingsprojekt planerats och utförts. Projektet för det nya gemensamma intranätet startades och utfördes under 2013. Implementeringen skedde i februari 2014 med HSB Norr som pilotförening. Projektet innebär att vi numera har ett HSB-gemensamt intranät med stora möjligheter till erfarenhetsutbyte och samverkan. Utvecklingen av Portalen fortsatte med tjänster som överlåtelse, panter och styrelsedokument. De nya fastighetssystemen Fastnet och Arbetsorder börjar konkretiseras och HSB Norr förbereder sig nu för implementering av dessa system som senast under 2015.

KVALITETSARBETET

HSB Norr är kvalitetscertifierade sedan 2007 enligt ISO 9001:2008. 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 effekt-

mål är att bibehålla certifieringen. Samtliga

medarbetare ska vara aktiva i kvalitetsarbetet där vi sätter processerna före funktionerna. En omfattande internrevision utfördes under våren med fokus på avtalsprocessen, felanmälan och fakturering. En extern revision utfördes av DNV (Det Norske Veritas) i slutet av



Jesper Josbrant, vd
I HSB sedan 2003

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i HSB Förbundsstyrelse och HSB Projektpartner. Ledamot i Filosofiska Fakultetsnämnden, LTU samt HSB GIT. HSB-ledamot i brf.
Född: 14 september 1970.
Uppvuxen: I Luleå och Piteå.
Utbildning: Systemvetare.
Favorit-app: YouTube



Lisa Wikström, marknadschef
I HSB sedan 2002.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Luleå & Co. Mentor i programmet Eget Företag, Almi Företagspartner. HSB-ledamot i brf.
Född: 21 februari 1971.
Uppvuxen: I Umeå.
Utbildning: Byggnadsingenjör.
Favorit-app: SAOL



Anders Hedström, ekonomi- & 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.
Favorit-app: Angry Birds



Mats Rönqvist, AOC Förvaltning
I HSB sedan 2013 (2008).

Övriga uppdrag: Suppleant i Fakturatjänst AB. HSB-ledamot i brf.
Född: 3 juni 1972.
Uppvuxen: I Luleå.
Utbildning: Civilekonom
Favorit-app: WhatsApp



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.
Favorit-app: Ruzzle



Christoffer Björn, AOC Bostadsutveckling
I HSB sedan 2011.

Övriga uppdrag: Ordförande LNABs branschråd för Bygg och Fastighet. HSB-ledamot i brf.
Född: 21 april 1980.
Uppvuxen: I Umeå.
Utbildning: Pol magisterexamen.
Favorit-app: Hemnet

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 allra 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 annat som påverkar våra bostadsrättsföreningar.

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 att ta vara på våra medlemmars intressen i samband med samhällsomvandlingen i Malmfälten.

SPONSRING

En del av vårt överskott delar vi ut i form av sponsring. Den ena delen handlar det om att stödja lokala varumärkesbärare som Luleå Hockeyförening, Skellefteå AIK, LF-Basket, Piteå IF och Northland Basket. Dessa lag sätter Luleå, Skellefteå och Piteå 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, Barncancerfonden och Handikappidrott med flera. 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 vi kommunicerar på arbetsplatsträffar och workshops.

GLOBALT

För att bidra till samhällsutveckling även i andra länder stödjer HSB organisationen We Effect (tidigare Kooperation Utan Gränser). För varje HSB-medlem skänker vi årligen två kronor till We Effect. Det betyder ett bidrag från HSB Norr på cirka 46 tkr under 2013. Dessutom skänker HSB Norr 1 000 kr per färdigställd lägenhet vilket innebär ytterligare 74 tkr då brf Stadion blev klar i slutet av året. We Effect är en biståndsorganisation som hjälper fattiga att själva ta sig ur fattigdomen. Hjälp till självhjälp helt enkelt. I fler än 20 länder ges människor verktyg för att skapa sig ett bättre liv genom studiecirklar, mikrofinansprojekt och kooperativt samarbete. Bakom We Effect står ett sextiotal 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 och i sann kooperationsanda arbetar vi med en gemensam vision för ögonen: En rättvis värld fri från fattigdom.



INBLICK

Margarita Lool och Glendy Mototz bor i Guatemala. Det är bland annat de som har designat och vävt tyget till de nya kuddfodralen som du kan köpa via We Effect i Sverige. I deras by Sacalá Las Lomas, drygt en timmes bilresa från Guatemala City, har kvinnor en lång tradition av att tillverka konsthantverk i form av tyger som de säljer på den lokala marknaden. Pengarna som väverskorna tjänar räcker knappt till mat, ännu mindre till att skicka barnen till skolan. Margarita och Glendy slutade båda skolan när de var åtta år gamla för att börja väva med sina mammor i hemmet. Livet var fullt av problem och hopp om en bättre framtid fanns inte. För att vända sina liv har de börjat att samarbeta med företaget Tikonel, som får stöd av We Effect. Via Tikonel har de fått utbildning i entreprenörskap och marknadsföring och även lärt sig nya vävtekniker så att de kan utveckla sitt

hantverk. Genom att de idag väver tillsammans i en grupp, har de blivit mindre sårbara och har större möjlighet att öka produktionen och hitta nya marknader. De har helt enkelt blivit bättre på att göra affärer och tjänar mer idag än vad de gjorde när de vävde och sålde på egen hand.

TILLSAMMANS

De är drygt 70 kvinnor som får stöd från Tikonel, de produkter som ingår i deras tygkollektion går under varumärket Rukux Qem som betyder Tygets Hjärta. Det är Tygets Hjärta som har tillverkat väskorna som har sålts i Sverige via We Effect. Nu har de breddat sitt sortiment med de här fina kuddfodralen. Med fyra vävstolar i kooperativet har de lyckats att sprida ut produktionen till fler byar. Det gör dem självklart mer produktiva och skapar fler jobb för kvinnor på landsbygden.

