



ÅRSREDOVISNING 2014

HSB NORR



HSB – där möjligheterna bor

HSB —

**TILLSAMMANS
FÖR DET GODA
BOENDET**

INNEHÅLL

VÅR VERKSAMHET

Vd har ordet.....	4
Året i korthet.....	6
HSB i stort och smått	8
Förvaltning.....	10
Fastigheter	12
Bostadsutveckling	14

KOMMUNIKATION 18

INTRESSETER

Medlemmar	20
Kunder	22
Ethos i medarbetarskapet.....	24
Ledning	26
HSB i samhället.....	28

STYRNING

Styrelsen	32
Föreningsstyrningsrapport	35

EKONOMISK REDOGÖRELSE

Förvaltningsberättelse	38
Resultaträkning	41
Balansräkning	42
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	44
Kassaflödesanalys.....	45
Redovisningsprinciper.....	46
Noter och bokslutskommentarer.....	50
Försäkrar	62
Revisionsberättelse	65

FOTOGRAFI 67

KONTAKT 67

VD HAR ORDET

Jag vill börja med att tacka för det goda arbete som all personal utfört under 2014 och även för det varma mottagande som jag fått som ny VD i HSB Norr.

År 2014 var ett mycket bra år för HSB Norr. Längre har vi tålmodigt och målmedvetet arbetat för att lyfta oss flera nivåer ytterligare. Bit för bit, eller sten för sten har bygget vuxit på den solida grund vi byggt. Under 2014 har mycket fallit på plats. Vi är dock inte nöjda. Otåligheten att alltid söka nya sätt att bli bättre har präglat HSB nu i snart 100 år. Det fortsätter. Trots att det rullat på mycket bra 2014 har mängden utvecklingsprojekt aldrig varit högre. Resultaten av detta kommer vi att märka kommande år.

Ett kvitto på att det vi gör märks på vår marknad är utvecklingen av antalet medlemmar. Vi har nu vuxit varje år sedan år 2003. Vi är aktiva och vill bygga samhällen och tillhandahålla bostäder till våra medlemmar. Vi är mycket idoga med att skapa nya bostadsprojekt och utveckla vårt eget fastighetsbestånd. Detta märks naturligtvis och allt fler vill bli medlemmar i HSB Norr. Detta är vi oerhört stolta över.

När vi i maj 2014 påbörjade försäljningen av brf Trädgården i Luleå var intresset mycket stort. Hela 50 % av lägenheterna tecknades av bosparande HSB-medlemmar. Samma mönster var det i Skellefteå under hösten då försäljningen av brf Landmärket inleddes. Antalet medlemmar och bosparare ökade i anslutning till försäljningsstarten. Många har insett att

vägen till sin nya drömbostad går säkrast via HSBs gräddfil, bosparandet, precis som det ska vara.

Under 2015 planerar vi för ett flertal byggstartar inom vårt verksamhetsområde och att vi bibehåller ett kontinuerligt bostadsbyggande på kort och lång sikt.

En stor utmaning för oss är att, efter att ha lyssnat på vad våra ägare vill, söka lösningar för att vår nyproduktion av bostäder ska bli billigare. Bygga billigt är enkelt, det kan alla göra. Vi vill dock aldrig göra avkall på vår kvalitet, det vi kallar för HSB kvalitet. Utmaningen ligger i att hitta ett koncept där vi kan bygga för att möta ännu fler medlemmars behov genom att hitta billigare projekt utan att tappa kvalitet. Vi antar den utmaningen.

Under många år har HSB Norr varit en drivande kraft i vår gemensamma nationella utveckling. Vi blir starkare om vi arbetar tillsammans. HSB Portalen är ett av många exempel på vad detta lett fram till.

Vi är övertygade om att vi måste följa utvecklingen i samhället och anpassa våra tjänster efter de beteendemönster våra kunder och medlemmar har. Inte minst efter hur vi idag använder internet till vardags. Vi gör våra bankärenden på internet, vi handlar på internet, vi till och med umgås på internet (vilket i och för sig kan ifrågasättas hur bra det är). Detta ska vi naturligtvis följa och i vår bransch leda. Hela denna digitalisering av vår verksamhet är en annan av våra stora utmaningar kommande år.

” *Vinsten är viktig för HSB men den är inte ett mål, den är ett medel. Tack vare detta kan vi fortsätta att utveckla verksamheten och skapa nya drömboenden. Därför är jag så stolt över att representera detta företag.*

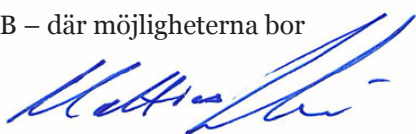
Alla företag som över tid vill överleva och utvecklas måste gå med vinst. Vinsten är för de flesta ett mål i sig där man utvecklas och växer för att göra mer vinst. Inget fel med det, inte alls. Vinsten är viktig för HSB men den är inte ett mål, den är ett medel. Tack vare detta kan vi fortsätta att utveckla verksamheten och skapa nya drömboenden. Därför är jag så stolt över att representera detta företag.

Jag vill tacka min företrädare, Jesper Josbrant, som för alltid är en del av HSB Norrs historia och nu även kommer att vara en stor del av HSBs framtid i sin nya roll som Vd på HSB Affärsstöd. Jesper har tillsammans med medarbetarna under mer än tio år förvaltat arvet och varumärket HSB på ett föredömligt sätt. Dessutom har han varit förändringsbenägen och framsynt i sitt sätt att driva verksamheten. Jesper har alltid sett till medlemmarnas bästa vilket är ett synsätt som kommer att fortsätta i HSB Norr.

Jag tar med varm hand över stafettpinnen med vetskapen att vårt samarbete kommer att vara gott även i framtiden.

Jag har respekt för arvet och historiken i HSB. Är ödmjuk inför det arbete vi måste göra varje dag för att hjälpa våra medlemmar och ser med tillförsikt fram emot vad vi kommer att kunna utföra i framtiden.

HSB – där möjligheterna bor



Mattias Lundström, Vd

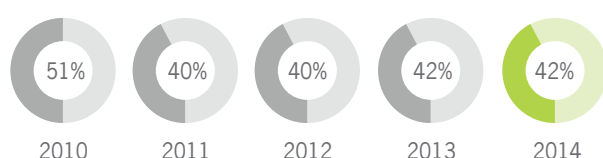


ÅRET I KORTHET

Här redovisas nyckeltal för verksamhetsåret 2014 gällande koncernen HSB Norr. Uppgifter från tidigare år redovisas i grå grafik.

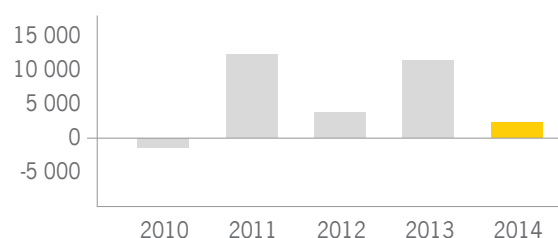
SOLIDITET

Andelen av koncernens tillgångar som är finansierade med egna medel.



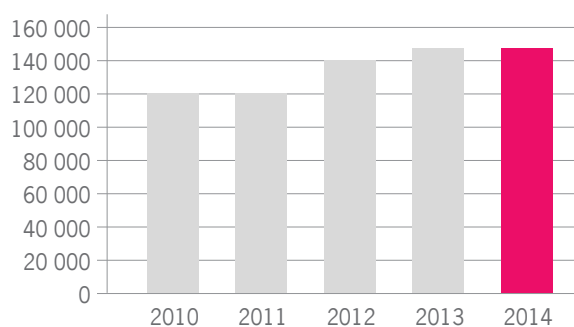
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER, tkr

Koncernens nettoresultat före betald skatt



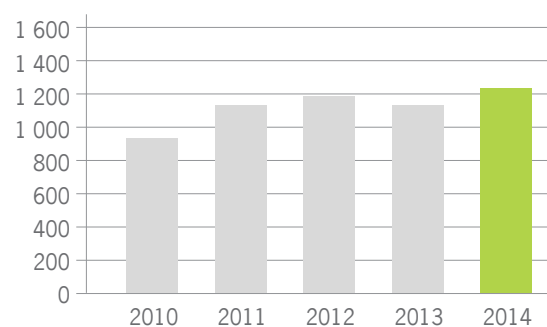
NETTOOMSÄTTNING, tkr

Summan av alla intäkter under året.



