

”Vi skapar ett bättre liv åt våra kunder och medlemmar”



HSB Norr årsredovisning 2008



Innehållsförteckning

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

Välkommen till HSB Norr!

HSB Norr är en medlemsägd ekonomisk förening som i huvudsak arbetar med förvaltning och nyproduktion av bostäder. Vi är verksamma i samtliga Norrbottenskommuner samt i Skellefteå och Storuman i Västerbotten. Den lokala närvaron är oerhört viktig för oss, vilket har resulterat i inte mindre än åtta lokalkontor. Dessa finns i Kiruna, Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Skellefteå och Luleå, där även vårt huvudkontor ligger. Under året öppnades det åttonde kontoret, i Piteå. Vi ägs av ca 18 000 medlemmar runt om i Norrbotten och norra Västerbotten.

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

Vi riktar oss till två olika kundkategorier.

Den ena består av våra juridiska kunder som bostadsrättsföreningar, kommunala bostadsbolag och andra fastighetsägare. De tjänster vi tillhandahåller är t ex ekonomisk administration, hyres- och avgiftsadministration, felanmälan, fastighetsskötsel, lägenhetsförmedling och lönehantering. Vi tillhandahåller även tekniska konsulttjänster som t ex underhållsplanering, energideklarationer, OVK (obligatorisk ventilationskontroll) och motorvärmastyrning m m.

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

Våra medlemmar har alltid förtur till våra nyproducerade bostäder och våra egna hyresrätter.

Genom att bospåra kan du öka dina chanser att få välja först. Du kan läsa mer om bospår på webben, www.hsb.se/norr, eller beställa broschyrer via vår kundservice på telefon 0770-33 00 60.

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

Som medlem i HSB får du vårt eget medlemsmagasin Hemma i HSB 8 gånger per år. Det är ett magasin som

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

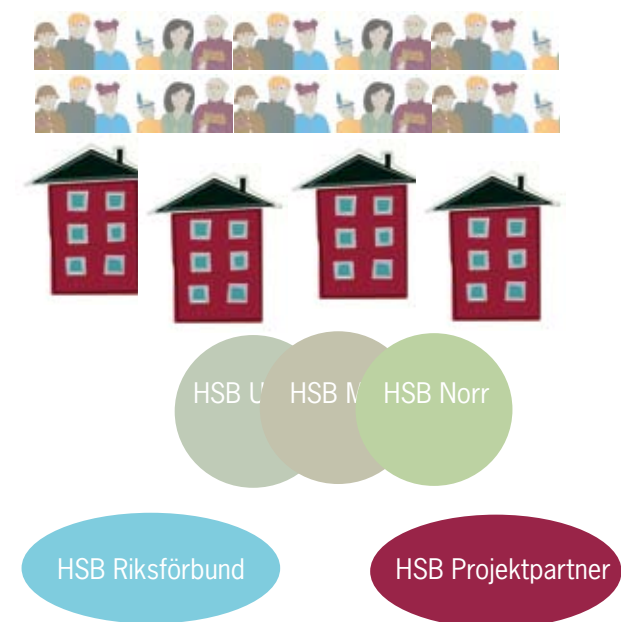
HSB Norr jobbar i främsta ledet med tjänsteutveckling och samverkar så ofta det går med andra HSB-föreningar.

Exempel på detta är vår medverkan i utvecklingsnätverket, kommunikationsrådet, IT-nätverket och vårt samarbete med HSB Mitt i utbildningsfrågor. Ett annat exempel är Fakturatjänst



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

Det här är HSB



HSB är en medlemsägd organisation med över en halv miljon medlemmar i 33 regionala självständiga föreningar (t ex HSB Norr). Dessa föreningar äger tillsammans HSB Riksförbund, vårt gemensamma organ för omvärldsbevakning, utbildning och nätverkssamordning med mera. Vi äger även HSB Projektpartner, ett bolag som fungerar som samarbetspartner till HSB-föreningarna i bostadsbyggandet. Dessutom bedrivs viss finansiell verksamhet, och tecknande av inköpsavtal för produkter och tjänster inom området byggande, boende, förvaltning och administration för HSB-föreningarnas räkning.

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

Året i korthet

Januari

HSB BoNära tjänster mjukstartar.
Avtal om markanvisning i Laestadiusparken tecknas med Gällivare kommun.

Februari

Brf Stadion i Luleå överklagas vilket försenar projektet.
Luleå kommun beslutar att HSB Norr erbjuds option på ett område på Lövskatan för nyproduktion av bostäder.

Mars

Revision av kvalitetssystemet. Konstateras att kvalitetsledningsarbetet håller hög klass och utvecklas bra.
HSB Norr tecknar avtal om fastighetsförvärv i Piteå.
Ramavtal tecknas med bank om lån för bostadsrättsföreningar.

April

Arbetet med ny organisation påbörjas.

Maj

Fullmäktigesammanträde i Luleå.
Planarbetet för ny detaljplan i Gammelstad, Luleå, för 28 parhus påbörjas.

Juni

Förvärv av 97 lägenheter med hyresrätt på Svartholmen, Luleå.
Förvärv av fastighetsskötselbolag i Piteå.
Inflyttning i kv Maskinisten, Haparanda.

Juli

Förvärv av fastigheter med hyresrätter i Kalix och Skellefteå genomförs.

Augusti

HSB BoNära tjänster drar igång på allvar och personal anställs.
Personal anställs till kontoret i Piteå.

September

Den nya organisationen sjsätts.
Kontoret i Piteå invigs.
Byggstart för förtätningen i kv Gråtruten, Gällivare, 16 lägenheter med hyresrätt.
Inflyttning i brf Nipan, Skellefteå.

Oktober

Förvärv av 508 lägenheter med hyresrätt i Piteå.
Rekrytering av ny affärsområdeschef för administrativ förvaltning.
Finanskrisen slår till.

November

Konsolidering och översyn av hela verksamheten i företaget.

December

Ny affärsområdeschef för teknisk förvaltning rekryteras.



Vår verksamhet

Verksamhetsidé

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

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

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

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

Vision 2010

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



Vi skapar ett bättre liv för våra kunder och medlemmar.

Affärsidé

Vi skapar ett bättre liv för våra kunder och medlemmar.

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

Vår framgång ligger i förtroendet från våra medlemmar.

Styrning

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

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

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

Ny organisation

Under våren 2008 identifierades en rad förbättringsområden i vår organisation. Tillsammans med tuffare ägarkrav, en hårdnande konkurrens och en vikande finans- och nyproduktionsmarknad behövde vi tydliggöra våra affärsområden och renodla olika funktioners fokus. Till detta kom fastighetsförvärv och nyproduktion på totalt 749 hyreslägenheter under året. Allt detta resulterade i en helt ny karta för HSB Norr.

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

De förväntade effekterna är en lyhörd organisation som på ett snabbare sätt kan anpassa sig till våra medlemmar och kunders skiftande behov samtidigt som samhörigheten inom och mellan affärsområdena stärks.

En annan förväntad effekt är att cheferna får ett tydligare fokus på huvuduppgiften. Detta spretade tidigare då många frågor var svärplacerade ansvarsmässigt i ledningsgruppen.

Vi vill också uppnå en öppen och spontan dialog mellan medarbetare vilket den nya organisationen underlättar.

I samband med den nya organisationen bantades även det personella antalet med fem heltider, i form av tidigare lagda pensionsavgångar.

Kunder

Våra värderingar

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

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

ETHOS i praktiken

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

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

HSB Service levererar kvalitativ fastighetsskötsel med stor omtanke för våra kunder, där vi stävar efter att ha samma personer ute hos kunderna som bas för att bygga en långsiktig relation med de boende.

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

Våra kärnvärderingar ligger till grund för alla våra styr-

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

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



vår dialog eftersom de är grundpelarna i vår verksamhet.

I vårt sponsringsåtagande slår våra värderingar igenom på ett kraftfullt sätt. Policyn föreskriver att de verksamheter vi sponsrar ska ha en värdegrund som överensstämmer med våra kärnvärderingar. Vi ser dessutom till att ha en bra bredd på vår sponsring. Det är viktigt för oss att sponsra barn- och ungdomsverksamhet, att vi stödjer både pojkar och flickor på ett jämställt sätt, att de utsatta grupperna som t ex mobbade, handikappade, eller barn i socialt utsatta situationer m fl får vårt stöd. Däremot förutsätter vi att man följer de lagar som finns i vårt land och vi sponsrar därför inte t ex kampen mot rattonykterhet eller narkotikabekämpning.

ETHOS internt

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

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

ETHOS i kundmötet

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

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

Utveckling

Administrativ förvaltning

Vi försöker att vara lyhörda för våra kunders och medlemmars behov och utvecklar nya och förbättrar befintliga tjänster löpande.

Exempel på helt nya tjänster är lånehantering, där vi åtar oss att bevaka och förhandla om lånen för våra kunders räkning till bästa möjliga villkor. Detta är ett strålande exempel på hur vi kan använda oss av vår storlek när vi förhandlar med en motpart för många av våra kunder samtidigt.

Tjänster som förbättrats under året är Webbinfo och Webbinkarta. Webbinfo har förbättrats på en rad punkter, allt efter kundernas önskemål och fungerar mycket bra som ett verktyg i styrelsernas och kundernas vardagliga arbete. Webbinkarta har fått betydligt fler användare och på det sättet får vi ständigt ett större underlag för utvecklingsarbetet.

Mål: Totalt 10 nya förvaltningsuppdrag ska tecknas.

Resultat 2008: Under året tecknades 4 st nya uppdrag. 😊

Mål: För att säkra lönsamheten ska antal förvaltade lägenheter per anställd öka med 2 %.

Resultat 2008: Ökningen av förvaltade lägenheter per anställd uppgick till 1,8 % under 2008. 😊

Mål: Vid utgången av 2010 ska alla HSB bostadsrättsföreningar i vår förvaltning ha ett avtal om HSB Webb och aktivt använda webbinfo och webbinkarta.