OM HSBs STÖD TILL WE EFFECT

Du som är medlem i HSB bidrar till att hjälpa familjer i fattiga länder. Två kronor av din medlemsavgift går till We Effect, 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 2013 samlade HSB totalt in 3 117 552 kr till We Effect. Världigt boende är en mänsklig rättighet. Trots det saknar en mil-

jard människor en bostad. We Effect är den enda biståndsorganisation i Sverige som sätter bostadsfrågan högst 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.



STYRELSEN

Styrelsen för HSB Norr utses av HSBs ägare vid föreningsstämman. 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

Styrelsen består av tio ledamöter varav två är arbetstagarrepresentanter. 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 2013 hade en representant i styrelsen,

Margareta Rönnqvist, meddelat att hon inte ställer upp för omval. Efter ett gediget förarbete nominerade valberedningen Kristiina Starck Enman som ny ledamot vilket blev stämmans enhälliga val. Valberedningen arbetar aktivt för att få en jämnare könsfördelning och en diversering av åldersstrukturen i styrelsen.

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 åtta 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 månad. Styrelse, valberedning och revisorer tillsätts. Inkomna motioner behandlas. Representant till HSB Förbundsstämma utses. Föreningsstämman är HSB Norrs högsta beslutande organ.



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 fgt, lvalde 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, finansutskottet.
Övriga uppdrag: Ordf i Barents Hus AB, ledamot Finladsintitutet.
Utbildning/erfarenhet: Gymnasium, FEK. Förvaltningschef HSB, kommunalråd Haparanda.



Kristiina Starck Enman, ledamot
Tillträdde: 2013
Född: 1971
Bor: Villa, Luleå.
Yrke: Affärsrådgivare, ALMI.
Övriga uppdrag: Ordf i Företagarna, ersättare i Luleå Kommunföretag.
Utbildning/erfarenhet: Associate of Science Degree in Marketing Management. Egen företagare med mera.



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 med inriktning 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 Samhällsomvandlingsutskott, ordf i Norrbottens Folkhälsoråd, ledamot i Leader Polaris.
Utbildning/erfarenhet: Pedagogutbildning, styrelsearbete, politiska uppdrag.



Samuel Bernberg, personalrepresentant Unionen
Tillträdde: 2012
Född: 1981
Bor: Villa, Piteå.
Yrke: Förvaltare/Kundansvarig HSB Norr
Övriga uppdrag: Revisor Storstrandsföreningen, ledamot Strömnäs Kyrka, HSB-ledamot i HSB brf.
Utbildning/erfarenhet: Civilekonom. Vice Vd på HandelsConsulting, projektledare och ekonom.

NY I STYRELSEN

– KRISTIINA STARCK ENMAN BERÄTTAR

I Kalix den 14 juni valde föreningsstämman Kristiina Starck Enman till ny styrelseledamot i HSB Norr. I fyra snabba frågor berättar Kristiina om sig själv och om den erfarenhet som hon tar med sig till styrelsearbetet.

VEM ÄR KRISTIINA STARCK ENMAN?

– Som yrkesperson är jag en strateg. När jag företar mig något är jag väldigt ambitiös och målinriktad. Vikten av att vara strategiskt i varje steg lärde jag mig under en tid då jag drev tre verksamheter parallellt. Genom att hela tiden vara två, tre steg före sin egen plan klarade jag av att driva verksamheterna framåt och få dem att växa. Privatpersonen Kristiina är passionerat intresserad av hästar och skattar familjen högt av allt.

VILKA ERFARENHETER AV STYRELSEARBETE HADE DU INNAN HSB?

– Mina tidigare erfarenheter har jag från mitt eget aktiebolag, Idérika kvinnor, och från Företagarna i Luleå samt Kommunföretaget. Tre väldigt olika styrelser med olika syften och ambitioner, vilket därmed har varit väldigt lärorikt. Jag har även en styrelseutbildning från Styrelseakademien.

VILKA FÖRVÄNTNINGAR HAR DU PÅ DITT NYA UPPDRAG?

– Förväntningar är svåra att definiera, men den största förhoppningen inför ett styrelseuppdrag är alltid att man ska kunna bidra till styrelsearbete på ett effektivt sätt samt att man får möjlighet att bidra med sin kunskap.

VAD SKULLE DU SÄGA VAR DEN STÖRSTA UTMANINGEN FÖR STYRELSEN UNDER 2013?

– Jag kan ringa in två huvudområden, personalfrågor samt marknadsbearbetningen. HSB står inför en ny era där vi bör titta noga så att vi hittar de rätta målgrupperna att rikta oss mot och med rätt erbjudanden. Att möta behovet på marknaden är inte lätt inom bostadsbranschen, därmed krävs gemensamma krafter från personalen samt ledningen för att träffa rätt. Hela verksamheten måste andas samma kärnvärderingar, från HSB-personal till de lokala bostadsrättsföreningarna.



FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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. Föreningsstyrningsrapporten för 2013 har i likhet med tidigare år inte granskats av förenings revisorer och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna. Till grund för styrning av koncernen ligger förutom förenings stadgar och dotterbolagens bolagsordningar även lag om ekonomisk förening, aktiebolagslagen, samt andra tillämpliga lagar och regler. HSB Norr arbetar även i enlighet med interna styrdokument för HSB-rörelsen vilka är: HSB Kompassen, HSBs Värderingar (ETHOS) samt de synsätt inom finans, utveckling, kvalitet, miljö, information och kompetensutveckling som antagits av HSBs förbundsstämma.

FÖRENINGSSTÄMMA

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Ledamöter och suppleanter till föreningsstämman 2014 utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna (5 ledamöter), Gällivare (4), Kalix (2), Haparanda (3), Boden (6), Luleå (21), Piteå (3) och Skellefteå (12).

VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie föreningsstämma. 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 2014 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. 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 tio ledamöter. Styrelsens ordförande samt sju ledamöter utses vid fullmäktigesammanträdet, därtill utser personalen två arbetstagarrepresentanter. Mandattiden är ett år. Inga suppleanter utses till HSB Norrs styrelse.

ARBETSFÖRDELNING OCH ARBETSSÄTT

Styrelsen fastställer varje år en arbetsordning. I arbetsordningen beskrivs styrelsens och ordförandes uppgifter. I arbetsordningen regleras även tidpunkter för styrelsesammanträden, utskick av möteskallelser, protokollsutformning, ekonomisk rapportering samt andra för styrelsearbetet relevanta frågor. Styrelsen beslutar om lön och andra ersättningar till vd. Under året har styrelsens arbete utvärderats i likhet med tidigare år. Förutom de ordinarie styrelsesammanträdena genomförs varje år ett seminarium där frågor kring strategi, utveckling och affärsplan diskuteras.

VD

Vd leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som fastställs 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 föreningsstämman utses en av HSB Norrs två revisorer. Det senaste året har detta varit KPMG, med Anders Westman som huvudsvarig. HSB Riksförbund utser även BoRevison till revisor.

FIRMA TECKNARE

Firman tecknas, förutom av styrelsen, av Karl-Gunnar Holmqvist, Erik Johansson, Jesper Josbrant och Anders Hedström, 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 till exempel avstämnings- och utanordningsrutiner, intervall för fakturering och kontroller av underliggande avtal. Företagsledningen rapporterar regelbundet till styrelsen. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll.

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter för säkerställande av korrekt finansiell rapportering är av förebyggande och upptäckande natur. Aktiviteterna

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

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

UPPFÖLJNING

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall samt prognoser för innevarande verksamhetsår. Vid styrelsens sammanträden behandlas det ekonomiska och finansiella läget. Föreningens revisor medverkar vid minst ett styrelsemöte under året och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av budget för kommande

år samt prognos för ytterligare två år, årsboksutslut samt analyser av utfall samt kvartalsrapporter och prognoser för innevarande år. Vid varje styrelsemöte redovisas även likviditet, aktuella placeringar samt förändrade innehav.

INTERN REVISION

Föreningen genomför varje år interna revisioner av kvalitetsledningssystemet. Föreningen har utöver detta ingen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad. En gång per år, normalt under oktober månad, genomförs en granskning av de interna kontrollfunktionerna med avseende på efterlevnad av attestreglemente, placeringsreglemente samt hur den ekonomiska och finansiella uppföljningen utförs. Granskningen utförs av föreningens valda revisorer.

UTTALANDE

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

Förtroendevalda	Invald	21/2	5/3	14/6	14/6*	12-13/9	8/11	13/12	Totalt
Karl-Gunnar Holmqvist, ordf	1978	x	x	x	x	x	x	x	7/7
Erik Johansson	2006	x	x	x	x	x	x	x	7/7
Margareta Rönnqvist	2008	x	x	-	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	2/3
Birgitta Larsson	2010	x	x	x	x	x	x	x	7/7
Anders Enqvist	2010	x	-	-	x	x	x	x	5/7
Lena Ekh	2011	x	-	x	x	x	x	x	6/7
Sven-Erik Bucht	2012	-	x	x	x	x	x	x	6/7
Jonas Lundström	2012	x	x	-	x	x	x	x	6/7
Kristiina Starck Enman	2013	Ej vald	Ej vald	Ej vald	x	-	x	-	2/4
Arbetsgärrrepresentanter									
Lars Johansson, Fastighets	2007	x	x	x	x	x	x	x	7/7
Samuel Bernberg	2012	x	x	x	x	x	x	x	7/7

*Konstituerande möte

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

HSB Norr är ett medlemsägt företag. Medlemsantalet den 31 december 2013 uppgick till 22 987 vilket är en ökning jämfört med föregående år med 1 440 medlemmar.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Norr ekonomisk förening har vid årets slut 22 987 medlemmar av vilka 13 891 st bor i en HSB bostadsrätt. Antalet medlemmar har ökat med 1 440 personer jämfört med vid årets början vilket är mycket glädjande. Även bosparandet ökar och antalet bosparare är 2 662 st vid årsskiftet.

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

Omsättningen för år 2013 uppgick i koncernen till 143 676 (144 053) tkr och i moderföreningen till 95 795 (91 215) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 174 971 (1 188 178) tkr i koncernen och 922 875 (929 948) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 10 089 (3 465) tkr och i moderföreningen till 14 127 (12 911) tkr.

Förvaltning

Administrativ förvaltning - De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under året 228 bostadsrättsföreningar och samfälligheter, 2 kommunala bostadsföretag, 26 övriga företag samt 10 bolag inom koncernen, totalt 266 kunder med en sammanlagd årsomsättning på nära 1,2 mdr kronor. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservicetjänster i form av bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning.

Teknisk förvaltning - HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparatörsverksamhet och lokalvård under namnet Fastighetsservice

med egen personal i Kiruna, Luleå, Piteå, Skellefteå och Gällivare. Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, byggledning och upphandling. Fram till slutet av året bedrev HSB Norr även verksamhet inom hushållsnära tjänster under varumärket HSB Bo Nära. Verksamheten innehållande hushållsnära tjänster avyttrades under november 2013.

En ny tjänst, ombildning av hyresrätter till bostadsrätter, utvecklats under året. Efterfrågan är mycket god.

Fastigheter

Koncernens innehav av bostäder uppgick till 993 st vid årets slut. HSB Norr med dotterbolag äger hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

Under året har tre fastighetsförsäljningar genomförts. Två mindre bostadsfastigheter i Skellefteå samt en lokalfastighet i Kalix har avyttrats. Antalet bostäder har under året även utökats genom ombyggnad av lokal till fyra lägenheter inom fastigheten Aldebaran i Skellefteå. Årets förändringar i fastighetsbeståndet följer vår strategi att renodla fastighetsbeståndet genom att minska andelen lokaler.