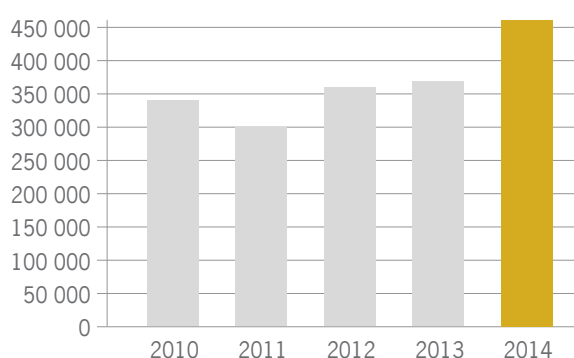
TOTALA TILLGÅNGAR, tkr

Summan av koncernens ägda tillgångar



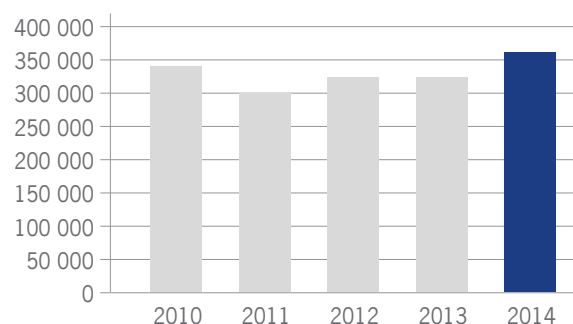
LIKVIDA MEDEL, tkr

Summan av koncernens bankmedel



AVRÄKNINGSSKULD, tkr

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



ANTAL ANSTÄLLDA

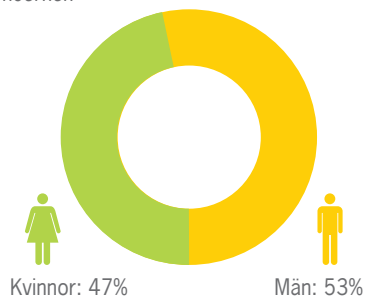
Medelantalet årsanställda i koncernen

98

2013: 97 st
2012: 86 st
2011: 89 st
2010: 85 st

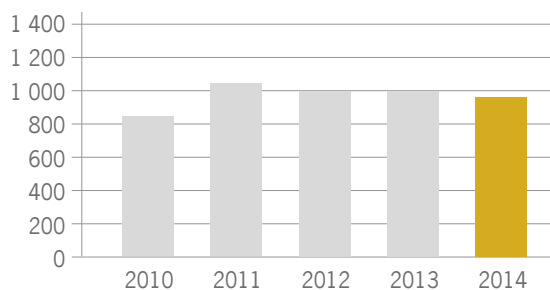
ANDEL KVINNOR OCH MÄN

I koncernen

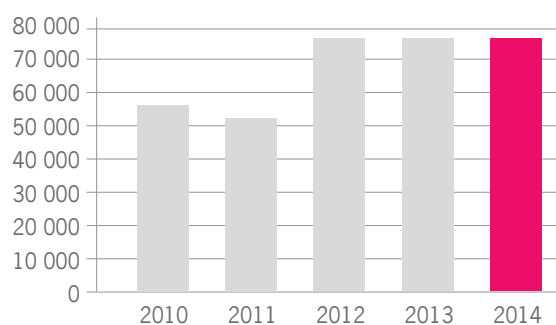


ANTAL HYRESRÄTTER, eget bestånd

Avser koncernens fastighetsinnehav vid årets slut



HYRESINTÄKTER bostäder, tkr



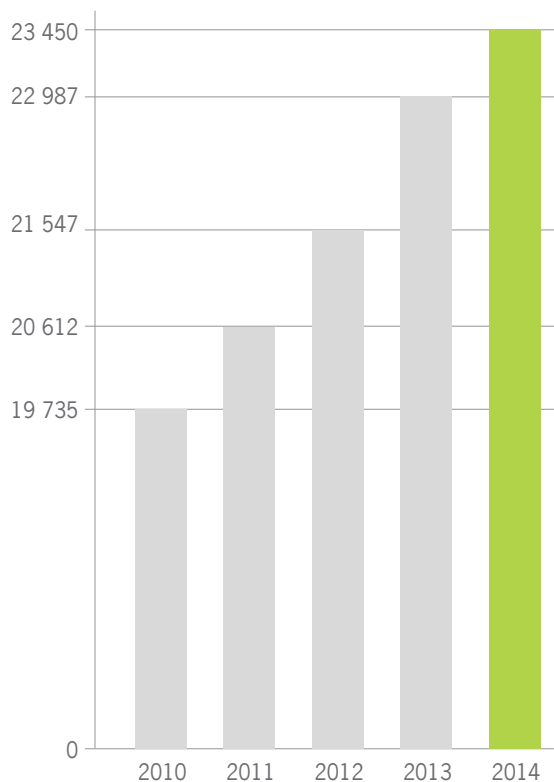
VAKANSGRAD HYRESRÄTTER

2014-01-01 – 2014-12-31

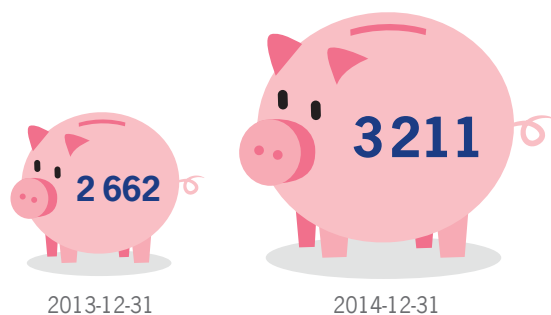


ANTAL MEDLEMMAR

Fram till 2014-12-31



ANTAL BOSPARARE



HSB I STORT OCH SMÅTT

HSB har som rikstäckande federation funnits sedan 1923 och är idag indelat i 30 regionala föreningar, varav HSB Norr är den nordligaste. Federationen innebär att varje regionförening är en självständig ekonomisk förening. Vi ägs till 100 procent av våra medlemmar och allt vi gör är för våra medlemmars bästa.

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

BYGGANDE BOLAG

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

FÖR MEDLEMMARNAS TRYGGHET

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

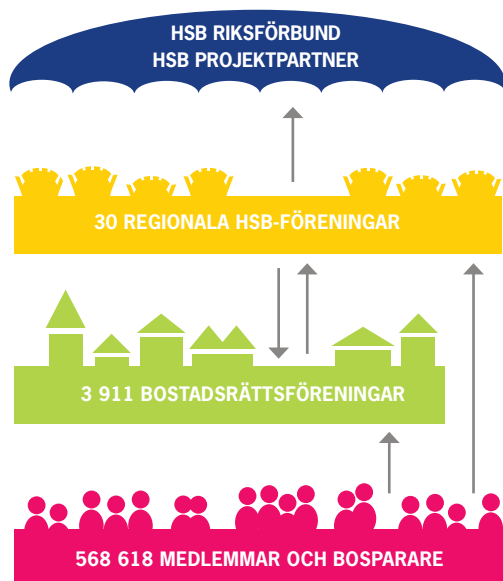
dubbla boendekostnader under ett helt år om du inte skulle få den bostad du flyttar från såld.

HSB NÄRA DIG

HSB Norr ägs av 23 450 medlemmar (31/12 2014) i Norrbotten och norra Västerbotten varav 217 stycken är bostadsrättsföreningar. Vi finns representerade med kontor på åtta orter: Kiruna, Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå. Vårt huvudkontor finns i Luleå. HSB Norr är den nordligaste av Sveriges 31 regionala HSB-föreningar. Vi verkar i ett stort geografiskt område och har relativt stora kulturskillnader att ta hänsyn till. En av våra absolut största styrkor är vår lokala närvaro och med våra lokalkontor kan vi möta våra kunder och medlemmar på deras hemmaplan med personal som har förståelse för, och kunskap om, den lokala marknaden.