Resultat 2008: 140 av våra 220 kunder använder våra webbtjänster. Försätter denna positiva utveckling bör vi nå målet 2010. 😊

Teknisk förvaltning

På den tekniska sidan har vi under året lanserat Lägenhetsregistrering och Energideklarationer som helt nya tjänster.

Lägenhetsregistrering innebär att HSB sköter hela processen som nu via Lantmäteriet ska samlas in med ett nytt system för lägenhetsnumrering och inrapportering av dessa med mera.

Energibesiktning motsvarar det lagkrav som numera föreligger på alla fastighetsägare att utföra för att identifiera eventuella energiläckage och förbättringsmöjligheter

i fastigheterna.

Tillsammans med de övriga regionala HSB-föreningarna har vi deltagit i ett stort projekt för att upphandla ett energistatistikverktyg. Detta kommer att ligga till grund för ett antal nya energitjänster under 2009.

HSB Service öppnade i Piteå och med samarbetspartners på ytterligare två orter.

Mål: Totalt 10 nya förvaltningsuppdrag ska tecknas.

Resultat 2008: Under året tecknades 6 st nya uppdrag. 😊

BoNära tjänster

Under året startade vi upp BoNära tjänster. Från att ha börjat med flyttstädningar utvecklades konceptet att innefatta även veckostädning, snöskottning, gräsklippning, fönster-



putsning och matlagning med mera.

Tjänsterna kan än så länge erbjudas i Luleå kommun.

Mål: Vi ska sälja minst 100 st flyttstädningar under 2008.

Resultat 2008: Försäljningen uppgick till 28 st. 😊

Nya bostäder

När vi projekterar nya bostäder tittar vi alltid på de senaste lösningarna för ventilation, värme, vatten, bredband och säkerhet med mera. Under året färdigställdes brf Nipan, Skellefteå, Kv Maskinisten, Haparanda och inflyttning skedde delvis under 2008 i brf Vesslan, Luleå. Dessutom färdigställdes brf Robertsvik, Luleå samt kv Gråtruten, Gällivare, båda med inflyttning i början av 2009. I samtliga fastigheter finns de senaste lösningarna för mätning av kall- och varmvatten och el samt motorvärmstyrning, allt för att främja ett klimatsmart boende och en bra ekonomi. Brf Vesslan har porttelefoner förberedda för bildöverföring för att öka säkerheten och i kv Gråtruten finns den senaste tekniken avseende digital porttelefon, bredband och IP-telefoni i huset.

Mål: Vi ska bygga 130 lägenheter under 2008.

Resultat 2008: Färdigställda lägenheter under året uppgick till 100 st, utöver detta färdigställdes ytterligare 94 under februari 2009. 😊

Egna fastigheter

Under året förvärvades inte mindre än 669 hyreslägenheter i fyra olika kommuner. Dessutom tillfördes via nyproduktion 80 st lägenheter i ytterligare två kommuner. Vårt fastighetsbestånd ökade således med drygt 280 %.

Det främsta skälet till förvärven är att kunna erbjuda våra medlemmar ett boende även om de inte vill eller kan köpa en bostadsrätt. Framförallt de yngre medlemmarna har ett stort behov av hyresrätter.

För att på bästa sätt förvalta och utveckla våra egna fastigheter är detta numera ett eget affärsområde med en dedikerad affärsområdeschef.

Mål: Vi ska öka det egna fastighetsbeståndet med 150 lägenheter under 2008.

Resultat 2008: Förvärvade och nybyggda lägenheter under året uppgick till 749 st. 😊

Kvalitetsarbetet

HSB Norr har sedan ingången av 2007 en certifiering enligt kvalitetsstandarden ISO 9001:2000. Under 2008 har denna följts upp genom periodisk revision utförd av DNV på plats. Resultatet var mycket gott där vi fick positiv återkoppling på hur vi arbetar med vårt kvalitetssystem i vardagen.

Ständiga förbättringar

Våra interna revisioner har satt fokus på ett antal förbättringsområden som vi arbetat med under 2008. Sammanfattningsvis handlar det dels om att inom reviderade områden bli bättre på att följa de rutiner som redan finns, dels om att komplettera befintliga rutiner för att undvika att vissa moment faller mellan stolarna och för att höja kvaliteten på våra tjänster och produkter.

Certifieringen enligt ISO-standarden är en bra språngbräda för att få fart på det strukturerade kvalitetsarbetet.

Processägare

I slutet av 2008 avskaffades processägarrådet som tidigare hade till uppgift att årligen se över vårt kvalitetsledningssystem som helhet. Istället kommer nu ledningsgruppen att ansvara för detta vid den årliga genomgången tillsammans med kvalitetssamordnaren. Det finns dock fortfarande delprocessägare utanför ledningen som ansvarar för enskilda rutiner eller en mindre del av en process.

Miljö

Projektet att miljöcertifiera HSB Norr har legat nere under 2008. Målet är att miljöcertifiera HSB Norr under 2010.

Vi arbetar under tiden miljöfokuserat på ett antal olika sätt, bl a genom användandet av videokonferensutrustning. Genom att använda oss av videokonferens kan vi många gånger spara på miljön genom att undvika transporter i form av bil eller flyg. Exempel på detta är styrelsemöten och IT-nätverk där HSB Norr närvarar via video.

Då HSB Norr verkar i ett så stort geografiskt område använder vi oss även frekvent av telefonkonferenser vilket både sparar restid och miljö.

I översynen av våra rutiner försöker vi alltid undvika pappersutskrifter och lagrar istället informationen digitalt. Det bidrar även till att alla kan hitta informationen förut-

satt att det sparats enligt våra arkiveringsrutiner, till skillnad från om det sätts in i en pärm på ett kontor.

HSB Service använder sig av bilar i vardagen, då de har verktyg och annat material de behöver ha tillgängligt. Vi försöker alltid att hitta miljöbilar för detta ändamål och har under 2008 köpt in två stycken. När bilar blir för gamla kommer de i första hand att bytas ut mot miljöbilar. Även några av våra tjänstebilar är miljöklassade.

För kortare ärenden i stan finns en tjänstecykel att tillgå på huvudkontoret. Detta kan bespara miljön från onödiga kallstarter för korta sträckor.

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

Under 2009 påbörjas arbetet med Klimatavtal, både för de regionala HSB-föreningarna och bostadsrättsföreningarna. HSB Norr skrev på klimatavtalet i början av 2009. Målet är att sänka koldioxidutsläppen med 40 % till och med 2023.

IT

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

Ackreditering

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

Mål: Kvalitetsbristkostnader ska aldrig överstiga 0,1 % av omsättningen.

Resultat 2008: Mätverktyg för kvalitetsbristkostnader planeras att vara på plats under 2009.



Medlemmarna

HSB bygger för medlemmarna

Vårt huvuduppgift är att bygga bostäder för medlemmarna. I denna strävan har HSB Norr färdigställt fyra projekt under 2008, varav två är bostadsrättsföreningar, brf Nipan och brf Robertsvik (inflyttning i februari 2009), vilket tillfört 114 bostadsrättslägenheter. De andra två är hyresfastigheter, kv Gråtruten (inflyttning i mars 2009) och kv Maskinisten. Detta tillförde 80 hyresrätter helt i linje med vår strategi att kunna tillhandahålla bostad även till de av våra medlemmar som inte kan eller vill köpa en bostadsrätt. Under 2008 förvärvade vi dessutom fastigheter i Kalix, Skellefteå, Luleå och Piteå, totalt 669 hyresrätter, just i detta syfte.

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

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

Medlemsförmåner

Vårt arbete med tidsbegränsade medlemserbjudanden med olika teman, t ex resor och evenemang, vissa typer av produkter eller aktiviteter har slagit väl ut under året. Det här har visat sig vara ett mer effektivt sätt att få fram bra erbjudanden för våra medlemmar. Vi fortsätter att arbeta på detta sätt för att fylla medlemskapet till bredden med medlemsnytta.

Hemma i HSB

Läsarundersökningar och spontan återkoppling visar att vårt medlemsmagasin Hemma i HSB är en riktig succé. Det upplevs som fräschare, modernare och mer lättillgängligt än den gamla Vår Bostad. I en Orvestomätning under året fick Hemma i HSB ett Orvestovärde på 0,8 (varje exemplar

av tidningen läses av 0,8 personer) vilket får betraktas som högt i sammanhanget då tidningen inte kräver en aktiv prenumeration utan "kommer på köpet" vid medlemskapet. Siffran kan jämföras med Hyresgästföreningens tidning Hem & Hyra som i samma mätning hade ett Orvestovärde på 0,69.



HSB Golfen gjorde premiär i Rutvik, Luleå GK. Alla HSB-medlemmar bjöds på gratis spel, greenfee, startkit och prisbord.

Medlemsaktiviteter

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

Kretsmöten är ett av de tillfällen då vi möter HSB-medlemmar som inte bor i en HSB-bostadsrätt. Dessa möten hålls på samtliga åtta orter där HSB Norr har kontor. Här informerar vi medlemmarna om bygg- och utvecklingsplaner, vi passar på att ta tempen på medlemmarnas syn på verksamheten och håller en öppen dialog.

Bostadsrättsföreningen som medlem

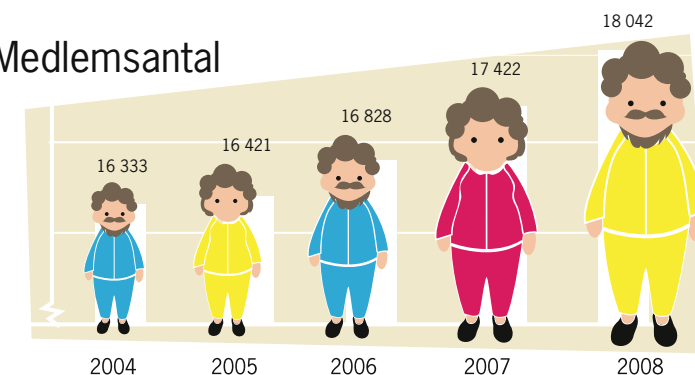
Även HSB bostadsrättsföreningarna är medlemmar i HSB Norr, och dessa möter vi i formella möten som t ex distriktsstämmor och fullmäktige. I dessa sammanhang är bostadsrättsföreningarna inte kunder utan ägare. För att utöka dialogen och för att ge mer medlemsnytta och öka ägarinflyandet för bostadsrättsföreningarna har vi även anordnat styrelsedialoger där vi både informerar om och diskuterar aktuella ämnen med styrelserna.