Bostadsutveckling

Under det gångna året har Brf Stadion i Luleå med 74 lägenheter färdigställts och inflyttning har skett. Projektet är mycket lyckat med ett nöjd kund index på hela 82/100, vilket är ett av de absolut högsta resultaten i landet.

Projektet Lunden i Gammelstad har fortgått och 8 av totalt 28 stadsvillor är uppförda. Under 2013 har ett intensivt projekt- utvecklingsarbete pågått med utredning och

projektering av Brf Trädgården i Luleå, Brf Landmärket i Skellefteå och Brf Laestadius-parken i Gällivare samt etapp 2 på Lunden i Gammelstad. Under 2014 planeras samtliga dessa projekt att säljstartas.

Ytterligare ett antal projekt på ett flertal orter är inne i den kommunala detaljplaneprocessen och beräknas även de möjliga att påbörja under de kommande 2-3 åren. 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

I HSB Norrs finansverksamhet ingår inlåningsverksamhet, kapitalförvaltning och skuldförvaltning. Finansverksamheten präglas av en aktiv och tydlig riskhantering och i enlighet med HSBs kod för föreningsstyrning kan alltid minst 80% av medel på avräkningskonto återbetalas inom fem bankdagar.

HSB Norr har sedan 2011 tillstånd från Finansinspektionen att bedriva inlåningsverksamhet och betaltjänster.

Det senaste året blev något lugnare inom finans- och kapitalmarknaderna innebärande en trygg utveckling och säkert resultat inom finansförvaltningen. De historiskt sett mycket låga räntorna påverkar föreningens finansieringskostnader positivt, men innebär även att avkastningen inom kapitalförvaltningen dämpas. 2013 års goda börsutveckling gör att kapitalförvaltningen trots detta visar ett gott resultat.

FRAMTIDA UTVECKLING

HSB fortsätter utvecklingen mot att ytterligare stärka lönsamheten i kärnaffären - förvaltningen. Med en stark kärnverksamhet kan HSB Norr fortsätta att utvecklas och skapa värde för medlemmarna även under perioder av lågkonjunktur. Den tidigare expansiva takten med förvärv av hyresfastigheter kommer att tonas ned till förmån för bostadsrättsprojekt.

Som ett led i framtida utveckling samverkar HSB Norr med HSB Stockholm, HSB Göteborg, HSB Malmö och HSB Riksförbund i ett gemensamt ägt bolag - HSB Tjänsteutveckling AB. Detta bolag har utvecklat tjänsten HSB Portalen vilken lanserats under året. Under kommande år avser HSB Norr att fokusera på fortsatt utveckling och implementering av tjänsten bland våra kunder.

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 ständigt för risker i verksamheten. Styrelsen utvärderar och bedömer riskerna inför varje beslut om igångsättning av nya projekt, fastställande av budget, affärsplaner mm. I och med eget fastighetsinnehav påverkas HSB Norr mer direkt av befolkningsutvecklingen och den ekonomiska utvecklingen på respektive ort.

För att hantera finansiella risker balanserar föreningen risktagandet med hänsyn till typ av placeringar, regioner och branscher. Olika typer av derivatinstrument och placeringar av löptider används för att minska risken i koncernens låneportfölj.

NYCKELTAL KONCERNEN	2013	2012	2011	2010	2009
Belopp i tkr					
Nettoomsättning	143 676	141 053	120 356	122 250	121 643
Resultat efter finansiella poster	10 089	3 465	11 542	-1 343	4 795
Årets resultat	9 873	4 263	9 707	6 830	4 332
Balansomslutning	1 174 981	1 188 878	1 153 503	943 720	1 013 301
Likviditet	127%	108%	83%	130%	121%
Soliditet*	39%	40%	40%	51%	46%
Antal medlemmar	22 987	21 547	20 612	19 735	18 946

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

- Soliditeten i koncernen beräknad enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning uppgår till 39 (40) %.
- HSB Norrs redovisade likvida medel och kortfristiga placeringar uppgår till 135 (123) % av inlånat kapital på avräkningskontot.

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 298 270 tkr, varav årets vinst utgör 12 740 tkr disponeras enligt följande:

Avsättes till reservfonden	637
Balanseras i ny räkning	297 633
Summa	298 270

I koncernen föreslås en avsättning till bundna reserver med 637 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		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2013	2012	2013	2012
Nettoomsättning	1	143 676	144 053	95 795	91 215
Kostnad för sålda varor och tjänster		-121 422	-128 199	-88 237	-86 613
Bruttoresultat		22 254	15 854	7 558	4 602
Försäljningskostnader		-5 901	-4 833	-5 901	-4 833
Administrationskostnader		-5 706	-5 604	-5 706	-5 604
Övriga rörelseintäkter		7 600	8 137	2 927	7 271
Rörelseresultat	2,3,4	18 247	13 554	-1 122	1 436
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	2 125	1 982	2 517	5 366
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	8 690	10 836	8 825	12 133
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-18 973	-22 907	-11 148	-13 825
Resultat efter finansiella poster		10 089	3 465	-928	5 090
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag, erhållna		-	-	11 252	6 740
Koncernbidrag, lämnade		-	-	-	-1 821
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-	-	3 803	2 902
Resultat före skatt		10 089	3 465	14 127	12 911
Skatt på årets resultat	9	-216	798	-1 387	-6 617
Årets resultat		9 873	4 263	12 740	6 294