MEDLEMSFÖRENINGAR

HSB Norr har 217 bostadsrättsföreningar anslutna i medlemskap. Det betyder att bostadsrättsföreningen som juridisk person är medlem i HSB Norr. Via medlemskapet får bostadsrättsföreningen tillgång till en rad fördelar, bland annat varumärket genom fasadsköldar på fastigheten, utbildningar för styrelsen, HSB-ledamoten som en extra kompetens i styrelsearbetet, förmånliga avtal med exempelvis Bredbandsbolaget, Luleå Energi och Com Hem med flera. Dessutom får alla medlemsföreningar ta del av den eventuella vinst

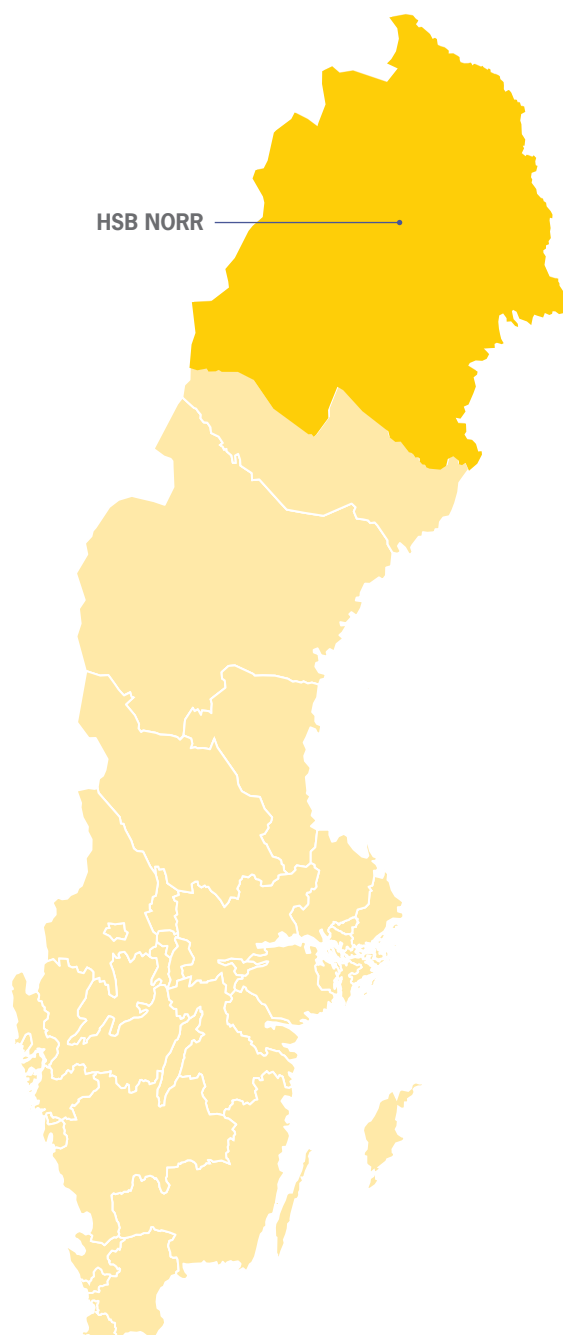


Det är HSB-medlemmarna som äger HSB, totalt 568 618 i hela Sverige. Den regionala föreningen, t ex HSB Norr, ägs av både boende medlemmar och fristående medlemmar, dvs de som ännu inte hittat en HSB-bostad.

som HSB Norr gör i form av medlemsbonus i enlighet med de villkor som fastställts. Medlemsbonusen grundar sig på föreningens inköp av varor och tjänster från HSB Norr inklusive medlemsavgiften. Det betyder att de bostadsrättsföreningar som bidragit mest till vårt resultat får mest tillbaka.

ENSKILDA MEDLEMMAR

De boende i HSBs bostadsrättsföreningar är per automatik medlemmar i HSB Norr. Förutom de boende medlemmarna finns även medlemmar som ännu inte hittat sin HSB-bostad. Många av dessa bosparar för att öka sina chanser till en lämplig HSB-bostad. Bosparet ger förtur till både nyproducerade bostads- och hyresrätter samt till våra egna befintliga hyresrätter. Denna grupp växer konstant och under 2014 uppgick den till 9 421 medlemmar. Det egna fastighetsbeståndet uppgår till drygt 968 lägenheter och via våra kunders hyresfastigheter kan vi erbjuda våra medlemmar förtur till ytterligare cirka 1 600 hyresrätter. Dessa lägenheter finns i hela vårt verksamhetsområde, från Kiruna i norr till Skellefteå i söder.



FÖRVALTNING

Affärsområdet utför både tekniska och administrativa förvaltnings-tjänster. I vårt uppdrag ligger att tillhandahålla och vidareutveckla vårt tjänsteutbud för att på bästa sätt stötta bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare i deras förvaltning.

Vi är lokaliserade på åtta orter i Norrbotten och norra Västerbotten och bedriver, med våra drygt 98 medarbetare, verksamhet i sammanlagt 16 kommuner.

HELHETSLEVERANTÖR

Vår förvaltningsverksamhet fortsätter att utvecklas och har ytterligare stärkt sin ställning som en regional helhetsleverantör och affärsvolymen har ökat jämfört med 2013. Många interna projekt har bedrivits för att öka effektivitet och mycket av det arbetet sker genom ett utökat samarbete med andra HSB-föreningar. Utvecklingen sker genom att fortsätta införa tekniska lösningar i vårt sätt att möta kund genom framförallt olika webblösningar för self-service tjänster. Utvecklingen av de interna stödsystemen omfattar all verksamhet inom affärsområdet från administrativ- till teknisk förvaltning.

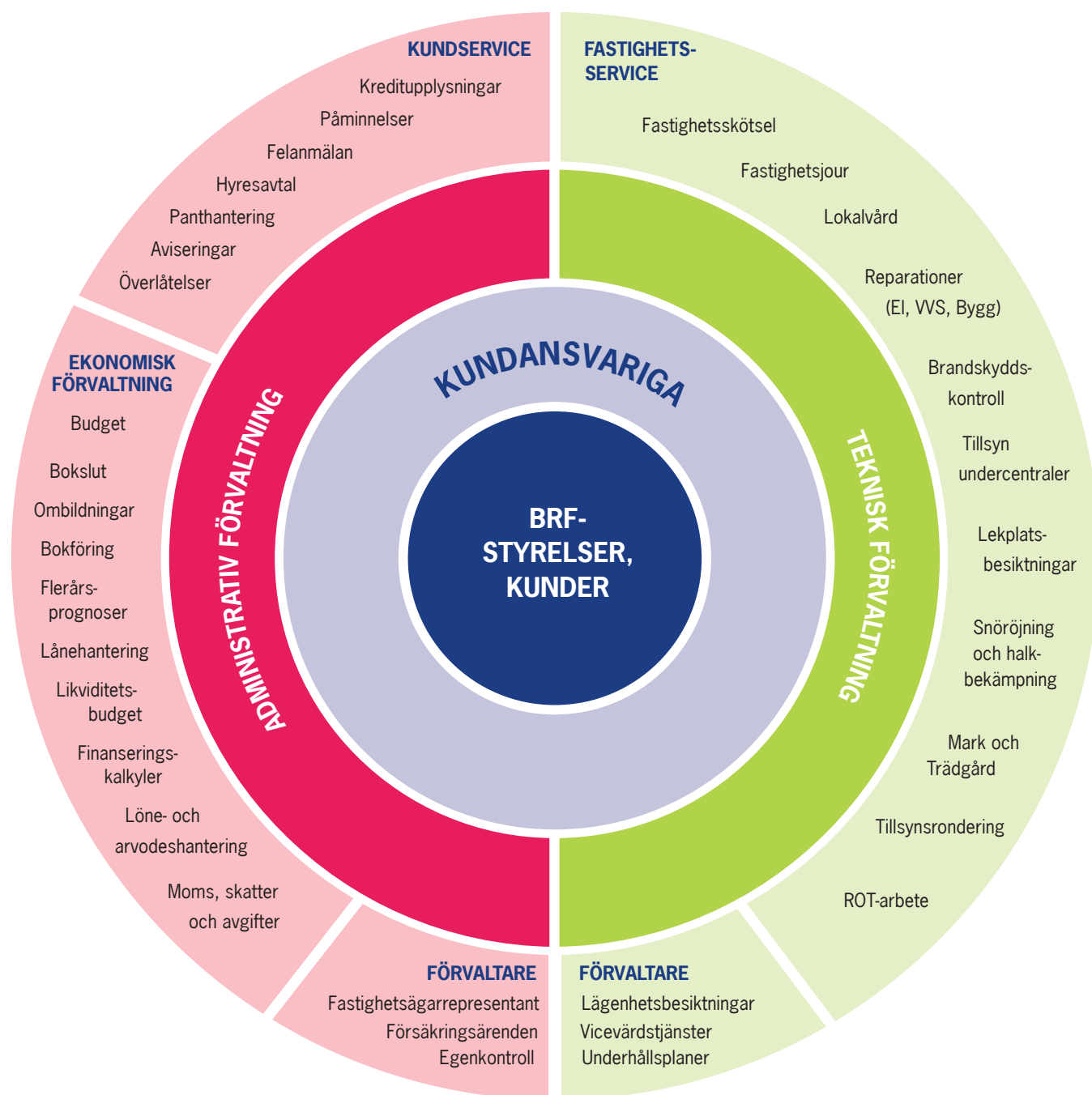
Vi har också fortsatt att arbeta med våra förvaltartjänster för att möta upp behovet från bostadsrättsföreningarna när det gäller en mer långsiktig planering av fastigheterna.

SAMHÄLLSOMVANDLING

Ett arbete runt samhällsomvandlingen i Kiruna har också tagit form under året. För att stötta bostadsrättsföreningarna på plats har ett juridiskt ombud anlitats som kommer att företräda bostadsrättsföreningarna i den pågående processen.