Ett annat forum för att kommunicera med de förtroendevalda är våra utbildningar. Dessa anordnas 4 gånger per år. Under våren och hösten 2008 har vi genomfört fyra styrelseutbildningar och vid dessa träffat totalt ca 130 förtroendevalda. En uppskattad aktivitet under året var en extrainsatt utbildning för HSB-ledamoten som vände sig till både personal och förtroendevalda. Där deltog 56 personer när förbundsjuristen föreläste om juridik kring styrelseuppgiften.

Målluppföljning

Under 2008 ökade medlemsantalet från 17 422 medlemmar till 18 042 st. Det är en rekordnotering för HSB Norr! Målet för perioden är 10 % ökning över en treårsperiod vilket motsvarar 580 nya medlemmar per år. Ökningen 2008 uppgick till 620 medlemmar. 😊

Medlemsantal



Medarbetarna

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

Kompetens

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



Kent jobbar som fastighetsskötare och reparatör på HSB Norr.

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

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

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

Dialog

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

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

En djupare analys görs vid medarbetarundersökningarna varannat år, där ambitionen är 90 % i svarsstatistik.

Avdelningsmöten hålls regelbundet, minst fyra gånger per

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

Intranätet fungerar som en tvåvägskommunikation bl a genom SynPunkten, webbformuläret där alla medarbetare lätt kan förmedla egna eller andras synpunkter, förslag och kommentarer. Under 2008 behandlades 75 st synpunkter. Intranätet är interaktivt där alla medarbetare har ändringsbehörigheter.

Målluppföljning

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

Resultat 2008: Medarbetarsamtalen är utförda enligt plan. ☺

Mål: HSB Norr ska genomföra systematiska medarbetarundersökningar varannat år. 2007 genomfördes detta sist vilket innebär att nästa mätning blir under 2009.

Mål: Inget av könen ska vara representerat med mindre än 45 %.

Resultat 2008: Könsfördelningen i HSB Norr är i dag 48 % kvinnor och 52 % män. ☺

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

Resultat 2008: Bland nyckelpersoner är andelen kvinnor 33 % och män 67 % (samma som ifjol). ☺

Mål: Andelen medarbetare med eftergymnasial utbildning ska öka till minst 30 %.

Resultat 2008: Andelen medarbetare med eftergymnasial utbildning är i dag 40 % (2007 var siffran 26 %). ☺

Ledningen

Förändringar

Under året skedde stora förändringar i organisationen vilket även påverkade ledningen. För att bättre kunna möta den hårdnande konkurrensen på marknaden och bli mer effektiva sätts en helt ny organisation i september. Nya roller skapades och den gamla strukturen gjordes om helt. Med ett tydligare fokus på affärsområdena tillsattes även tre nya ledningstjänster, affärsområdeschefer (AOC) för Administrativ förvaltning, Teknisk förvaltning och Fastigheter. De tidigare skilda avdelningarna Kundservice, Fastighetsekonomi samt Marknadsområdesansvariga slogs ihop samtidigt som den sistnämnda bytte namn och uppdrag till Förvaltare. Dessa tre avdelningar utgör nu Administrativ förvaltning.

Detta innebar även två omsättningar på personnivå. Bygghuvud Roger Aspgren gick i pension vid årsskiftet 08-09 och förvaltningschef Patrik Sundberg slutade samtidigt. Till gruppen rekryterades Mikael Andreasson (extern rekrytering) och Jörgen Svonni (intern rekrytering). Mikael tillträdde i oktober tjänsten som Affärsområdeschef (AOC) Administrativ förvaltning. Jörgen Svonni tillträdde i december tjänsten som AOC Teknisk förvaltning.

Helena Backman bytte tjänst från Chef Fastighetsekonomi till AOC Fastigheter. Mats Rönnqvist och Lisa Wikström har samma tjänster som tidigare men med delvis nytt innehåll.

Under 2008 träffades ledningen två ggr per månad, totalt 22 ggr, för ledningsgruppsmöte med följande närvaro:

Jesper Josbrant 95 %
Mats Rönnqvist 100 %
Lisa Wikström 91 %
Helena Backman 91 %

Patrik Sundberg 86 %
Roger Aspgren 100 %
Mikael Andreasson 100 % (fr o m okt -08)
Jörgen Svonni 100 % (fr o m dec -08)

Övriga uppdrag

Vid sidan av ledningsrollen har ledningsgruppen andra uppdrag som bidrar till både kompetensutveckling och nätverkande. Jesper sitter med både i HSBs förbundsstyrelse och styrelsen för HSB Projektpartner. Han har också ett externt styrelseuppdrag i Luleå Näringsliv AB. Mats har VD-uppdraget i Stiftelsen Arjeploghus samt Valrossen AB och representerar HSB Norr i HSBs IT- och Uvecklingsnätverk. Helena har VD-uppdraget i Stiftelsen Överkalixbostäder. Lisa sitter i Hemma i HSBs redaktionsråd samt i HSBs kommunikationsråd samt ett externt styrelseuppdrag i Luleå & Co. Jörgen är aktiv i nätverket BNI och Mikael är ordförande för Svenska Livräddningssällskapet (SLS) i Norrbotten och i kommunikationsrådet för SLS. Han är även aktiv som jurymedlem i Luleå Lögarbröder.

Samtliga i ledningsgruppen har dessutom ett flertal styrelseuppdrag som HSB-ledamot i bostadsrättsföreningar.



Lisa Wikström, Mats Rönnqvist, Jörgen Svonni, Jesper Josbrant, Mikael Andreasson och Helena Backman.

Jesper Josbrant

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

Mats Rönnqvist

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

Lisa Wikström

Född 1971
Befattning: Marknadschef
Utbildning: Byggnadsingenjör
På HSB sedan 2002
Intresse: Golf (hcp 21,6)

Mikael Andreasson

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

Jörgen Svonni

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

Helena Backman

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

Kunder

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

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

Dialog

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

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

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

Måluppföljning

Kundundersökningar ska genomföras varannat år och i ett verktyg som ger oss jämförelsetal från andra HSB-föreningar. Under 2008 genomfördes ingen undersökning. Nästa NKI är planerad till 2009.



Övriga intressenter

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

Leverantörer och samarbetspartners

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

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

Samhället

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

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

I samhället ingår vad som lite slarvigt brukar kallas för

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

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

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

Media

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

Omvärlden

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

opinionsbildning arbetar de för att fler människor tar ställning för en rättvis värld fri från fattigdom.

Två kronor av medlemsavgiften går oavkortat till Kooperation Utan Gränserns verksamhet, vilket betyder drygt 36 000 kr från HSB Norr under 2008 och totalt ca 1,1 miljoner kr från HSB-rörelsen.



Kooperation Utan Gränser är den svenska kooperativa folkrörelsen mot fattigdom och arbetar bl a i Duncan Village, Sydafrika, där den här bilden är tagen.

Nya bostäder - färdigställda/påbörjade

Brf Vesslan, Luleå

Tre punkthus på Kungsgatan mitt i centrala Luleå på 7, 8 resp 9 våningar. Försäljningen gick i en rasande fart och lägenheterna var slutsålda ett halvår innan byggstart. Här finns nu 95 toppmoderna, ljusa lägenheter. Projektet färdigställdes under slutet av 2007 och inflyttning skedde under december 2007/januari 2008.



Brf Vesslan

Boendeform: Bostadsrätt
Antal lägenheter: 95
Antal lokaler: 2
Parkering: Underjordiskt varmgarage
Status: Inflyttat jan 2008

Brf Robertsvik, Luleå

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



Brf Robertsvik

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

Brf Nipan, Skellefteå

Intresset för brf Nipan vid Skellefteälvens södra älvstrand var massivt och lägenheterna såldes snabbt. Vårt första nybyggnadsprojekt i Skellefteå på över ett decennium visade sig vara efterlängtat. Projektet tillförde 36 rymliga lägenheter, samtliga med generösa balkonger i västerläge med älvutsikt.



Bf Nipan

Boendeform: Bostadsrätt
Antal lägenheter: 36
Antal lokaler: -
Parkering: Carport
Status: Inflyttat sept 2008

Kv Gråtruten, Gällivare

På samma tomt som våra befintliga hyresrätter byggde vi ytterligare 16 lägenheter med hyresrätt. Huset är byggt av Lindbäcks Bygg. Samtliga lägenheter var uthyrda en månad innan inflyttning, vilket är ett tydligt tecken på bostadssituationen i Gällivare. Tänk på att vi alltid fördelar till Bosparande medlemmar i första hand!



Kv Gråtruten

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

Kv Maskinisten, Haparanda

Vi färdigställde byggnationen av hyresrätter i kvarteret Maskinisten i Haparanda. Det blev 64 hyresrätter i centrala Haparanda. Samtliga lägenheter var uthyrda vid inflyttning. Huset har fina gemensamma ytor i vån 4 med bastu och relax. Tvättstuga finns i alla trappuppgångar.



Kv Maskinisten

Boendeform: Hyresrätt
Antal lägenheter: 64
Antal lokaler: -
Parkering: Öppna parkeringsplatser
Status: Inflyttat juni 2008

Nya bostäder - planerade

Kv Lunden, Gammelstad

Vi planerar för äganderätter i Gammelstad, ca 1 mil väster om Luleå, granne med brf Strandängen. Här vill vi bygga parhus i en- och två våningar som sammanbinds med garage. Ett ypperligt boende för den som inte vill köpa villa men ändå äga sitt hus. Vi planerar för att starta försäljningen så snart marknaden är redo.