BALANSRÄKNING

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2013	2012	2013	2012
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar	10				
Byggnader och mark	11	662 264	672 485	213 357	210 470
Inventarier, verktyg och installationer	12	2 452	2 567	1 248	1 579
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	722	1 914	413	904
		665 438	676 966	215 018	212 953
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	-	-	146 825	150 525
Fordringar hos koncernföretag	15	-	-	42 673	50 295
Andelar i intresseföretag	16	250	250	250	250
Fordringar hos intresseföretag		158	158	158	-
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	54 170	76 950	54 170	76 950
Uppskjuten skattefordran	18	-	-	4 466	4 944
Andra långfristiga fordringar	19	70	55	70	201
		54 648	77 413	248 612	283 165
Summa anläggningstillgångar		720 086	754 379	463 630	496 118
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		5 060	5 002	5 371	4 421
Fordringar hos koncernföretag		-	-	8 053	1 783
Skattefordringar		6 384	5 798	5 495	5 417
Övriga fordringar		5 304	7 800	5 239	7 552
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	21 222	12 487	18 162	11 945
		37 970	31 087	42 320	31 118
Kortfristiga placeringar	21	53 929	38 370	53 929	38 370
Kassa och bank		362 996	364 342	362 996	364 342
Summa omsättningstillgångar		454 895	433 799	459 245	433 830
SUMMA TILLGÅNGAR		1 174 981	1 188 178	922 875	929 948

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2013	2012	2013	2012
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	22				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		25 071	24 343	25 071	24 343
Bundna reserver/reservfond		41 118	43 830	27 972	27 658
		66 189	68 173	53 043	52 001
Fritt eget kapital					
Avgäldsfond		-	-	-	-
Fria reserver/balanserad vinst		281 445	274 544	285 530	279 552
Årets resultat		9 873	4 263	12 740	6 294
		291 318	278 807	298 270	285 846
		357 507	346 980	351 313	337 847
Obeskattade reserver					
Ackumulerade avskrivningar utöver plan	23	-	-	6 964	7 237
Periodiseringsfonder	24	-	-	7 920	11 450
		-	-	14 884	18 687
Avsättningar					
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	25	2 268	1 885	2 268	1 885
Avsättning för uppskjuten skatt	18	18 179	19 063	-	-
		20 447	20 948	2 268	1 885
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	26,27	437 119	448 864	191 275	195 107
		437 119	448 864	191 275	195 107
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	27	4 721	6 840	2 911	3 894
Förskott från kunder		3	5		
Leverantörsskulder		7 376	13 832	5 556	7 240
Skulder till koncernföretag		-	-	13 666	21 583
Övriga skulder	28	327 078	326 866	326 886	326 838
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	20 730	23 843	14 116	16 867
		359 908	371 386	363 135	376 422
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 174 981	1 188 178	922 875	929 948

BALANSRÄKNING FORTS.

31 DECEMBER		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	2013	2012	2013	2012
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER					
Ställda säkerheter					
<i>För egna skulder och avsättningar</i>					
Fastighetsinteckningar		468 301	464 988	177 853	178 774
Depåkonto		9 500	2 420	9 500	2 420
Kapitalförsäkring		1 825	1 517	1 825	1 517
		479 626	468 925	189 178	182 711
Ansvarsförbindelser					
Borgenförbindelser, övriga		16 544	93 299	94 240	172 255
Fastigo		644	601	644	557
		17 188	93 900	94 884	172 812

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	
	2013	2012	2013	2012
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	10 088	3 465	-927	5 090
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	8 828	3 948	-672	-4 031
	18 916	7 413	-1 599	1 059
Betald skatt	-3 577	-3 193	-1 498	-3 362
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	15 339	4 220	-3 097	-2 303
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 295	13 435	-11 124	53 559
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-7 621	30 024	-11 814	40 295
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 423	47 679	-26 035	91 551
Investeringsverksamheten				
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-10 000	-23 894	-6 450	-3 205
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	10 480	36 350	1 980	23 087
Förvärv av finansiella tillgångar	-65 537	-61 438	-65 537	-89 216
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	75 428	71 330	87 531	71 875
Kassaflöde från investeringsverksamhet	10 371	22 348	17 524	2 541
Finansieringsverksamhet				
Upptagna lån	-	34 000	-	-
Amortering av låneskulder	-13 868	-32 503	-4 819	-21 799
Ökning av andelskapital	728	465	728	465
Erhållna koncernbidrag	-	-	11 252	6 740
Lämnade koncernbidrag	-	-	-	-1 821
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-13 140	1 962	7 161	-16 415
Årets kassaflöde	-1 346	71 989	-1 350	77 677
Likvida medel vid årets början	364 342	292 353	364 342	286 665
Likvida medel vid årets slut	362 996	364 342	362 992	364 342

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella tillgångar	12 487	13 787	3 633	4 018
Nedskrivning finansiella tillgångar	-	-	-	969
Återförd nedskrivning finansiella tillgångar	-1 228	-1 725	-1 228	-1 725
Rearesultat avyttringar av materiella anläggningstillgångar	-1 558	-8 054	-1 229	-7 209
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	212	-110	-569	-110
Rearesultat avyttringar av kortfristiga placeringar	-1 592	-465	-1 592	-465
Avsättningar till pensioner	383	-5	383	-5
Värdeökning finansiella placeringar	-	-	-63	-
Utrangering pågående nyanläggning	118	485	-	485
Övrigt	6	35	-7	11
	8 828	3 948	-672	-4 031
Likvida medel				
Följande delkomponenter ingår i likvida medel:				
Kassa och bank	362 996	364 342	362 992	364 342
	362 996	364 342	362 992	364 342

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Föreningen redovisar koncernbidrag med tillhörande skatteeffekt i resultaträkningen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

IMMATERIELLA TILLGÅNGAR

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

TILLKOMMANDE UTGIFTER

Tillkommande utgifter för en 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	Moderförening
Byggnader	50-100 år	50-100 år
Inventarier, verktyg och installationer	5-20 år	5 år

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

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

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

SKATT

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

Skatter redovisas i resultaträkningen utom då underliggande transaktion redovisas direkt mot eget kapital varvid tillhörande skatteeffekt redovisas i eget kapital. Aktuell skatt är skatt som skall betalas eller erhållas avseende aktuellt år. Hit hör även justering av aktuell

skatt hänförlig till tidigare perioder. Uppskjuten skatt beräknas enligt balansräkningsmetoden med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar och skulder. Beloppen beräknas baserade på hur de temporära skillnaderna förväntas bli utjämnade och med tillämpning av de skattesatser och skatteregler som är beslutade eller aviserade per balansdagen. I juridisk person redovisas obeskattade reserver inklusive uppskjuten skatteskuld. I koncernredovisningen delas däremot obeskattade reserver upp på uppskjuten skatteskuld och eget kapital.