Utveckling ställer naturliga krav på att ständigt se över kompetens, organisation och arbetssätt. När vi blickar framåt mot 2015 och 2016 kan vi se en spännande resa där både vårt arbetssätt, vår organisation och våra digitala kanaler kommer att utvecklas och anpassas för att ytterligare bidra till utvecklingen av bostadsrättsföreningarnas styrelsearbeten.





Här presenteras ett urval av våra tjänster som numera levereras av ett och samma affärsområde, AO Förvaltning.

FASTIGHETER

Syftet med att äga fastigheter är att kunna erbjuda HSB-medlemmar boende även i hyresrätt och därmed attrahera fler medlemmar, samt att ge HSB Norr en tillfredsställande avkastning på investerat kapital.

I beståndet finns fyra fastigheter vars huvudsakliga syfte är att försörja HSB med egna verksamhetslokaler. Idag ägs en del av det totala fastighetsbeståndet i HSB Norr moderförening och resterande i fem helägda dotterbolag.

Fastighetsinnehavet består av 968 bostadslägenheter, vilket är en minskning med 20 lägenheter sedan förra årsskiftet. Den totala bostadsytan är cirka 61 600 kvadratmeter och lokalytan cirka 15 400 kvadratmeter. Våra fastigheter är belägna i sju kommuner; Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå. Under 2014 har en fastighet i Skellefteå med övervägande del lokaler avyttrats i syfte att konsolidera och renodla vårt fastighetsinnehav.

OMBILDNING

Under året har vi genomfört en ombildning. Detta är den första ombildningen till bostadsrätt som genomförts i vårt egna hyresbestånd. Det är hyresgästerna i fastigheten Björken i Luleå som erbjudits och i de flesta fall tackat ja till att köpa sina lägenheter. Den nya bostadsrättsföreningen Björken blir en HSB bostadsrättsförening.

STRATEGI

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

framtida underhåll och ombyggnationer. Dessutom är vår ambition att vid valda tillfällen kunna erbjuda våra hyresgäster att köpa sina bostäder och bilda nya bostadsrättsföreningar.

KOMMANDE FÖRÄNDRINGAR

Under 2015 kommer det att ske en hel del förändringar i vårt fastighetsbestånd. I januari 2015 övergår vårt dotterbolag BHF i Piteå AB till annan ägare. Försäljningen omfattar hela vårt nuvarande bestånd i Piteå kommun, bestående av 19 fastigheter och totalt 362 bostäder. Bakgrunden till affären är att dessa bostäder inte har efterfrågats av våra bopparare och medlemmar. Detta beror sannolikt på fastigheternas läge, några kilometer från centrala Piteå. Det är även klart att vi kommer att förvärva en fastighet i Boden under 2015. Fastigheten innefattar 24 bostadslägenheter, och detta innebär att vi kommer att kunna erbjuda bostäder till våra medlemmar även i Bodens kommun.

968

Antalet bostadslägenheter som HSB Norr äger och som fördelas med förtur till våra bopparare och medlemmar. Det kallar vi medlemsnytta!

Försäljningen i Piteå innebär att vi även, om tillfälle ges, kommer att kunna genomföra fler förvärv under de närmaste åren. Här är centrala lägen i framförallt Piteå prioriterade, men även centrala lägen på andra orter inom vårt verksamhetsområde kan vara intressanta.

KVALITET

Vår ambition är att ha attraktiva lägenheter med nöjda hyresgäster. För att mäta hur nöjda våra hyresgäster är och vilka förbättringsområden vi ska prioritera utförs enkätundersökningar bland de boende, så kallade NKI, vart annat år.

Hösten 2014 har vi genomfört en sådan undersökning bland hyresgästerna. Här mäter vi på övergripande nivå mot ett så kallat serviceindex. Vårt resultat blev denna gång att 77,6 procent av våra kunder är nöjda eller mycket nöjda med HSB som hyresvärd. Detta är en förbättring mot tidigare år där vårt resultat år 2012 var 75,9 procent och 2010 72,6 procent nöjda hyresgäster. För att nå vårt mål och komma upp till bransch-snitt så krävs att vi når 81 procent nöjda eller mycket nöjda hyresgäster.

Nu vidtar ett omfattande analysarbete för att ta fram lokala handlingsplaner i syfte att förbättra kvaliteten i vår förvaltning och vårt bemötande av hyresgästerna.

MILJÖ

I början av år 2009 undertecknade HSB Norr det HSB-gemensamma klimatavtal som framtagits av HSB Riksförbund. Klimatavtalet syftar till att vi i HSB ska sänka våra utsläpp av koldioxidequivaler med 50 procent under perioden 2008 till 2023.

Under det gångna året har utfallet för år 2013 tagits fram och analyserats. Beräkningarna ger vid handen att HSB Norr minskat den totala klimatbelastningen (som definierats som kg CO₂-equivaler per kvadratmeter yta i egna fastigheter) med 8 procent. Beräkningarna

” *Beräkningarna visar att vi minskat vår elförbrukning med hela 47 % under perioden 2008–2013.*

arna visar att vi minskat vår elförbrukning med hela 47 procent under perioden 2008–2013. Dessutom har elens negativa klimatpåverkan per KWh minskat, vilket inneburit att vår totala miljöpåverkan på grund av elförbrukningen minskat med drygt 53 procent.

Vi kan däremot konstatera att vår miljöpåverkan härrörande förbrukningen av fjärrvärme ökat kraftigt under perioden. Detta beror framförallt på att vi ökat vårt fastighetsägande på orter där vi har stor efterfrågan på hyreslägenheter bland våra medlemmar, och minskat ägandet där efterfrågan är lägre. Tyvärr har detta inneburit att andelen kvadratmeter ökat på de orter som har högst klimatpåverkan från de kommunala fjärrvärmeverken (emissionsfaktor). Det vill säga Haparanda och Gällivare med en emissionsfaktor på 530 respektive 272. Samtidigt har andelen kvadratmeter på den ort inom vårt område som har lägst emissionsfaktor minskat, vilken är Piteå med emissionsfaktor 15 för klimatpåverkan från fjärrvärmeverket.

För att uppnå klimatavtalets mål med sänkta koldioxidutsläpp krävs ett kontinuerligt arbete med att minska energiförbrukningen i våra fastigheter. Under åren 2014–2015 finns ett antal energibesparingsprojekt inplanerade och avsikten är att fortsätta arbetet de närmaste åren med målsättning att klara målen enligt Klimatavtalet.

BOSTADSUTVECKLING

HSB Norr har antagit utmaningen. Vi ska ligga i täten för att få fart på byggandet av framtidens städer och samhällen. Detta på ett sätt som möter våra medlemmars behov i dag och i framtiden.

Under 2014 har vi säljstartat brf Trädgården i Luleå (41 lägenheter), brf Landmärket i Skellefteå (67 lägenheter) och etapp två på kvarteret Lunden i Gammelstad (10 kedjehus). Försäljningen går bra, fler efterfrågar nyproducerade bostäder och HSB är ett populärt val. Intresseköerna till nya projekt är rekordlånga och betydelsen av att vara bosparare i HSB blir viktigare för att få välja den bostad man vill ha. Brf Trädgården, brf Landmärket och kvarteret Lunden etapp två byggstartas under vårvintern 2015.

Lyfter vi blicken och tittar på 2015 ligger ytterligare säljstarter planerade, brf Arenan i Luleå med 98 lägenheter och brf Laestadiusparken med 49 lägenheter i Gällivare.

KVALITET OCH NÖJDHET

Att HSBs bostadsköpare får vad de förväntar sig och ett bekymmersfritt boende är avgörande för att vårt byggande ska vara långsiktigt efterfrågat. Bostadsbranschen har ett gemensamt mätverktyg för att följa upp kundernas nöjdhet. Vi mäter dels vid inflyttning och dels två år efter inflyttning. Vårt mål är att klara NKI 75 vid inflyttning och NKI 68 efter två år. Brf Stadion som är vår senaste inflyttade brf så fick vi betyget NKI 81 vid inflyttning vilket är ett gott betyg och ett kvitto på att vi är på rätt väg.

VI STÅR PÅ STARTLINJEN

Vi tror på tillväxt och ökad efterfrågan av nya bostäder. För att stå redo att snabbt kunna erbjuda nya bostäder arbetar vi kontinuerligt med att utveckla vår projektportfölj. HSB Norr

har idag ett flertal projekt på ett antal orter med färdiga detaljplaner där vi snabbt kan byggstarta. För att öka beredskapen och valmöjligheterna söker och utreder vi ständigt nya projektidéer.