Kv Lunden

Boendeform: Äganderätt
Antal parhus: Ca 28
Antal lokaler: -
Parkering: Carport
Status: Planering

Brf Stadion och Arenan, Luleå

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



Brf Stadion/Arenan

Boendeform: Bostadsrätt
Antal lägenheter: cirka 74+74
Antal lokaler: -
Parkering: P-däck
Status: Preliminär byggstart hösten 2010 resp hösten 2011

Kv Laestadiusparken, Gällivare

I Gällivare är som vi konstatera bostadsmarknaden bristfällig. I Laestadiusparken planerar vi för 90 lägenheter, bostadsrätter eller hyresrätter är ej fastställt ännu. Lägenheterna planeras att bli 2-4 rok på mellan 56 och 96 kvm. Läget är mycket centralt med nära till allt.



Kv Laestadiusparken

Boendeform: Bostadsrätt eller hyresrätt
Antal lägenheter: 90
Antal lokaler: -
Parkering: Carports
Status: Planerad byggstart hösten 2010

Brf Renen, Haparanda

Intresset för lägenheter i centrala Haparanda är stort. Därför planerar vi även att bygga 31 bostadsrätter vid korsningen Packhusgatan/Strandgatan. Brf Renen blir ett trivsamt och modernt boende i den lugnare delen av centrum. Byggstart för Renen är planerad till hösten 2010 och försäljningen beräknas komma igång under våren 2010.



Brf Renen

Boendeform: Bostadsrätt
Antal lägenheter: 31
Antal lokaler: -
Parkering: Carports
Status: Planering

Brf Marinan, Luleå

Vid Södra Hamn i Luleå planerar vi tillsammans med Ettans Båthamn AB att bygga Luleås nya landmärke, brf Marinan. De cirka 80-90 lägenheterna kommer att ligga väldigt fint till alldeles vid vattenbrynet i hamnens östra del. För att rymma husen kommer strandlinjen att fyllas ut och husen placeras där det idag är vatten. Vi planerar att börja bygga Marinan under 2010.



Brf Marinan

Boendeform: Bostadsrätt
Antal lägenheter: 80-90
Antal lokaler: Ej klart
Parkering: Ej klart
Status: Byggstart planeras under 2011

Föreningsstyrningsrapport

HSBs kod för föreningsstyrning

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

Föreningsstyrningsrapporten för 2008 har inte granskats av föreningens revisorer och utgör inte en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

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

Föreningens delårsbokslut per 2008-08-31 har genomgått granskning av föreningens revisor från KPMG. Föreningens delårsrapport för samma tidpunkt har inte granskats av revisorer.

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

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktigesammanträdet 2009 utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna (8 ledamöter), Gällivare (5), Kalix (4), Haparanda/Övertorneå (8), Boden (12), Luleå (39), Piteå (5) och Skellefteå (23).

Valberedning

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

Arbetssätt och sammansättning

Vid fullmäktigesammanträdet 2008 fastställdes en instruktion för valberedningen.

Valberedningen startade sitt arbete i november 2008 med en allmän genomgång av uppdraget samt med att fastställa en arbetsplan utifrån valberedningens uppdrag.

Inledningsvis samlades information om hur styrelsearbetet fungerar. Hela valberedningen har träffat och intervjuat såväl styrelsens ordförande som verkställande direktören. Valberedningen har också tagit del av den utvärdering som genomförts av styrelsens arbete under året.

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

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

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

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

Valberedningens sammansättning är inför 2009 års föreningsstämma:

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

Suppleant
Jannerik Johansson, Luleå.

Styrelsen

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

Arbetsfördelning och arbetssätt

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

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

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

VD

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

Revisorer

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

Firmatecknare

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

Intern kontroll och finansiell rapportering

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

Kontrollmiljö

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

Företagsledningen rapporterar regelbundet till 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 policies, riktlinjer och instruktioner finns tillgängliga via företagets intranät. Den externa kommunikationen sker via webben, tryckt material, kund- och medlemsmöten.

Uppföljning

Styrelsen erhåller tertialrapporter med ekonomiskt utfall samt prognoser för innevarande verksamhetsår. Vid varje styrelsesammanträde behandlas det ekonomiska och finansiella läget. Föreningens revisor medverkar från och med 2008 på minst ett styrelsemöte under året och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem.

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

Intern revision

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

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

Uttalande

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

NÄRVARO VID STYRELSESAMMANTRÄDEN 2008

Förtroendevalda	Invalid	14/2	12/3	3/4	11/5	16/5	16/5	18/6	28/8	14/10	9/12	18/12	Totalt
Karl-Gunnar Holmqvist, ordf	1978	x	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	10/11
Bengt Westman	1996	-	x	x	x	-	-	x	x	x	x	x	8/11
Inga-Lill Holmgren	2002	-	-	x	x	-	Avgått						2/5
Kimmo Ejrevi	2002	x	x	x	-	x	Avgått						4/5
Kristina Falk	2005	x	x	-	x	x	x	x	x	x	x	x	10/11
Kurt Nordberg	2003	x	x	x	x	x	x	x	x	-	x	x	10/11
Ulf Bodén	2000	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	11/11
Erik Johansson	2006	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	11/11
Monica Lingman	2007	x	x	x	x	x	x	x	-	x	x	x	10/11
Monica Larsson	2007	x	-	x	x	x	x	-	x	x	-	x	8/11
Margareta Rönnqvist	2008	Ej tillträtt						x	x	x	x	x	6/6
Arbetsstagarrepresentanter	Invalid												
Pontus Johansson, Unionen	2007	x	x	x	-	-	-	x	x	-	x	-	6/11
Lars Johansson, Fastighets	2004	x	x	x	x	x	-	x	x	x	x	x	10/11

Styrelsepresentation

HSB Norrs styrelse har under verksamhetsåret 2008 utgjorts av 11 ledamöter, samtliga ordinarie ledamöter.



Karl-Gunnar Holmqvist, ordförande.
Född 1946. Ordförande sedan 1978.
Bor i radhus i brf Sjömärket, Luleå.
Övriga styrelseuppdrag: Ordf i Green Cargo AB och Swedbank Luleå, ledamot i Norrbottensmedia AB.
Utbildning/erfarenhet: Realexamen, folkhögskola. Landstingsråd och en rad olika styrelseuppdrag.
Familj: Fru Barbro och två vuxna barn.
Intressen: Litteratur, styrelseuppgifter, motion och samhällsfrågor.



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



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



Erik Johansson, ledamot.
Född 1951. Ledamot sedan 2006.
Bor i parhus, brf Skogsvallen, Luleå.
Övriga styrelseuppdrag: -
Familj: Fru Eva och tre vuxna barn och barnbarn.
Yrke: Eget familjeföretag, Ivalde AB.
Utbildning/erfarenhet: Högre bankexamen. Har tidigare arbetat som bankdirektör, regionchef samt VD.
Intressen: Golf (hcp 16) och vin.



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



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



Kristina Falk, ledamot.
Född 1959. Ledamot sedan 2005.
Bor i radhus, brf Prinsen, Boden.
Övriga styrelseuppdrag: Ordförande i brf Prinsen.
Familj: Två barn, 22 resp 18 år.
Yrke: Projektledare på Svevind.
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör, Väg- och Vatten. Arbetat som konsult samt projektledare för Norrbottensbanegruppen.
Intressen: Dans, friluftsliv och läsa m m.



Monica Larsson, ledamot.
Född 1956. Ledamot sedan 2007.
Bor i lägenhet i brf Örnen, Gällivare.
Övriga styrelseuppdrag: Ordf i brf Örnen, föreningsrevisor i ett antal andra brf, ledamot i SLK.
Yrke: Personalhandläggare Gällivare kommun.
Utbildning/erfarenhet: PA-linjen universitetsexamen. Varit chef för administration och service.
Familj: Två döttrar.
Intressen: Friluftsliv och träning, både mental och fysisk. Resor och umgås med familj och vänner.



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



Pontus Johansson, personalrepresentant Unionen
Född 1967. Ledamot sedan 2007.
Bor i egen villa, Bergnäset.
Övriga styrelseuppdrag: Ledamot i brf Ränslan, Sillen och Vargen.
Familj: Sambo Tarja och sonen William.
Yrke: Projektledare HSB Norr.
Utbildning/erfarenhet: Ventilationsingenjör.
Intressen: Båtliv, träna och läsa.



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

Förvaltningsberättelse 2008

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Norr är ett medlemsägt företag. Medlemsantalet den 31 december 2008 uppgick till 18 042 st vilket är en ökning jämfört med föregående år med 620 medlemmar. De medlemmar som redan har en HSB-bostadsrätt uppgår till 13 147 st. Av medlemmarna är det 1 635 som bospas. Det sparade kapitalet inom bopsarkontot var vid årsskiftet 23 782 tkr vilket är en minskning med 165 tkr sedan föregående år.

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

2008 har varit ett händelserikt år för HSB Norr. Dels genom den utveckling av koncernen som skett men även genom den påverkan på organisation och lönsamhet som finansorn och konjunkturläget fört med sig. Under de senaste åren har HSB Norr arbetat kontinuerligt med att utveckla kärnverksamheten för att anpassa kompetens och organisation till de krav som nya förvaltningskunder ställer och för att uppnå en tillfredställande lönsamhet. Takten för att förbättra lönsamhet och stabilitet inom förvaltningsverksamheten har ökat. Detta har skett dels genom en anpassning av organisationen med tydligare affärsområden och minskning av personalstyrkan, dels genom fortsatt utveckling av tjänsteutbudet samt förvärv av bostadsfastigheter.