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

AVSÄTTNINGAR

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

REDOVISNING AV INTÄKTER

Intäktsredovisningen är upprättad i enlighet med BFNAR 2003:3 Intäkter. Som inkomst redovisar föreningen det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas.

Avdrag görs för lämnade rabatter.

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 är företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än

50% av röstetalet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande över den driftsmässiga och finansiella styrningen.

INTRESSEFÖRETAG

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

Anskaffningskostnadsmetoden innebär att andelarna i intresseföretaget redovisas till anskaffningsvärde. I ägarföretagets resultaträkning ingår som intäkt från investeringen endast erhållen utdelning och då till den del denna hänförs 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 0,2 (0,0)% av inköpen och 5,5 (4,7)% av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

NOTER OCH BOKSLUTS-KOMMENTARER

Not 1 NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2013	2012	2013	2012
Nettomsättning per rörelsegen				
Förvaltning och konsultverksamhet	58 947	62 609	68 162	64 036
Egna fastigheter	81 625	78 270	24 529	24 005
Entreprenaduppdrag	3 104	3 174	3 104	3 174
	143 676	144 053	95 795	91 215
Intäkter per väsentligt intäktslag				
Tjänsteuppdrag	56 480	55 102	56 480	54 802
Hysesintäkter	78 591	78 270	21 494	22 591
Entreprenaduppdrag	2 818	3 069	2 818	3 069

I Förvaltning ingår även medlemverksamhet och föreningsavgälder från bostadsrättsföreningar.

Not 2 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODE TILL STYRELSE

Medelantalet anställda

	2013			2012		
	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män
Moderföreningen	97	48%	52%	86	54%	46%
Dotterföretag	-	-	-	4	0%	100%
Koncernen totalt	97	48%	52%	90	52%	48%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

	13-12-31		12-12-31	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
Moderföreningen				
Styrelsen	30%	70%	30%	70%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%
Koncernen totalt				
Styrelsen	33%	67%	33%	67%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%

Löner och andra ersättningar	2013		2012	
	Styrelsen och VD	Övriga anställda	Styrelsen och VD	Övriga anställda
Moderföreningen				
Löner/ersättning	1 863	34 923	1 565	29 807
Sociala kostnader	1 668	15 286	1 114	11 672
(varav pensionskostnader)	(1 172)	(4 493)	(622)	(2 595)
	3 531	50 209	2 679	41 479
Dotterföretag				
Löner/ersättning	-	-	-	1 621
Sociala kostnader	-	-	-	638
(varav pensionskostnader)	(-)	(-)	(-)	(149)
	-	-	-	2 259
Koncernen totalt				
Löner/ersättning	1 863	34 923	1 565	31 428
Sociala kostnader	1 668	15 286	1 114	12 310
(varav pensionskostnader)	(1 172)	(4 493)	(622)	(2 744)
Koncernen totalt	3 531	50 209	2 679	43 738

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

Ersättning och villkor för VD samt ledande befattningshavare

Till verkställande direktören har utgått lön och annan ersättning om 1 231 (1 203) tkr vartill kommer värde av bilförmån med 89 (88) tkr. Pensionsåldern för verkställande direktören är 60 år. Lämnad direktpensionsutfästelse säkerställs genom tecknad kapitalförsäkring hos försäkringsbolag. Pensionen är premiebestämd och premien uppgår till 21,2 % av årslönen. Uppsägningstiden för verkställande direktören är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida gäller 12 månaders uppsägningstid. Därutöver utgår avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner.

Ersättning till företagets ledningsgrupp utöver VD utgörs av fast månadslön samt premieinbetalning till pensionsförsäkring. Utbetald lön under året uppgår sammanlagt till 2 903 (2 929) tkr.

Not 3 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV IM- OCH MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2013	2012
Koncernen		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-	-828
Byggnader och mark	-11 915	-12 149
Inventarier, verktyg och installationer	-574	-810
	-12 489	-13 787
Avskrivningar enligt plan fördelad per funktion		
Kostnader för sålda varor	-12 328	-13 737
Administrationskostnader	-161	-50
	-12 489	-13 787
Moderföreningen		
Avskrivningar enligt plan fördelade på tillgång		
Byggnader och mark	-3 109	-3 281
Inventarier, verktyg och installationer	-524	-737
	-3 633	-4 018
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor	-3 472	-3 968
Administrationskostnader	-161	-50
	-3 633	-4 018

Not 4 RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSEGEN

	2013	2012
Koncernen		
Rörelseresultat per rörelsegen		
Förvaltning och konsultuppdrag	4 624	1 344
Egna fastigheter	29 037	22 529
Entreprenaduppdrag	3 875	-326
Ej fördelade gemensamma kostnader	-19 289	-9 993
	18 247	13 554
Moderföreningen		
Rörelseresultat per rörelsegen		
Förvaltning och konsultuppdrag	4 628	-1 700
Egna fastigheter	9 081	7 543
Entreprenaduppdrag	1 585	-754
Ej fördelade gemensamma kostnader	-16 416	-3 653
	-1 122	1 436

Kostnader för företagsövergripande funktioner fördelas inte på rörelsegenar.