VI ÄR SAMHÄLLSBYGGARE

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

VÅRA BOSTÄDER

Vi tillbringar drygt halva livet i bostaden. Där äter vi, sover, duschar, umgås, tvättar, lagar mat och älskar. Det ställer höga krav på bostadens utformning och funktion. Det förutsätter genomtänkta lösningar och en estetik som berikar och lyfter. HSBs grundpelare är engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan – det ska också märkas i allt vi bygger och förvaltar. I HSB är dessa fundament för vår nyproduktion. När nya bostadsprojekt tas fram arbetar vi med funktion och kvaliteter som möter våra medlemmars behov idag och i framtiden. Att planera långsiktigt och noggrant beakta hur våra fastigheter ska förvaltas och åldras med värdighet är viktigt. För att möta utmaningarna med klimatförändringar och ökande konkurrens om energi projekterar vi våra nya bostäder klimatsmart och i enlighet med Sweden Green Building Councils klassificering Miljöbyggnad Silver.

Ett urval av våra nyproduktionsprojekt på HSB Norr

*Som medlem och
bosparare i HSB
har du förtur till ditt
drömboende*



BRF ARENAN – LULEÅ

På attraktiva området Kronan planerar HSB för ytterligare två hus, 11 och 16 våningar höga. 98 lägenheter med magnifik utsikt mot Luleås hamninlopp och skärgård.

Status: Försäljningsstart våren 2015



BRF LANDMÄRKET – SKELLEFTEÅ

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

Status: Försäljning pågår



NYA KIRUNA

HSB Norr har efter en markanvisningstävling tilldelats ett kvarter i den framtida stadskärnan. Här planerar vi för ett kvarter innehållande bostäder, kontor och lokaler.

Status: Under projektering.



BRF TRÄDGÅRDEN – LULEÅ

I bnf Trädgården samsas 41 lägenheter med radhuskänsla och egen ingång med traditionella lägenheter med ingång från trapphus och loftgång, samt topplägenheter med takterrass.

Inflyttning i mars 2016.

Status: Försäljning pågår.



KV LUNDEN ETAPP 2 – LULEÅ

Den vackra miljön i kvarteret Lunden i Gammelstad utökar vi nu med 10 nya tomter med enplansvillor. Villorna är på 95 kvm med egen carport, infart och friköpt tomt. Ett modernt, trivsamt och bekvämt boende i naturskön omgivning.

Status: Försäljning pågår



LAESTADIUSPARKEN – GÄLLIVARE

Två punkthus med nya, yteffektiva lägenheter i centrala Gällivare. Husen byggs i 6–7 våningar med hiss och alla lägenheter har inglasad balkong och tillgång till carport.

Status: Under projektering

KOMMUNIKATION

HSB Norr ser kommunikationsområdet som strategiskt övergripande och något som berör samtliga affärsområden, kund- och medlemsrelationer och medarbetare.

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

HSB PÅ WEBBEN OCH I SOCIALA MEDIER

Hur vi syns i sociala medier begränsas inte av geografi men ställer höga krav på interaktivitet. Därför har vi valt att samverka med HSB Riksförbund i vår satsning på denna typ av kommunikationskanaler. HSB Riksförbund har tillsatt dedikerade resurser som arbetar med utveckling och administration i våra sociala mediekkanaler. HSB har en egen Facebooksida och bloggar med olika inriktning, exempelvis miljö, juridik och trädgård. Vi har samlat ingångarna till samtliga kanaler på vår gemensamma webb, hsb.se.

HSBs MAGASIN

HSB har två magasin som kommer ut med jämna mellanrum under året, ett magasin går ut till våra medlemmar och ett till förtroendevalda. Vi ser en stor fördel i att ha lokala sidor i båda magasinerna då vi kan kommunicera brett med målgruppsanpassad information. Hemma i HSB är vårt medlemsmagasin som vi ser som en av våra viktigaste kommunikationskanaler till denna målgrupp. Magasinet kommer ut sex

gånger per år till cirka en halv miljon medlemmar. Vi skriver om lokala projekt, evenemang och nyheter från HSB Norr i varje nummer. HSB Norr är dessutom representerade i redaktionsrådet för rikseditionen och har därmed inflytande även på rikssidorna. HSB Uppdraget är ett matnyttigt magasin för den som sitter i en bostadsrättsförenings styrelse och delas ut till samtliga förtroendevalda i HSBs bostadsrättsföreningar fyra gånger per år. Här finns till exempel Expertpanelen som svarar på frågor och Goda exempel från bostadsrättsföreningar i hela landet. Båda magasinerna är omtyckta och får höga betyg i våra läsarundersökningar.



MEDIA

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

PLANERADE MÖTEN

Vi träffar våra medlemmar på kretsmöten, distriktsstämmor och fullmäktige. Våra kunder träffar vi bland annat vid kundmöten, utbildningar och på HSB Konventet. Att vi dessutom finns nära våra kunder med våra åtta lokalkontor öppnar upp för spontana respektive inbokade möten. Eftersom vi är ett tjänstelevererande företag är relationerna ytterst viktiga för oss.

AKTIVITETER

Under 2014 har HSB Norr säljstartat tre nyproduktionsprojekt i samband med HSBs gemensamma visningshelger. Äganderätter i kvarteret Lunden i Gammelstad, brf Trädgården i Luleå samt det efterlängttade brf Landmärket i Skellefteå. Samtliga visningar var populära och drog många besökare. I november 2014 arrangerades HSBs Bostadsrättsdag i Skellefteå. Under dagen hade de drygt 80 besökarna möjlighet att mingla runt bland utställare i mässalen, närvara vid föreläsningar och ta del av annat matnyttigt. Under 2015 är det dags för den fjärde upplagan av HSB Konventet som vartannat år går av stapeln i Luleå.

”

I våra kundmöten sker den viktigaste kommunikationen av alla, den relationsbyggande och varumärkesavgörande - det personliga mötet.

– Lisa Wikström, marknadschef

DET PERSONLIGA MÖTET

Våra medarbetare kommunicerar dagligen med ett flertal kunder, medlemmar och hyresgäster. Våra fastighetsskötare ute i områdena, vår kundservicepersonal på kontoren, de kundansvariga och våra konsulter träffar våra kunder dagligen. I våra kundmöten sker den viktigaste kommunikationen av alla, den relationsbyggande och varumärkesavgörande - det personliga mötet. Det sätt vi bemöter människor med i vardagen kommer alltid att prägla uppfattningen av HSB oändligt mycket mer än vad annonskampanjer och andra marknadsinsatser kan göra. Det är vår största utmaning men även vår främsta framgångsfaktor i vår verksamhet. Vår strategi och vårt synsätt är enkelt - samtliga medarbetare på HSB Norr är varumärkesbärare och våra viktigaste ambassadörer med uppdrag att kommunicera HSBs styrkor och fördelar. Det är genom vår kommunikation som vi kan konsolidera vår identitet med vår profil och vår image.

MEDLEMMAR

HSB är en Kooperation som ägs av medlemmarna och det är utifrån dem som verksamheten utgår. Att vara medlem i HSB är ett smart val med många förmåner, både för privatpersoner och för bostadsrättsföreningar.

Vi hade vid 2014 års slut ett medlemsantal på 23 543 stycken vilket innebär en ökning på cirka 2,5 procent under året. Vi nådde inte fram till vårt högt uppsatta mål att nå 25 000 medlemmar vid årsskiftet 2014/2015 men gläder oss ändå över att ha en stabil tillströmning av medlemmar. Som vanligt ser vi den största medlemsökningen då vi förvärvar fastigheter eller bygger nya bostäder. Vår förhoppning är även att kommande utbildningar kan bidra till ett ökat medlemsantal.

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN SOM MEDLEM

HSBs bostadsrättsföreningar är också medlemmar i HSB Norr. Dessa möter vi bland annat vid formella möten som till exempel distriktstämmor och föreningsstämma. Vid sådana möten är bostadsrättsföreningarna inte våra kunder, utan våra ägare. Vi kommunicerar även med våra förtroendevalda vid mer informella tillfällen, så som HSB Konventet, ordförandeträffar och våra utbildningar som anordnas på flera orter runt om i regionen. Den årliga utbildningskatalogen kom ut i juni och omfattar tolv stycken styrelseutbildningar, varav åtta ingår kostnadsfritt i medlemskapet. Utbildningarna sträcker sig över terminsåret 2014–2015.