Den affär som fått enskilt störst påverkan på HSB Norr är förvärvet av Bostadsfastigheter i Piteå AB vilket var ett helägt dotterbolag till Pitebo AB. Bolagets fastighetsbestånd uppgår till 504 bostadslägenheter i Piteå. I samband med detta förvärv etablerades i Piteå HSB Norrs åttonde kontor.

Under hösten förvärvades även bolaget Piteå Fastighets-service AB.

Omsättningen i koncernen under 2008 uppgick till 90 946 (74 644) tkr och i moderföreningen till 75 010 (64 998) tkr. Balansomslutningen vid utgången av verksamhetsåret var 1 020 816 (784 768) tkr i koncernen och 889 605 (753 925) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till -12 154 (17 263) tkr och i moderföreningen till -4 005 (16 410) tkr.

VERKSAMHETSGRENAR

Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under 2008, 218 bostadsrättsföreningar, 3 kommunala bostadsföretag och 25 övriga företag, totalt 246 juridiska personer med en sammanlagd årsomsättning på 857 mkr. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservice-tjänster såsom bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning. Under året har bland annat en ny tjänst för gemensam låneupphandling utvecklats och erbjudits bostadsrättsföreningarnas styrelser. Tjänsten har mottagits väl och är ett tydligt exempel på den fördel som man kan åtnjuta i egenskap av förvaltningskund hos HSB Norr. Under våren gjordes även ett försök till en gemensam upphandling av placeringsprodukt. Den finansiella oron blev dock alltför påtaglig och osäkerheten för stor för att det skulle vara möjligt att slutföra placeringen.

Teknisk förvaltning och konsultverksamhet

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel och lokalvård under namnet HSB Service med egen personal i Kiruna, Luleå, Piteå och Skellefteå. Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, bygglösning, upphandlingstjänster m m. Under 2008 har verksamhet inom segmentet BoNära etablerats. Åtgärder som syftar till energieffektivisering har fått allt ökad betydelse. Under 2008 har därför ett gemensam upphandling och specifiering av ett energistatistikprogram genomförts inom HSB. Systemet kommer att utgöra en av byggstenarna för att utveckla tjänster kopplade till energi och klimatfrågor ytterligare.

Fastigheter

Koncernens fastighetsinnehav har utökats väsentligt under året. Detta har primärt skett genom förvärv av fastigheter och dotterbolag men även genom nyproduktion av egna hyresrätter. Det sammanlagda innehavet av bostadslägenheter uppgår vid årets slut till 1 013 st vilket är en ökning med 749 st jämfört med föregående år. HSB Norr äger i dag egna hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

Bostadsbyggande

Under 2008 har hyresrättsprojektet Maskinisten i Haparanda (64 lgh) och bostadsrättsprojektet Nipan i Skellefteå (36 lgh) färdigställts. Hyresrättsprojektet Gråtruten i Gällivare (16 lgh) och bostadsrättsprojektet Robertsvik i Luleå (78 lgh) har pågått under hela 2008. Dessa två projekt har färdigställts under inledningen av 2009 och inflyttning har skett i februari.

Utvecklingen under 2008 har gjort att målsättningen avseende antal nyproducerade lägenheter har reviderats. Vi har för närvarande inte något projekt i gång och planerar inte heller för byggstart under 2009. Beroende på hur marknaden och konjunkturen utvecklas under året kan framtida projekt även komma att skjutas över till 2011. Inriktningen är nu att arbeta fram lämpliga projekt så långt att de är redo för lansering, försäljning och produktion med kort varsel då konjunktur och marknadsläge vänder. Planering pågår för närvarande för fler nybyggnadsprojekt i Kiruna, Gällivare, Haparanda, Luleå och Skellefteå.

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

Finansverksamhet

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

Oron på finansmarknaderna världen över har utvecklats till en av de värsta finansiella kriserna i modern tid. Då en stor del av HSB Norrs tillgångar utgjorts av finansiella pla-

ceringar har utvecklingen på marknaden satt tydliga spår i årets resultat. Nedskrivning av värdet på de kortfristiga placeringarna har skett till marknadsvärdet vilket belastar årets resultat med 6 323 tkr. Marknadsvärdet på föreningens långfristiga innehav av finansiella placeringar var vid årsskiftet 11 780 tkr lägre än anskaffningsvärdet. Årets resultat är inte belastat med värdenedgången med motivet att innehavet är långsiktigt och att styrelsen bedömer att en värdeuppgång till minst anskaffningsvärdet kommer att inträffa innan placeringarna avyttras.

De förvärv av bolag och fastigheter som genomförts har inneburit att koncernens upplåning ökat med 258 213 tkr under året. Ränteutvecklingen under hösten gjorde att resultatet ansträngdes ytterligare. Sedan senhösten har dock räntenivåerna sjunkit dramatiskt vilket inneburit en väsentligt förbättrad situation för HSB Norr.

Ansökan om registrering för inlåningsverksamhet samt betalningsförmedling har inlämnats till Finansinspektionen under november 2008. En godkänd registrering väntas under våren 2009.

FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Norr planerar även fortsättningsvis för uppförandet av många nya HSB-bostäder. Förutsättningarna för produktionsstart det närmaste året är dock mycket små. Inrikningen är nu att genomföra förberedelser så långt som möjligt för att vara redo när konjunkturläge och efterfrågan ändras. Inom vår tjänsteproducerande verksamhet är vår ambition att öka användning av ny teknik. Målsättningen är att en stor del av våra förvaltningstjänster ska finnas tillgänglig via Internet.

Andelen enskilda hushåll som efterfrågar våra tjänster såsom reparationer och andra tekniska tjänster bedöms öka succesivt. HSB BoNära är ett annat område där tillväxten bedöms öka. Vi anpassar verksamheten efter detta.

Risker och osäkerhetsfaktorer

HSB Norr utsätts ständigt för risker i verksamheten. Styrelsen gör riskbedömningar inför varje beslut om igångsättning av nya projekt, fastställande av budget, affärsplaner m m. I och med volymökning av hyresrätter i eget bestånd

påverkas vi mer direkt av befolkningsutvecklingen inom vårt verksamhetsområde och de lokala arbetsmarknaderna får en större påverkan på vår verksamhet än tidigare. Fastighetsbeståndets utveckling och utökning är genomförd med syfte att minska svängningarna i koncernens resultatutveckling och därmed även minimera osäkerhetsfaktorer.

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

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstmedel, 256 368 tkr, varav årets förlust utgör -2 230 tkr disponeras enligt följande:

Avsättes till avgäldsfonden	35 253
Balanseras i ny räkning	221 115
Summa	256 368

Ingen avsättning föreslås till bundna reserver i koncernen.

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

NYCKELTAL MODERFÖRENINGEN	2008	2007	2006	2005	2004
Nettoomsättning	75 010	64 998	64 269	90 013	82 249
Resultat efter finansiella poster	-11 933	16 187	17 212	17 087	5 760
Årets resultat	-2 230	13 324	13 129	15 473	6 639
Balansomslutning	889 605	753 925	711 039	641 108	555 796
Likviditet	124%	119%	125%	126%	161%
Soliditet*	56%	84%	83%	84%	81%
Antal medlemmar	18 042	17 422	16 828	16 421	16 333

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

- Soliditeten i koncernen beräknad enligt definitioni HSBs kod för föreningsstyrning uppgår till 50 %.
- HSB Norrs redovisade likvida medel uppgår till 106 % av inlånat kapital på avräkningskontot.
- Årets resultat uppgår inte till bonusgrundande belopp. Kundbonus utgår således ej för verksamhetsåret 2008.

Resultaträkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning	1	90 946	74 644	75 010	64 998
Kostnad för sålda varor		-84 334	-64 180	-71 414	-57 230
Bruttoresultat		6 612	10 464	3 596	7 768
Försäljningskostnader		-3 246	-2 539	-3 246	-2 539
Administrationskostnader		-3 868	-3 125	-3 868	-3 125
Övriga rörelseintäkter	3	6 350	–	6 350	–
Rörelseresultat	2,4,5	5 848	4 800	2 832	2 104
Resultat från finansiella poster					
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	6	491	8 653	903	9 015
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	1 705	15 644	1 718	15 629
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-20 198	-11 834	-17 386	-10 561
Resultat efter finansiella poster		-12 154	17 263	-11 933	16 187
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag, erhållna		–	–	810	1 360
Koncernbidrag, lämnade		–	–	-192	–
Bokslutsdispositioner, övriga	9	–	–	7 310	-1 137
Resultat före skatt		-12 154	17 263	-4 005	16 410
Skatt på årets resultat	10	4 246	-3 423	1 775	-3 068
Årets resultat		-7 908	13 840	- 2 230	13 324

Balansräkning

Belopp i tkr	Not	Koncernen		Moderföreningen	
		08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
TILLGÅNGAR					
Anläggningstillgångar					
Immateriella anläggningstillgångar					
Goodwill		2 322	–	–	–
		2 322	–	–	–
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	12	479 965	132 769	213 994	67 671
Inventarier, verktyg och installationer	13	2 282	1 909	2 203	1 875
Pågående nyanläggningar och förskott	14	15 440	34 721	63	34 682
		497 687	169 399	216 260	104 228
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	15	–	–	114 812	13 827
Fordringar hos koncernföretag	16	–	–	13 179	13 200
Andelar i intresseföretag	17	250	250	250	250
Andra långfristiga värdepappersinnehav	18	97 631	143 213	97 631	143 213
Uppskjuten skattefordran	19	–	–	9 678	7 909
Andra långfristiga fordringar	20	350	318	298	267
		98 231	143 781	235 848	178 666
Summa anläggningstillgångar		598 240	313 180	452 108	282 894
Omsättningstillgångar					
Varulager m m					
Råvaror och förnödenheter		32	28	2	28
		32	28	2	28
Kortfristiga fordringar					
Kundfordringar		6 248	3 138	5 266	3 075
Fordringar hos koncernföretag		–	–	17 138	213
Skattefordringar		6 901	2 765	6 495	2 441
Övriga fordringar		6 255	9 249	6 147	9 221
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	19 171	13 063	18 954	12 946
		38 575	28 215	54 000	27 896
Kortfristiga placeringar	22	43 818	42 612	43 818	42 612
Kassa och bank		340 151	400 733	339 677	400 495
Summa omsättningstillgångar		422 576	471 588	437 497	471 031
SUMMA TILLGÅNGAR		1 020 816	784 768	889 605	753 925