Not 5 RESULTAT FRÅN VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2013	2012
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	286	331
Utdelningar	821	1 461
Återförda nedskrivningar	1 228	80
Rearesultat	-210	110
	2 125	1 982
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	747	731
Ränteintäkter, övriga	286	331
Resultat från andelar i koncernföretag	3	3 622
Utdelningar, övriga	821	1 461
Nedskrivningar	-	-969
Återförda nedskrivningar	1 228	80
Rearesultat	-568	110
	2 517	5 366

Not 6 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2013	2012
Koncernen		
Ränteintäkter, övriga	5 304	6 671
Utdelningar	806	904
Rearesultat	1 592	465
Optionspremier	988	1 151
Återförd nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	-	1 645
	8 690	10 836
Moderföreningen		
Ränteintäkter, koncernföretag	157	1 289
Ränteintäkter, övriga	5 282	6 659
Utdelningar	806	904
Rearesultat	1 592	465
Optionspremie	988	1 151
Återförd nedskrivning av finansiella omsättningstillgångar	-	1 645
	8 825	12 113

Not 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2013	2012
Koncernen		
Räntekostnader, övriga	-18 961	-22 884
Räntebidrag	-	9
Övriga finansiella kostnader	-12	-32
	-18 973	-22 907
Moderföreningen		
Räntekostnader, koncernföretag	-168	-222
Räntekostnader, övriga	-10 975	-13 597
Räntebidrag	-	9
Övriga finansiella kostnader	-5	-15
	-11 148	-13 825

Not 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA

	2013	2012
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
Byggnader och mark	273	273
Periodiseringsfond, årets avsättning	-1 300	-1 100
Periodiseringsfond, årets återföring	4 830	3 729
	3 803	2 902

Not 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2013	2012
Koncernen		
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	-929	-889
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	-28	114
	-957	-775
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	741	1 573
	741	1 573
Total redovisad skattekostnad i koncernen	-216	798
Moderföreningen		
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	-929	-889
Justering av skatt hänförlig till tidigare år	20	-
	-909	-889
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	-478	-5 728
	-478	-5 728
Total redovisad skattekostnad i moderföreningen	-1 387	-6 617

Not 10 GOODWILL

	2013	2012
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	2 488	2 488
Avyttring och nedläggning av verksamhet	-2 488	-
	-	2 488
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-2 488	-1 660
Avyttringar och nedläggning av verksamhet	2 488	-
Årets avskrivningar enligt plan	-	-828
	-	-2 488
Redovisat värde vid periodens slut	-	-

Not 11 BYGGNADER OCH MARK

	13-12-31	12-12-31
Koncernen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	748 968	712 032
Nyanskaffningar	5 412	21 219
Omklassificeringar	5 086	50 904
Avyttringar och utrangeringar	-11 416	-35 187
	748 050	748 968
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-71 272	-65 959
Avyttringar och utrangeringar	2 605	6 836
Årets avskrivning enligt plan	-11 908	-12 149
	-80 575	-71 272
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 211	-5 211
	-5 211	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	662 264	672 485
I anskaffningsvärdet ingår mark med	93 685	90 964

Beräknat marknadsvärde på koncernens fastigheter uppgår till 712 597 tkr per 2013-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2013 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 4,5-6,5%.

Moderföreningen	13-12-31	12-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	244 293	260 385
Nyanskaffningar	2 900	1 611
Omklassificeringar	3 773	585
Avyttringar och utrangeringar	-1 198	-18 288
	249 768	244 293
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-28 612	-27 739
Avyttringar och utrangeringar	514	2 408
Årets avskrivning enligt plan	-3 102	-3 281
	-31 200	-28 612
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-5 211	-5 211
	-5 211	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	213 357	210 470
I anskaffningsvärdet ingår mark med	34 632	31 826

Beräknat marknadsvärde på föreningens fastigheter uppgår till 265 104 tkr per 2013-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är driftnetto för 2013 korrigerat för särskilda underhållsinsatser samt administration. Avkastningskrav har satts till 5,0-6,5 %.

Not 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	13-12-31	12-12-31
Koncernen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	11 589	12 872
Nyanskaffningar	578	863
Avyttringar och utrangeringar	-748	-2 146
	11 419	11 589
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-9 022	-10 358
Avyttringar och utrangeringar	618	2 146
Årets avskrivning enligt plan	-563	-810
	-8 967	-9 022
Redovisat värde vid året slut	2 452	2 567
Moderföreningen		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	10 199	11 540
Nyanskaffningar	268	790
Avyttringar och utrangeringar	-378	-2 131
	10 089	10 199
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-8 620	-10 014
Avyttringar och utrangeringar	292	2 131
Årets avskrivningar enligt plan	-513	-737
	-8 841	-8 620
Redovisat värde vid årets slut	1 248	1 579

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	13-12-31	12-12-31
Koncernen		
Vid årets början	1 914	51 504
Omklassificeringar	-5 195	-50 919
Investeringar	6 254	1 814
Utrangering	-2 251	-485
Redovisat vid årets slut	722	1 914
Moderföreningen		
Vid årets början	904	1 184
Omklassificeringar	-4 185	-599
Investeringar	5 945	804
Utrangering	-2 251	-485
Redovisat vid året slut	413	904

Not 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	13-12-31	12-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	177 303	177 848
Försäljning	-3 700	-
Justering av tilläggsköpeskilling	-	-545
	173 603	177 303
Ackumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-26 778	-25 809
Årets nedskrivningar	-	-969
	-26 778	-26 778
Redovisat värde vid året slut	146 825	150 525

Spec av moderföreningens innehav av andelar i koncernföretag	Antal	Andel	Redovisat
Dotterföretag/Org nr/Säte	andelar	i % ¹⁾	värde
Direkta innehav			
Norrbottenfastigheter AB, 556101-6469, Luleå	150	100	2 500
HSB Norr AB, 556570-7865, 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
Västerbottenshus fastighets AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100	62 491
			146 825
Indirekt innehav			
Drejdablick AB, 556368-6137, Kalix	5 500	100	

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

Not 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	13-12-31	12-12-31
Moderföreningen		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	50 295	22 557
Tillkommande fordringar	-7 622	27 738
	42 673	50 295
Redovisat värde vid årets slut	42 673	50 295