MEDLEMSFÖRDEL

Som individuell medlem i HSB har man en rad fördelar. Dessa kommunicerar vi genom vårt medlemsmagasin Hemma i HSB och på vår webb. Det kan vara allt från medlemspris på liftkort under sportlovet till fritt inträde till idrotts- och kulturevenemang. Dessutom finns

vår juridiska rådgivning öppen för våra medlemmar dagligen. Den främsta fördelen med medlemskapet är naturligtvis förtur till bostäder, både hyresrätter och nybyggda bostadsrätter i attraktiva lägen. Vi kan, tillsammans med våra kunder, erbjuda förtur till cirka 1 600 hyresrätter i hela vårt verksamhetsområde, från Kiruna i norr till Skellefteå i söder. Det kallar vi medlemsnytta!

MEDLEMSUNDERSÖKNING

Med jämna mellanrum utför vi medlemsundersökningar för att kartlägga våra medlemmars önskemål och behov. I oktober 2014 gick en enkät ut till 1000 av våra medlemmar i Skellefteå, Boden, Luleå och Malmfälten, medlemmar som i dagsläget inte bor i en HSB-bostad. Undersökningen visade bland annat att majoriteten av respondenterna valt att bli medlemmar i HSB för att få förtur till bostad, främst till hyresrätt. Som tack för att ha deltagit i vår undersökning lottades en iPad ut till en av respondenterna. Den lyckliga vinnaren blev Maria Greus i Luleå.

2,5%

HSB norr har sedan föregående år ökat medlemsantalet med 2,5%. Från 22 987 år 2013 till 23 450 år 2014.

• Två röster om medlemskapet

Maria Greus, 46 år

VARFÖR BLEV DU MEDLEM I HSB?

– Jag bor inte i en HSB-bostad idag men valde att bli medlem 2013 för att eventuellt göra det i framtiden. Det har hänt mycket på bostadsfronten i Luleå de senaste åren. HSB bygger en hel del intressanta bostäder och jag ville öka mina chanser att få en bostad när den rätta dyker upp.

HUR HAR MEDLEMSKAPET VARIT TILL NYTTA FÖR DIG?

– Jag hoppas att det kommer att ge mig förtur till mitt drömboende när jag hittar det. Hittills har jag haft nytta av medlemskapet genom att jag tagit del av de medlemserbjudanden som jag hittar i medlemstidningen Hemma i HSB. Jag har även vunnit en iPad då jag deltog i en medlemsundersökning under 2014.

HUR SER DITT DRÖMBOENDE UT?

– Jag kan se mig själv bo ett enplanshus med öppen planlösning en bit utanför Luleå. Där skulle jag kunna bo länge.



Mattias Larsson, 26 år

Ordförande i brf Björken, Luleå. Arbetar som byggnadsarbetare samt deltid inom försvarsmakten.

VARFÖR BLEV DU MEDLEM I HSB?

– Jag blev medlem 2011 när jag sökte en hyresrätt i Luleå. I samma vecka började jag bospara och det lönade sig!

HUR HAR MEDLEMSKAPET VARIT TILL NYTTA FÖR DIG?

– Jag har haft stor nytta av mitt medlemskap och det faktum att jag bosparar. Tack vare det fick jag på kort tid en hyresrätt på ett attraktivt område och efter bara ett par år gavs jag möjligheten att köpa lägenheten till ett förmånligt pris då vi ombildades till en bostadsrättsförening.

HUR SER DITT DRÖMBOENDE UT?

– Jag är från Överkalix och trivs på landet där det är lite avskilt. Jag gillar utrymme och lugn och ro.



KUNDER

År 2014 har inneburit fler och utökade kunduppdrag för HSB Norr. Både genom helt nya uppdrag men även genom att många av våra kunder ger oss utökat förtroende där vi får möjlighet att bredda vårt erbjudande.

Under året har efterfrågan på tjänster inom egenkontroll ökat och vi kommer under kommande år att möta upp behoven ytterligare inom det området. Egenkontroll är en av hörnstenarna i att bedriva systematisk fastighetsförvaltning.

DUBBLA ROLLER

HSBs bostadsrättsföreningar är både medlemmar och kunder hos oss och har därav två roller. Som medlemmar är de ägare av HSB Norr och därmed kravställare på det ekonomiska utfallet, hur vi vårdar varumärket och att vi har en stark position på marknaden. Ur ett kundperspektiv kan kraven till exempel vara att följa utvecklingen i branschen, tänka nyskapande och leverera kvalitativa och kostnadseffektiva tjänster.

”*I vår vardag är det personliga mötet den viktigaste kontakten!*

- Samuel Bernberg

KUNDKATEGORIER

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

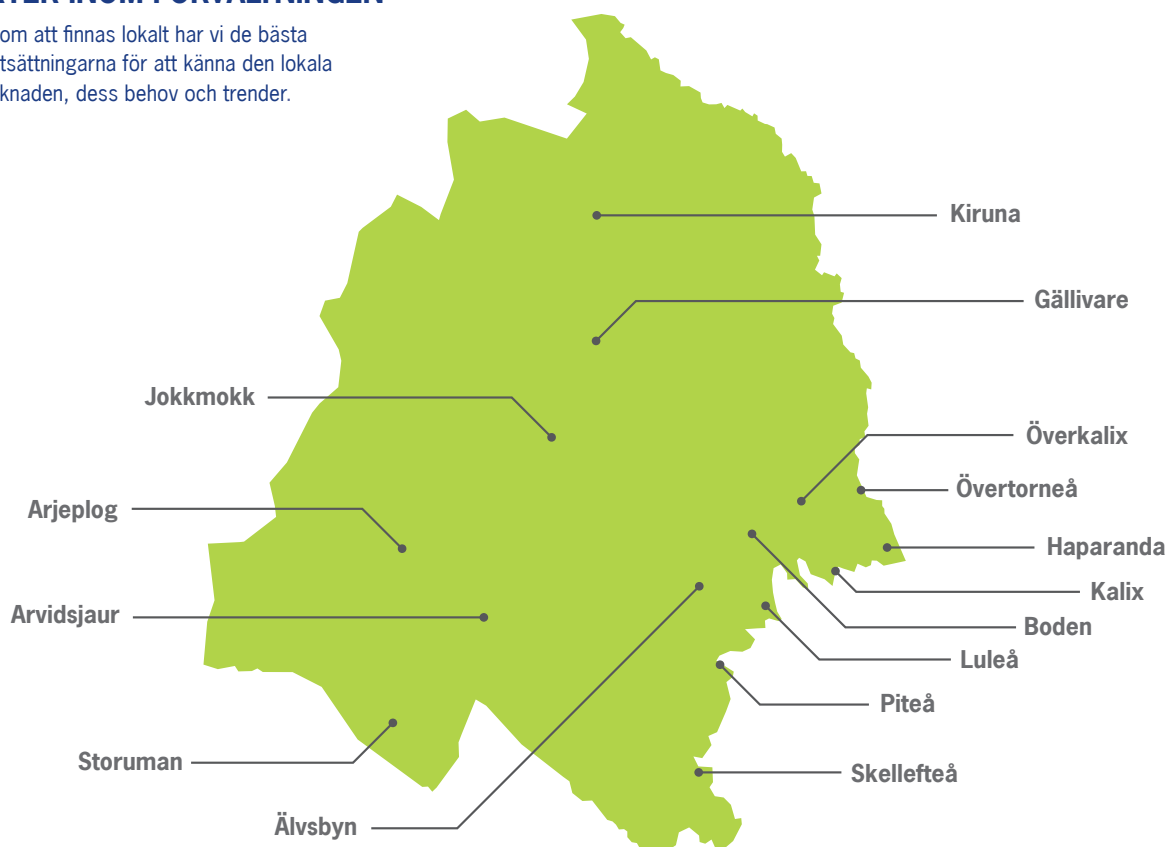
MED KUNDEN I FOKUS

Vi bygger huvudsakligen vår affär och verksamhet på mycket långsiktiga kundrelationer. För oss är det vanligt att hjälpa bostadsrättsföreningar med förvaltning från föreningens början och löpande framöver. Det är ett stort och förtroendefyllt uppdrag för oss. Det är särskilt roligt och stimulerande när vi får möjlighet att vara med i våra befintliga kunders tillväxt och utveckling och därigenom växa med dem. I det personliga mötet med bostadsrättsföreningarnas företrädare byggs vår relation och det är här förtroende skapas. Vår målsättning är att den kundansvarige ska vara den naturliga vägen in för våra kunder i alla frågor som gäller förvaltningen.

267

KUNDER PÅ FÖLJANDE ORTER INOM FÖRVALTNINGEN

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



Som kundansvariga arbetar vi med kundens bästa i fokus!



Samuel Bernberg
Skellefteå / Piteå Älvdal



Anna Forsman
Boden



Per Aludden
Luleå



Patrik Rönnqvist
Östra Norrbotten



Per Esko
Malmfälten

ETHOS I MEDARBETARSKAPET

Medarbetarna är kärnan inom HSB Norr. Tillsammans med våra mål, visioner och värderingar skapar vi möjligheter för våra medlemmar. HSB Norr ska vara det självklara valet som arbetsgivare.