		Koncernen		Moderföreningen	
Belopp i tkr	Not	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
Eget kapital	23				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		22 488	22 181	22 488	22 181
Bundna reserver		41 080	44 608	26 437	25 771
		63 568	67 789	48 925	47 952
Fritt eget kapital					
Avgäldsfond		–	–	34 058	32 996
Fria reserver		264 336	245 968	224 540	212 944
Årets resultat		-7 908	13 840	-2 230	13 324
		256 428	259 809	256 368	259 264
		319 996	327 597	305 293	307 216
Obeskattade reserver					
Akkumulerade avskrivningar utöver plan	24	–	–	8 330	8 603
Periodiseringsfonder	25	–	–	8 559	15 596
		–	–	16 889	24 199
Avsättningar					
Avsättningar för pensioner och liknande förpliktelser	26	962	1 015	962	1 015
Avsättningar för uppskjuten skatt	19	30 702	214	–	–
		31 664	1 229	962	1 015
Långfristiga skulder					
Övriga skulder till kreditinstitut	27,28	317 396	60 538	212 994	25 537
		317 396	60 538	212 994	25 537
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut	28	1 996	641	1 427	134
Leverantörsskulder		9 787	9 436	7 322	8 553
Skulder till koncernföretag		–	–	8 656	3 213
Övriga skulder	29	322 804	370 349	322 634	370 338
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	30	17 173	14 977	13 428	13 720
		351 760	395 403	353 467	395 958
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 020 816	784 768	889 605	753 925

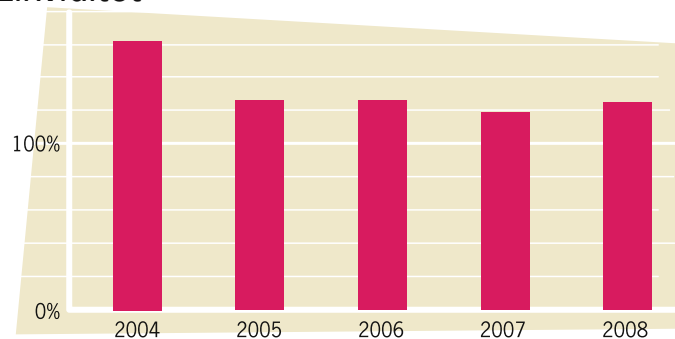
Balansräkning (forts.)

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARFÖRBINDELSER

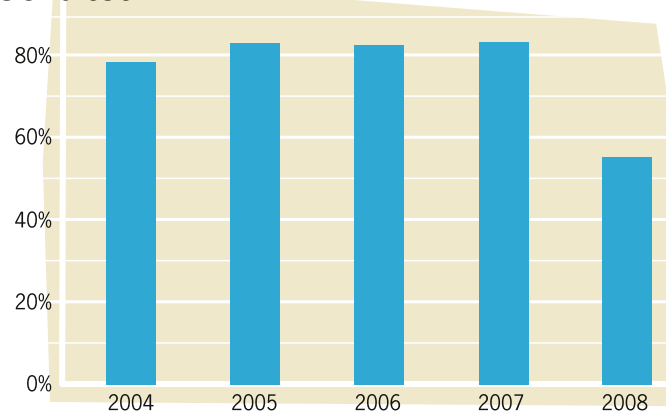
Belopp i tkr	Koncernen		Moderföreningen	
	08-12-31	07-12-31	08-12-31	07-12-31
Ställda säkerheter				
<i>För egna skulder och avsättningar</i>				
Fastighetsinteckningar	307 880	78 110	195 689	32 867
Depåkonto	23 952	34 313	23 952	34 313
Kapitalförsäkring	772	817	772	817
	332 604	113 240	220 413	67 997
Ansvarsförbindelser				
Garantiförbindelser	168 939	123 250	168 939	123 250
Borgensförbindelser, övriga	74 590	35 435	74 590	35 435
Fastigo	462	419	462	419
	243 991	159 104	243 991	159 104

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.

Likviditet



Soliditet



Kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderföreningen	
	2008	2007	2008	2007
Den löpande verksamheten				
Resultat före skatt	-12 154	17 263	-11 933	16 187
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	23 027	-513	20 595	-1 818
	10 873	16 750	8 662	14 369
Betald skatt	-4 123	-6 697	-4 048	-5 579
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 750	10 053	4 614	8 790
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning(-)/Minskning(+) av varulager	-4	17	26	17
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	-6 224	-3 780	-22 050	6 071
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	-43 644	33 050	-42 491	31 964
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-43 122	39 340	-59 901	46 842
Investeringsverksamheten				
Förvärv av dotterföretag	-166 057	-16 851	-100 985	–
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-135 847	-37 668	-115 616	-37 629
Avyttring av materiella anläggningstillgångar	136	–	136	–
Förvärv av finansiella tillgångar	-85 818	-179 211	-85 786	-183 098
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar	112 960	193 649	112 952	193 619
Omklassificering till finansiell anläggningstillgång	–	–	–	-10 282
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-274 626	-40 081	-189 299	-37 390
Finansieringsverksamheten				
Upptagna lån i förvärvat dotterföretag	66 00	12 200	192 463	–
Nytt lån i dotterföretag	196 487	736	–	–
Amortering av låneskulder	-5 629	-5 316	-5 006	-3 914
Ökning av andelskapital	307	295	307	295
Erhållna koncernbidrag	–	–	810	1 360
Lämnade koncernbidrag	–	–	-192	–
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	257 165	7 915	188 382	-2 259
Årets kassaflöde	-60 583	7 175	-60 818	7 193
Likvida medel vid årets början	400 734	393 559	400 495	393 302
Likvida medel vid årets slut	340 151	400 733	339 677	400 495

Tilläggsupplysningar till kassaflödesanalys

Belopp i tkr	Koncernen		Moderföreningen	
	2008	2007	2008	2007
Betalda räntor och erhållen utdelning				
Erhållen utdelning	2 922	2 377	2 922	2 377
Erhållen ränta	15 015	14 455	15 007	14 450
Erlagd ränta	-19 733	-10 929	-16 921	-10 794
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m m				
Av- och nedskrivningar av materiella tillgångar	6 016	3 915	3 582	2 610
Nedskrivning finansiella tillgångar	6 352	2 985	6 352	2 985
Rearesultat avyttring av materiella anläggningstillgångar	-136	–	-136	–
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	1 040	-6 135	1 040	-6 135
Rearesultat avyttring av kortfristiga placeringar	9 780	-1 469	9 780	-1 469
Avsättningar till pensioner	-53	80	-53	80
Förutbetalda leasingavgifter	28	111	30	111
	23 027	-513	20 595	-1 818
Likvida medel				
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>				
Kassa och bank	340 151	400 733	339 677	400 495
	340 151	400 733	339 677	400 495

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i tkr om inget annat anges.

ALLMÄNNA REDOVISNINGSPRINCIPER

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

VÄRDERINGSPRINCIPER M M

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

Immateriella tillgångar

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Förvärvade immateriella tillgångar, koncernen

Goodwill 5 år

Materiella tillgångar

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

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

Tillkommande utgifter

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

Avskrivningsprinciper för materiella anläggningstillgångar

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

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuella nedskrivningar.

Varulager

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

Redovisning av entreprenaduppdrag och liknande

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

Finansiella placeringar

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

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

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde på balansdagen. Värderingen görs på portföljnivå. Det innebär att för instrument som ingår i samma portfölj avräknas realiserade vinster mot realiserade förluster. Överskjutande förlust redovisas som minskning av 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, BFAR 2001:1. Total skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt.

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

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

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

Avsättningar

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

Redovisning av intäkter

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

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

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

Leasing - leasetagare

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

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

KONCERNREDOVISNING

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

Dotterföretag

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

Intresseföretag

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

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

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

KONCERNUPPGIFTER

HSB Norrs innehav av dotterföretag framgår av not 15.

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

NOT 1	NETTOOMSÄTTNING PER RÖRELSEGEN		Koncernen		Moderföreningen	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Nettoomsättning per rörelsegren						
Förvaltning och konsultverksamhet	52 102	47 017	54 178	48 046		
Egna fastigheter	35 120	20 909	17 108	10 234		
Entreprenaduppdrag	3 724	6 718	3 724	6 718		
	90 946	74 644	75 010	64 998		
Intäkter per väsentligt intäktslag						
Tjänsteuppdrag	51 227	46 616	50 070	46 616		
Hysesintäkter	35 120	20 909	17 108	10 234		
Entreprenaduppdrag	3 724	6 718	3 724	6 718		

I Förvaltning ingår även medlemsverksamhet och föreningsavgälder från bostadsrättsföreningar.

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

	2008	Kvinnor	Män	2007	Kvinnor	Män
Moderföreningen	82	51%	49%	72	51%	49%
Dotterföretag	2	0%	100%	–	0%	0%
Koncernen totalt	84	48%	52%	72	51%	49%

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

	08-12-31		07-12-31	
	Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
MODERFÖRENINGEN				
Styrelsen	44%	56%	40%	60%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%

KONCERNEN TOTALT

Styrelsen	36%	64%	36%	64%
Företagets ledningsgrupp	33%	67%	33%	67%

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2008		2007	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
MODERFÖRENINGEN				
Löner/ersättningar	1 327	27 357	1 027	21 833
Sociala kostnader	955	13 988	711	9 744
(varav pensionskostnader)	(530)	(5 218)	(354)	(2 736)
Moderföreningen totalt	2 282	41 345	1 738	31 577
DOTTERFÖRETAG				
Löner/ersättningar	-	509	-	-
Sociala kostnader	-	198	-	-
(varav pensionskostnader)	(-)	(23)	(-)	(-)
Koncernen totalt				
Löner/ersättningar	1 327	27 866	1 027	21 833
Sociala kostnader	955	14 186	711	9 744
(varav pensionskostnader)	(530)	(5 241)	(354)	(2 736)
Koncernen totalt	2 282	42 052	1 738	31 577

Löner och ersättningar avser endast personal i Sverige.