Not 16 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	Moderföreningen
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början och slut	250	250
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	353	24	250	25	250
			250		250

ⁱ⁾ Ägarandelen av kapitalet per 2012-12-31 avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

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

Not 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen	Moderföreningen
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	92 779	92 779
Avgående tillgångar	-23 928	-23 928
	68 851	68 851
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-15 909	-15 909
Under året återförda nedskrivningar	1 228	1 228
	-14 681	-14 681
Redovisat värde vid årets slut	54 170	54 170

Specifikation av värdepapper	Koncernen		Moderföreningen	
	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde
HSB Projekt Partn. AB ¹⁾	64 102	33 008	64 102	33 008
HSB Riksförbund ²⁾	11 962	9 740	11 962	9 740
HSB Gemensam IT ek för	20	20	20	20
HSB Tjänstutveckling AB ³⁾	1 647	2 963	1 647	2 963
Bostadsrätter	6 615	6 615	6 615	6 615
Aktie- och ränteplac.	-	-	-	1 824
	84 347	54 170	84 347	54 170

¹⁾ Avser HSB Norrns andel av redovisat eget kapital i HSB Projekt Partner AB per 2012-12-31.

²⁾ Avser HSB Norrns andel av redovisat eget kapital i HSBs Riksförbund per 2012-12-31.

³⁾ Avser HSB Norrns andel av redovisat eget kapital i HSBs Tjänstutveckling AB per 2012-12-31.

Not 18 UPPSKJUTEN SKATTEFODRAN OCH SKATTESKULD

Koncernen 2013	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	-	-19 576	19 576
Finansiella anläggningstillgångar	1 100	-	1 100
Pensionsavsättningar	402	-	402
Övriga avsättningar	97	-	97
Periodiseringsfonder	-	1 742	-1 742
Övrigt	3 212	-	3 212
	4 811	-17 834	22 645
Kvittning	-4 466	-4 466	-
Netto uppskjuten skatteskuld			22 645

Moderföreningen 2013	Uppskjuten skattefodran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
Byggnader och mark	-	345	-345
Finansiella anläggningstillgångar	1 100	-	1 100
Pensionsavsättningar	402	-	402
Övriga avsättningar	97	-	97
Övrigt	3 212	-	3 212
Netto uppskjuten skatteskuld	4 811	345	4 466

Not 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	213	201
Reglerade fordringar	-143	-131
Redovisat värde vid årets slut	70	70

Not 20 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Projekteringskostnader	8 290	8 290
Övriga poster	12 932	9 872
Redovisat värde vid årets slut	21 222	18 162

Not 21 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Koncernen och moderföreningen	13-12-31		12-12-31	
	Börsvärde eller motsvarande	Redovisat värde	Börsvärde eller motsvarande	Redovisat värde
Specifikation av värdepapper				
Noterade andelar	55 910	53 929	38 515	38 370
	55 910	53 929	38 515	38 370

Not 22 EGET KAPITAL

Koncernen	Andelskapital	Bundna reserver	Fritt eget kapital
Vid årets början	24 343	45 830	278 807
Ökning andelar	728	-	-
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	-2 712	2 712
Årets resultat	-	-	9 873
Redovisat värde vid årets slut	25 071	41 118	291 318

Moderföreningen	Andelskapital	Reservfond	Fritt eget kapital
Vid årets början	24 343	27 658	285 846
Ökning av andelar	728	-	-
Disposition enligt fullmäktige beslut			
- Avsättning till reservfond	-	314	-314
Årets resultat			12 740
Redovisat värde vid årets slut	25 071	27 972	298 270

Not 23 ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN

	13-12-31	12-12-31
Byggnader och mark	6 964	7 237
Redovisat värde vid årets slut	6 964	7 237

Not 24 PERIODISERINGSFONDER

	13-12-31	12-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2008	-	4 830
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	1 100
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2014	1 300	-
Redovisat värde vid årets slut	7 920	11 450

Uppskjuten skatt i obeskattade reserver ovan uppgår till 1 742 (2 519) tkr.

Not 25 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE

	<u>13-12-31</u>	<u>12-12-31</u>
Koncernen och moderföreningen		
Avsättning för pensioner	2 268	1 885
	2 268	1 885
Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser		
Aktiverad kapitalförsäkring	1 824	1 517
	1 824	1 517

Not 26 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT, LÅNGFRISTIGA

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	24 090	15 576
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	413 029	175 699
Redovisat värde vid årets slut	437 119	191 275

Med förfallotidpunkt ovan avses planerad amortering.

Not 27 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUTET

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Fastighetsinteckningar	468 301	177 853
Depåkonto	2 420	2 420
Redovisat värde vid årets slut	470 721	180 273

Not 28 ÖVRIGA SKULDER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Avräkningsskulder	323 699	323 699
Övrigt	3 379	3 187
Redovisat värde vid årets slut	327 078	326 886

Not 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	<u>Koncernen</u>	<u>Moderföreningen</u>
Löner och sociala avgifter	7 265	7 265
Förutbetalda hyror	5 598	1 640
Övriga poster	7 867	5 211
Redovisat värde vid årets slut	20 730	14 116

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 11 april 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

Kristiina Starck Enman
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 OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Norr ekonomisk förening för år 2013, 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.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och koncernredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För den auktoriserade revisorn innebär detta att han eller hon utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att den auktoriserade revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen 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 moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dessas 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 moderföreningen och för koncernen.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Norr ekonomisk förening för år 2013.

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.

Revisorns 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 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 14 april 2014

Anders Westman
Auktoriserad revisor
Av föreningen vald revisor

Christer Weglin
Bo Revision AB
AV HSB Riksförbund förordnad
revisor

FOTO

Lennart Jönsson: Omslag, s 1, 3, 8, 019, 22, 24, 26, 30, 31, 32, 64

Simon Klang: s 19, 65.

Marcus Lundstedt: s 28, 29.



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