Vi ska vara ett föredöme med vår personalpolitik på arbetsmarknaden med målsättningen att vara den bäst ansedda arbetsgivaren. För det krävs att vi fortsätter att samverka i våra personalfrågor och tillsammans arbetar strategiskt i våra fokusområden för våra medarbetare.

PERSONALFÖRSÖRJNING SOM FOKUSOMRÅDE

Personalen på HSB Norr är fördelad 51/49 vad gäller andel kvinnor och män. Medelåldern är 46 år. Ett generationsskifte har påbörjats inom HSB Norr där hela 40% av medarbetarna har jobbat färre än fem år på HSB. Att behålla vår nyrekryterade kompetens är ett viktigt strategisk fokusområde. Därför är det viktigt att vi fortsätter kompetensutveckla vår personal och attrahera ny personal.

MEDARBETARE

Vi har kundmottagare, ekonomer, fastighets-skötare, reparatörer, förvaltare, marknads-koordinatorer och projektledare med flera.

En sak vi alla har gemensamt är vår kultur och våra värdegrunder (ETHOS). Vi har en gemensam tolkning av ETHOS som beskriver vårt sätt att arbeta gemensamt mot våra mål och förhålla oss till varandra i vår vardag. Under

2015 kommer våra värdegrunder i medarbetarskapet att fortsätta implementeras i vår arbetsmiljö och utvecklas ytterligare.

LEDARSKAPET

Ledarskapet utgör en central del i vår arbetsmiljö och under 2014 har vi implementerat en Ledarskapsplattform. Denna plattform ger riktlinjer och kvalitetssäkrar de uppgifter som är inom ramen för ledarskapet. Denna resa fortsätter under 2015. Vi ska fortsätta vara ett naturligt val av arbetsgivare för nuvarande, kommande och blivande ledare.

TRIVSEL OCH SAMARBETE

Dessa två hörnstenar har även under 2014 erhållit högsta betyg i vår medarbetarundersökning. En framgångsrik personalpolitik kräver kontinuerliga mätningar och uppföljningar. Medarbetarundersökningar genomförs kontinuerligt inom HSB Norr för bästa resultat och möjlighet till förbättringar. Att just trivsel och samarbete har varit högst skattat är ett av bevisen på att vi arbetar strategiskt för en representativ personalpolitik. Våra fokusområden med personalförsörjning, värdegrunder, medarbetare och ledarskap kommer att vara avgörande för en arbetsmiljö där vi trivs, samarbetar och fortsätter utvecklas!



HSB Norr anmälde ett lag med taggade medarbetare till Våruset 2014. Efter ett väl utfört lopp i strålende solsken delades en gemensam pick-nick korg i gräset.

70.45

HSB Norr genomför årligen en omfattande medarbetarundersökning. HSB Norrs medarbetarindex (NMI) är 70.45. NMI-värden över 70 anses vara ett bra resultat. Vår målsättning är 75 och vi skapar nu förutsättningar för att uppnå det målet. Från föregående års undersökning kan vi se en positiv trend inom en rad olika mätområden. Vi kan se att HSB Norr fokuserat mer på att bli bättre på att diskutera mål, sätta mål och följa upp resultaten inom organisationen. Arbetsklimatet har stärkts överlag och vi har en motivation inom organisationen som anses hög där våra medarbetare också känner sig värdefulla för organisationen. Med denna positiva trend samt att vi fortsätter arbeta in våra viktiga värdegrunder ETHOS i praktiken har vi goda möjligheter att uppnå ett ännu högre NMI med fortsatt nöjda medarbetare som uppskattar HSB Norr som arbetsgivare!

Vi arbetar utifrån våra värdegrunder (ETHOS)

I HSB genomsyras all verksamhet från ett antal grundläggande värderingar som ryms i begreppen engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. De inledande bokstäverna bildar tillsammans ordet ETHOS, som står för förtroende.

ENGAGEMANG – intresse, kunskap, vilja, självhjälp

TRYGGHET – ekonomiskt, fysiskt, socialt

HÅLLBARHET – långsiktighet, miljömedvetenhet, kvalitet

OMTANKE – hänsyn, empati, rättvisa

SAMVERKAN – demokrati, samarbete, solidaritet, öppenhet och kunskapsutbyte

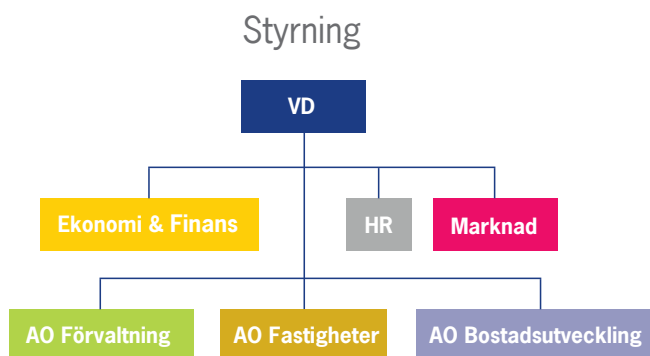
LEDNING

HSB Norr har som fristående ekonomisk förening egen koncernledning som ansvarar för koncernens utveckling. Ledningen sammanträdde två gånger per månad under 2014 och vid några tillfällen även i två- till tredagars seminarium med långsiktigt strategifokus. Genomsnittsåldern i ledningen är 42 år.

Ledningen består av verkställande direktör, ekonomi- & finanschef, marknadschef, personalchef samt affärsområdescheferna (AOC). HSB Norrs affärsområden är indelade i Förvaltning, Bostadsutveckling och Egna Fastigheter. I ledningssammanhang lyfter vi blicken från det affärsområdesspecifika till det övergripande och planerar och prioriterar strategier kring affärsutveckling, färdriktning och mål.

MEDLEMSÄGDA

Eftersom vi är en medlemsägd Kooperation har samtliga chefer även ansvar för medlemskapet, men i olika processer. Till exempel är det Ekonomi- & finansavdelningen som ansvarar för kommunikationen och beredningen inför styrelsemötena, våra yttersta ägarrepresentanter. Marknadsavdelningen ansvarar för att fylla medlemskapet med nytta och kommunicera med medlemmarna i exempelvis Hemma i HSB och på webben.



Förvaltningen levererar tjänster till medlemmarna i form av överlåtelser, aviseringar och fastighetsförvaltning med mera.

Vi bygger nya bostäder för våra medlemmar och köper fastigheter som fördelas till medlemmar i första hand. Allt vi gör är med medlemsfokus vilket gör att vi valt att inte se medlemskap som ett affärsområde.

SAMVERKAN OCH UTVECKLING

HSB Norr medverkar i många nätverk och samverkansgrupper inom HSB, då vi anser att samverkan gynnar våra medlemmar både på kort och lång sikt. Dessutom är samverkan en av de viktigaste kooperativa principerna. Exempel på vårt deltagande är Redaktionsrådet för Hemma i HSB, Förvaltnings- och Nyproduktionsnätverket, Styrgrupp Kommunikation, HSB Gemensam IT, Fakturatjänst och HSB Tjänsteutveckling. Utöver dessa försöker vi även bemanna de riksgemensamma projekten som just nu är fokuserade på digital utveckling. Uppstarten av HSB Affärsstöd startade i maj 2014 och tre parallella webbprojekt i mars 2014. En stor del av ledningens fokus under året ägnades åt utvecklingsarbete då många processer, arbetssätt och nya IT-system sågs över.

STÄNDIGA FÖRBÄTTRINGAR

Vi är en organisation som ständigt söker förbättringar och i den andan har ett flertal projekt startats under året, till exempel implementering av föreningsdokument, panter, nytt budgetsystem, Agressoupdatering med mera.

Ledningsgrupp HSB Norr



Mattias Lundström
VD

I HSB sedan: 2015
Övriga uppdrag: HSB-ledamot i brf.
Född: 1976
Uppvuxen: Piteå
Utbildning: Civilekonom vid Karlstads universitet
Största last i livet: Chokladgodis



Helena Backman
AOC Egna Fastigheter

I HSB sedan: 2002
Övriga uppdrag: Vd i Överkalixbostäder. Kassör i Bodens Basket.
HSB-ledamot i brf.
Född: 1968
Uppvuxen: Boden
Utbildning: Civilekonom
Största last i livet: Godis och hästar



Anders Hedström
Ekonomi- & finanschef

I HSB sedan: 2012
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i Fakturatjänst AB, Vd i Valrossen AB. HSB-ledamot i brf.
Född: 1973
Uppvuxen: Luleå
Utbildning: Civilekonom
Största last i livet: Överlast



Mats Rönnqvist
AOC Förvaltning

I HSB sedan: 2013 (2008)
Övriga uppdrag: Suppleant i Fakturatjänst AB. HSB-ledamot i brf.
Född: 1972
Uppvuxen: Luleå
Utbildning: Civilekonom
Största last i livet: Kaffe och gräddtårter



Johan Rosenqvist
Personalchef

I HSB sedan: Våren 2014
Övriga uppdrag: Styrelseledamot HR-nätverk och HSB-ledamot i brf.
Född: 1974
Uppvuxen: Umeå
Utbildning: Företagsekonomi och P-Programmet Umeå Universitet
Största last i livet: Fjällluft för att hålla humöret på topp och gärna en prilla emellanåt.