ERSÄTTNINGAR OCH VILLKOR FÖR VD SAMT LEDNINGSGRUPP

Till den verkställande direktören har utgått lön och annan ersättning om 919 (857) tkr vartill kommer värde av bilförmån med 102 (99) tkr. Pensionsåldern för verkställande direktören är 60 år. Lämnad direktpensionsutfästelse säkerställs genom tecknad kapitalförsäkring hos försäkringsbolag. Pensionen är premiebestämd och premien uppgår till 21,2 % av årslönen. Uppsägningstiden för verkställande direktören är 6 månader. Vid uppsägning från företagets sida gäller 12 månaders uppsägningstid. Därutöver utgår avgångsersättning motsvarande 12 månadslöner.

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

Sjukfrånvaro

	2008	2007
Total sjukfrånvaro som en andel av ordinarie arbetstid	4%	3%
Andel av den totala sjukfrånvaron som avser sammanhängande sjukfrånvaro på 60 dagar eller mer	74%	86%
<i>Sjukfrånvaro som en andel av varje grupps ordinarie arbetstid:</i>		
Sjukfrånvaron fördelad efter kön:		
Män	4%	4%
Kvinnor	3%	3%
Sjukfrånvaron fördelad efter ålderskategori:		
29 år eller yngre	0%	0%
30-49 år	4%	2%
50 år eller äldre	8%	7%

NOT 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2008	2007
KONCERNEN		
Återförd reservering för tvist	6 350	–
	6 350	–
MODERFÖRENINGEN		
Återförd reservering för tvist	6 350	–
	6 350	–

NOT 4 AV- OCH NEDSKRIVNINGAR AV IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2008	2007
KONCERNEN		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Goodwill	-166	–
Byggnader och mark	-4 856	-3 042
Inventarier, verktyg och installationer	-994	-873
	-6 016	-3 915
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor	-5 868	-3 785
Försäljningskostnader	-30	-26
Administrationskostnader	-118	-104
	-6 016	-3 915
MODERFÖRENINGEN		
Avskrivningar enligt plan fördelade per tillgång		
Byggnader och mark	-2 598	-1 746
Inventarier, verktyg och installationer	-984	-864
	-3 582	-2 610
Avskrivningar enligt plan fördelade per funktion		
Kostnad för sålda varor	-3 434	-2 480
Försäljningskostnader	-30	-26
Administrationskostnader	-118	-104
	-3 582	-2 610

NOT 5 RÖRELSERESULTAT PER RÖRELSEGEN

	2008	2007
KONCERNEN		
Rörelseresultat per rörelsegren		
Förvaltning och konsultuppdrag	-1 677	-1 088
Egna fastigheter	7 006	3 805
Entreprenaduppdrag	519	2 083
	5 848	4 800
MODERFÖRENINGEN		
Rörelseresultat per rörelsegren		
Förvaltning och konsultuppdrag	-596	-758
Egna fastigheter	2 909	779
Entreprenaduppdrag	519	2 083
	2 832	2 104

NOT 6 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2008	2007
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	2	161
Utdelningar	1 660	2 356
Nedskrivning fodran	-103	–
Reavinst	-1 068	6 136
	491	8 653
MODERFÖRENINGEN		
Ränteintäkter, koncernföretag	414	344
Ränteintäkter, övriga	–	158
Utdelningar, koncernföretag	–	21
Utdelningar, övriga	1 660	2 356
Nedskrivning fodring	-103	–
Rearesultat	-1 068	6 136
	903	9 015

NOT 7 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2008	2007
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	14 859	13 861
Utdelningar	1 262	1 455
Rearesultat	-9 778	1 469
Optionspremier	1 685	2 212
Nedskrivning finansiella omsättningstillgångar	-6 323	-3 353
	1 705	15 644
MODERFÖRENINGEN		
Ränteintäkter, koncernföretag	28	5
Ränteintäkter, övriga	14 844	13 841
Utdelningar	1 262	1 455
Rearesultat	-9 778	1 469
Optionspremier	1 685	2 212
Nedskrivning finansiella omsättningstillgångar	-6 323	-3 353
	1 718	15 629

NOT 8 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2008	2007
KONCERNEN		
Räntekostnader, övriga	-19 746	-12 093
Räntebidrag	188	259
Övriga finansiella kostnader	-640	–
	-20 198	-11 834
MODERFÖRENINGEN		
Räntekostnader, koncernföretag	-120	-104
Räntekostnader, övriga	-16 801	-10 716
Räntebidrag	175	259
Övriga finansiella kostnader	-640	–
	-17 386	-10 561

NOT 9 BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA

	2008	2007
Skillnad mellan bokförd avskrivning och avskrivning enligt plan		
- Byggnader och mark	273	273
- Inventarier, verktyg och installationer	–	–
Periodiseringsfond, årets avsättning	–	-4 830
Periodiseringsfond, årets återföring	6 937	3 420
	7 310	-1 137

NOT 10 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2008	2007
KONCERNEN		
Periodens skattekostnad	13	-4 089
	13	-4 089
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	4 520	666
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser på IB	-287	–
	4 233	666
Totalt redovisad skattekostnad i koncernen	4 246	-3 423
MODERFÖRENINGEN		
Aktuell skatt		
Periodens skattekostnad	6	-4 063
	6	-4 063
Uppskjuten skatt		
Uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	2 249	977
Uppskjuten skatt till följd av förändringar av skattesatser på IB	-480	–
	1 769	977
Total redovisad skattekostnad i moderföreningen	1 775	-3 086

NOT 11 GOODWILL

	2008	2007
KONCERNEN		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Förvärv av dotterföretag	2 488	–
	2 488	–
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Årets avskrivningar enligt plan	-166	–
	-166	–
Redovisat värde vid periodens slut	2 322	–

NOT 12 BYGGNADER OCH MARK

	08-12-31	07-12-31
KONCERNEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	174 049	150 825
Nyanskaffningar	119 098	1 938
Förvärv av dotterföretag	198 590	21 286
Omklassificeringar	34 682	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
	526 419	174 049
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-36 494	-29 377
Förvärv av dotterföretag	-318	-4 075
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-4 856	-3 042
	-41 668	-36 494
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början och slut	2 000	2 000
	2 000	2 000
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-6 786	-6 786
Årets nedskrivningar	–	–
	-6 786	-6 786
Redovisat värde vid årets slut	479 965	132 769
I anskaffningsvärdet ingår mark med	47 491	12 255
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	166 942	88 016
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	37 714	18 952

Beräknat marknadsvärde på koncernens fastigheter uppgår till 518 591 (140 000) tkr per 2008-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är budgeterat driftnetto för 2009 korrigerat för särskilda underhållsinsatser. Avkastningskrav har satts till 5,1-6,5 %.

	08-12-31	07-12-31
MODERFÖRENINGEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	99 029	97 091
Nyanskaffningar	114 239	1 938
Omklassificeringar	34 682	–
Avyttringar och utrangeringar	–	–
	247 950	99 029
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-26 572	-24 826
Avyttringar och utrangeringar	–	–
Årets avskrivning enligt plan	-2 598	-1 746
	-29 170	-26 572
Akkumulerade uppskrivningar		
Vid årets början och slut	2 000	2 000
	2 000	2 000
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-6 786	-6 786
Årets nedskrivningar	–	–
	-6 786	-6 786
Redovisat värde vid årets slut	213 994	67 671
I anskaffningsvärdet ingår mark med	26 958	5 496
Taxeringsvärden, byggnader (i Sverige)	90 304	55 262
Taxeringsvärden, mark (i Sverige)	22 809	12 236

Beräknat marknadsvärde på föreningens fastigheter uppgår till 262 158 (81 000) tkr per 2008-12-31. Varje fastighet har värderats individuellt med direktavkastningsmetoden. Utgångspunkten för värderingen är budgeterat driftnetto för 2009 korrigerat för särskilda underhållsinsatser. Avkastningskrav har satts till 5,1-6,5 %.

NOT 13 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	08-12-31	07-12-31
KONCERNEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 498	8 446
Nyanskaffningar	1 350	1 009
Förvärv av dotterföretag	264	43
Avyttringar och utrangeringar	-416	-
	10 696	9 498
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 589	-6 716
Förvärv av dotterföretag	-245	-
Avyttringar och utrangeringar	414	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-994	-873
	-8 414	-7 589
Redovisat värde vid årets slut	2 282	1 909
MODERFÖRENINGEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	9 163	8 154
Nyanskaffningar	1 314	1 009
Avyttringar och utrangeringar	-416	-
	10 061	9 163
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-7 288	-6 424
Avyttringar och utrangeringar	414	-
Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärden	-984	-864
	-7 858	-7 288
Redovisat värde vid årets slut	2 203	1 875

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

	08-12-31	07-12-31
KONCERNEN		
Vid årets början	34 721	-
Omklassificeringar	-34 682	-
Investeringar	15 401	34 721
Redovisat värde vid årets slut	15 440	34 721
MODERFÖRENINGEN		
Vid årets början	34 682	-
Omklassificeringar	-34 682	-
Investeringar	63	34 682
Redovisat värde vid årets slut	63	34 682

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	08-12-31	07-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 827	12 858
Förvärv	100 985	969
Redovisat värde vid årets slut	114 812	13 827

Spec av moderföreningens innehav av andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redovisat värde
Direkta innehav			
ALU Fastigheter AB, 556130-5359, Kalix	1 000	100	1 000
Norrbottnfastigheter AB, 556101-6469, Luleå	150	100	2 500
HSB Norr AB, 556570-7865, Boden	1 000	100	100
Fältis KB, 916594-2336, Skellefteå	999	99,9	969
Meganord Förvaltning AB, 556585-7652, Boden	1 000	100	100
HSB Norrbottenshem AB, 556651-9970, Luleå	1 000	100	9 158
Bostadsfastigheter i Piteå AB, 556746-1479, Luleå	1 000	100	98 385
Piteå Fastighetsservice AB, 556486-1606, Luleå	1 000	100	2 600
			114 812

Indirekta innehav

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

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

NOT 16 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	08-12-31	07-12-31
MODERFÖRENINGEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	13 200	–
Tillkommande fordringar	–	2 918
Reglerade fordringar	-21	–
Omklassificering från kortfristig fordran	–	10 282
Redovisat värde vid årets slut	13 179	13 200

NOT 17 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen	Moderföreningen			
Ackumulerade anskaffningsvärden					
Vid årets början	250	250			
Redovisat värde vid årets slut	250	250			
Spec av moderföreningens innehav av andelar i intresseföretag					
<i>Intresseföretag / Org nr / Säte</i>	<i>Justerat eget kapital ⁱⁱ⁾</i>	<i>Årets resultat ⁱⁱ⁾</i>	<i>Antal andelar</i>	<i>Andel i % ⁱ⁾</i>	<i>Redovisat värde</i>
Direkt ägda					
Fakturatjänst AB					
556443-1004, Falun	238	71,8	2 500	25	250
			2 500		250

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

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

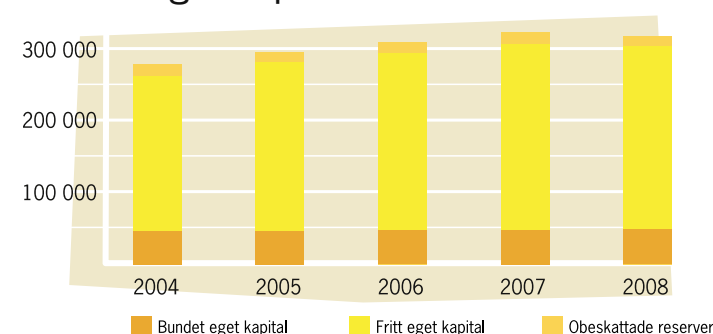
NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen	Moderföreningen
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	156 050	156 050
Tillkommande tillgångar	272	272
Avgående tillgångar	-45 854	-45 854
	110 468	110 468
Akkumulerade nedskrivningar		
Vid årets början	-12 837	-12 837
	-12 837	-12 837
Redovisat värde vid årets slut	97 631	97 631

	Koncernen		Moderföreningen	
Specifikation av värdepapper	Marknadsvärde	Redovisat värde	Marknadsvärde	Redovisat värde
HSB Projekt Partn. AB ¹⁾	53 904	33 008	53 904	33 008
HSB Riksförbund ²⁾	11 269	9 740	11 269	9 740
Bostadsrätter	9 004	9 004	9 004	9 004
Aktie- och ränteplac.	34 099	45 879	34 099	45 879
	108 276	97 631	108 276	97 631

¹⁾ Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSB Projekt Partner AB per 2007-12-31.

²⁾ Avser HSB Norrs andel av redovisat eget kapital i HSBs Riksförbund per 2007-12-31.

Justerat eget kapital

NOT 19 UPPSKJUTEN SKATTEFODRAN OCH SKATTESKULD**KONCERNEN 2008**

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark	1 002	38 016	-37 014
Finansiella anläggningstillgångar	3 403	–	3 403
Pensionsavsättningar	253	–	253
Övriga avsättningar	5 020	–	5 020
Periodiseringsfonder	–	2 364	-2 364
	9 678	40 380	-30 702
Kvittning	-9 678	-9 678	–
Netto uppskjuten skatteskuld	–	30 702	-30 702

MODERFÖRENINGEN 2008

	<i>Uppskjuten skattefordran</i>	<i>Uppskjuten skatteskuld</i>	<i>Netto</i>
Byggnader och mark	1 002	–	1 002
Finansiella anläggningstillgångar	3 403	–	3 403
Pensionsavsättningar	253	–	253
Övriga avsättningar	5 020	–	5 020
Netto uppskjuten skattefordran	9 678	–	9 678

NOT 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	<i>Koncernen</i>	<i>Moderföreningen</i>
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	318	268
Tillkommande fordringar	253	220
Reglerade fordringar	-118	-87
	453	401
Akkumulerade nedskrivningar		
Årets nedskrivning	-103	-103
	-103	-103
Redovisat värde vid årets slut	350	298

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	<i>Koncernen</i>	<i>Moderföreningen</i>
Projekteringskostnader	4 222	4 222
Upplupna räntebidrag	44	44
Upplupna ränteutäcker	279	279
Upplupet investeringsstöd	5 397	5 397
Övriga poster	9 229	9 012
Redovisat värde vid årets slut	19 171	18 954

NOT 22 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**KONCERNEN**

	<i>08-12-31</i>		<i>07-12-31</i>	
	<i>Börsvärde eller motsv.</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Börsvärde eller motsv.</i>	<i>Redovisat värde</i>
Specifikation av värdepapper	43 818	43 818	42 612	42 612
Noterade andelar				
	43 818	43 818	42 612	42 612

MODERFÖRENINGEN

	<i>08-12-31</i>		<i>07-12-31</i>	
	<i>Börsvärde eller motsv.</i>	<i>Redovisat värde</i>	<i>Börsvärde eller motsv.</i>	<i>Redovisat värde</i>
Specifikation av värdepapper	43 818	43 818	42 612	42 612
Noterade andelar				
	43 818	43 818	42 612	42 612

NOT 23 EGET KAPITAL**KONCERNEN**

	<i>Andels- kapital</i>	<i>Bundna reserver</i>	<i>Fritt eget kapital</i>
Vid årets början	22 181	45 608	259 808
Ökning andelar	307	–	–
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital		-4 528	4 528
Årets resultat			-7 908
Redovisat värde vid årets slut	22 488	41 080	256 428

MODERFÖRENINGEN

	Andels- kapital	Reserv- fond	Fritt eget kapital
Vid årets början	22 181	25 771	259 264
Ökning av andelar	307		
Disposition enl fullmäktigebeslut			
- Avsättning till reservfond		666	-666
Årets resultat			-2 230
Redovisat värde vid årets slut	22 488	26 437	256 368

NOT 24 ACKUMULERADE AVSKRIVNINGAR UTÖVER PLAN

	08-12-31	07-12-31
Byggnader och mark	8 330	8 603
Redovisat värde vid årets slut	8 330	8 603

NOT 25 PERIODISERINGSFONDER

	08-12-31	07-12-31
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2003	–	912
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2004	–	1 404
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2006	–	2 450
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2007	3 729	6 000
Periodiseringsfond, avsatt vid taxering 2008	4 830	4 830
Redovisat värde vid årets slut	8 559	15 596

Uppskjuten skatt i obeskattade reserver ovan uppgår till 2 251 (4 367) tkr.

NOT 26 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKANDE FÖRPLIKTELSE
KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN

	08-12-31	07-12-31
Avsättningar för pensioner	962	1 015
Ställda säkerheter för pensionsförpliktelser	962	1 015
Aktiverad kapitalförsäkring	772	817
Redovisat värde vid årets slut	772	817

NOT 27 ÖVRIGA SKULDER TILL KREDITINSTITUT, LÅNGFRISTIGA

	Koncernen	Moderföreningen
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	8 137	5 708
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	309 259	207 286
Redovisat värde vid årets slut	317 396	212 994

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER FÖR SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen	Moderföreningen
Fastighetsinteckningar	307 880	195 689
Redovisat värde vid årets slut	307 880	195 689

NOT 29 ÖVRIGA SKULDER

	Koncernen	Moderföreningen
Avräkningsskulder	321 363	321 363
Övrigt	1 441	1 271
Redovisat värde vid årets slut	322 804	322 634

NOT 30 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen	Moderföreningen
Löner och sociala avgifter	9 587	9 361
Förutbetalda hyror	3 897	1 776
Övriga poster	3 689	2 291
Redovisat värde vid årets slut	17 173	13 428

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 17 mars 2009



Karl-Gunnar Holmqvist
Ordförande



Bengt Westman



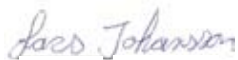
Monica Larsson



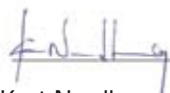
Margareta Rönnqvist



Ulf Bodén



Lars Johansson,
Personalrepresentant Fastighets



Kurt Nordberg



Erik Johansson



Kristina Falk



Monica Lingman



Jesper Josbrant, VD



Pontus Johansson
Personalrepresentant Unionen



Revisionsberättelse

Vi har granskat årsredovisningen, koncernredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning i HSB Norr ekonomisk förening för år 2008. Årsredovisningen och koncernredovisningen ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 19-37. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen, koncernredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

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

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

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

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

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

Luleå den 17 mars 2009



Annicka Brännström

Auktoriserad revisor

Av föreningen vald revisor



Christer Weglin

Bo Revision AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Kontakta oss!

Växel: 0770-33 00 50

Kundservice: 0770-33 00 60

Felanmälan: 0770-33 00 70

www.hsb.se/norr

Huvudkontor Luleå

Smedjegatan 9

972 33 Luleå

Lokalkontor Skellefteå

Nygatan 62 B

931 30 Skellefteå

Lokalkontor Boden

Kungsgatan 17

961 61 Boden

Lokalkontor Kalix

Hantverkargatan 1 A

952 34 Kalix

Lokalkontor Piteå

Furunäsvägen 102 A

941 52 Piteå

Lokalkontor Haparanda

Storgatan 80

953 31 Haparanda

Lokalkontor Gällivare

Malmbergsvägen 2

982 31 Gällivare

Lokalkontor Kiruna

Meschplan 3

981 31 Kiruna





Norr
www.hsb.se/norr