Jesper Josbrant*
Tidigare VD

I HSB sedan: 2003
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i HSB Förbundsstyrelse och HSB Projektpartner. Ledamot i Filosofiska Fakultetsnämnden, LTU samt HSB GIT. HSB-ledamot i brf.
Född: 1970
Uppvuxen: Luleå och Piteå
Utbildning: Systemvetare
Största last i livet: Nörda in på olika saker, blir besatt. Ex knivrakning, topturer.



Lisa Wikström*
Marknadschef

I HSB sedan: 2002
Övriga uppdrag: Mentor i programmet Eget Företag, Almi Företagspartner. HSB-ledamot i brf.
Född: 1971
Uppvuxen: Umeå
Utbildning: Byggnadsingenjör
Största last i livet: Snus med laktissmak.



Christoffer Björn**
AOC Bostadsutveckling

I HSB sedan: 2011
Övriga uppdrag: Ordförande LNABs branschråd för Bygg och Fastighet. HSB-ledamot i brf.
Född: 1980
Uppvuxen: Umeå
Utbildning: Pol magisterexamen
Största last i livet: Hårvax och längdskidor.

* Ej kvar i ledninggrupp 2015. Har andra anställningar inom HSB. ** Ej kvar i ledninggrupp 2015. Slutat på HSB.

HSB I SAMHÄLLET

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

För att bidra till samhällsutveckling även i andra länder stödjer HSB organisationen We Effect (tidigare Kooperation Utan Gränser). För varje HSB-medlem skänker vi årligen två kronor till We Effect. Det betyder ett bidrag från HSB Norr på cirka 47 tkr under 2014. We Effect är en biståndsorganisation som hjälper fattiga att själva ta sig ur fattigdomen. Hjälp till självhjälp helt enkelt. I fler än 20 länder ges människor verktyg för att skapa sig ett bättre liv genom studiecirklar, mikrofinansprojekt och kooperativt samarbete. Bakom We Effect står ett sextiotal företag och organisationer - alla med rötter i den svenska Kooperationen. Förutom HSB är även organisationer som Coop, Folksam, KF, Lantmännen, LRF, OKQ8 och Studieförbundet Vuxenskolan med. Tillsammans och i sann kooperationsanda arbetar vi med en gemensam vision för ögonen: En rättvis värld fri från fattigdom.

LOKALT

HSB Norr samarbetar med organisationen Friends i ett lokalt projekt i Luleå. Friends är en icke-vinstdrivande organisation vars uppdrag är att stoppa mobbning. De utbildar och stödjer skolor, förskolor och idrottsföreningar i hela landet. De arbetar långsiktigt genom utbildning, rådgivning och opinionsbildning för att öka kunskap och engagemang hos barn och vuxna. Organisationen har varit verksam sedan 1997. Varje år möter och utbildar Friends drygt 46 000 lärare, föräldrar och barn kring hur de kan förebygga mobbning. De arbetar efter filosofin att alla kan göra skillnad och att det är tillsammans vi stoppar mobbning.

OM HSBs STÖD TILL FRIENDS

Under 2014 har Friends påbörjat ett unikt projekt i Luleå där HSB Norr är en samarbetspartner. Friends har arbetat länge för att förebygga mobbning men det unika i detta projekt är på det sätt näringslivet är inblandat. Genom öronmärkta pengar från bland annat HSB Norr möjliggörs en långsiktig satsning på utvalda skolor i Luleå kommun. Projektet i Luleå kommer att pågå under en treårsperiod. I Friendsprogrammet kartläggs den nuvarande situationen och de problem som finns på den specifika skolan, man utreder vad man kan göra åt problemen och verkställer en plan. Arbetet utförs tillsammans med elever, skolledning och i vissa fall föräldrar. Förutom HSB Norr medverkar Luleå kommun, Swedbank, PEAB och Student Consulting i Luleåprojektet. Att samarbeta med Friends går helt i linje med HSBs värderingar och förhoppningen är att vi kan vara med att skapa större trygghet för barn och ungdomar.



HSB Norrs samarbete med Friends pågår under en treårsperiod fram till 2017.



Tack vare stöd från We Effekt byggs 60 nya bostäder upp vid staden Ormoc på Filippinerna som ödelades efter en supertyfon i november 2013.

CORPORATE SOCIAL RESPONSIBILITY

I HSBs kärnvärderingar och de kooperativa principerna återfinns samma grundidé som är kärnan i det som idag går under begreppet Corporate Social Responsibility (CSR), det vill säga företags och organisationers långsiktiga ansvar för sin samhällspåverkan. Detta ansvar ska tas i tre perspektiv: Ekonomiskt, ekologiskt och socialt. Då HSBs verksamhet vilar tungt på värdegrunder som innefattar dessa perspektiv genomsyrar detta allt vi gör.

Ekonomi: Genom att sträva efter en hälsosam vinst och dela ut delar av överskottet till medlemmarna bygger vi upp en långsiktighet i organisationen och hos medlemsföreningarna.

Miljö: I nyproduktionen tar vi hänsyn till livscykelkostnader i material, bygger (minst) enligt miljöklass silver och tar fram 30-åriga ekonomiska kalkyler för de nya bostadsrättsföreningarna. HSB går i bräsch för enhetsmätning av värme och vatten för att minimera resursanvändning och utvecklar ständigt ny teknik för att ytterligare hitta resursbesparande teknik.

Socialt: Kunskap hos våra förtroendevalda ger trygghet för våra medlemmar. Därför är det en självklarhet att ett omfattande utbildningspaket för styrelsen ingår i medlemskapet. Genom We Effect delar vi med oss av den kunskap vi byggt upp sedan 1923, ger hjälp till självhjälp och samordnar katastrofhjälp. Vi arbetar aktivt med vår arbetsmiljö och vår strävan att ha nöjda medarbetare med en bra balans mellan arbete och fritid. Vårt samhälls

engagemang omfattar allt från stadsomvandlingen i Kiruna till samarbetet med Friends och deltagande i mentorprogram.

LOBBYING

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

DEBATT

Vi är närvarande i den lokala debatten i media via debattartiklar, pressträffar och pressmeddelanden. Ämnet handlar inte sällan om var vi får bygga, hur detaljplaner ska se ut och vilken typ av byggnader som ger bäst bostäder. Men det kan också handla om att ta vara på våra medlemmars intressen i samband med den pågående samhällsomvandlingen i Malmfälten.

LEVERANTÖRER/SAMARBETSPARTNERS

Vi samarbetar med ett stort antal partners och leverantörer i vår verksamhet. För att kvalitetssäkra dessa görs regelbundet leverantörsbedömningar och utvärderingar. Vi ställer höga krav på våra underentreprenörer som i vår verksamhet fungerar som vår förlängda arm. I de fall vi samverkar i partneringsform är det extra viktigt att vi förmedlar våra värderingar tydligt, vilket vi kommunicerar på arbetsplatsträffar och workshops.



Helen Tabaranza, till höger i bild, var en av de som drabbades hårt av supertyfonen Haiyan. Idag bor hon ett av de färdiga husen som byggts upp tack vare insamlade pengar från bland annat HSB.

INBLICK – WE EFFECT I FILIPPINERNA

Supertyfonen Haiyan slog till utan förvarning i november 2013. Ovädret, med vindar på upp till 380 kilometer i timmen, lämnade mer än fyra miljoner människor utan bostad i Filippinerna. Utanför staden Ormoc har nu 30 familjer flyttat in i nya hus tack vare stöd från We Effect. Människorna har byggt husen tillsammans. Det var känslomässigt när nycklarna överlämnades.

– Ibland undrar jag om det verkligen är sant, säger 33-åriga Helen Tabaranza, vars familj – som består av Helen själv, hennes man och deras tre barn – drabbades hårt av Haiyan.

– Vårt gamla hus blev fullständigt förstört. När taket rasade in tvingades vi fly till en vän en bit bort. När det värsta av tyfonen hade dragit förbi gick vi till vårt hus och tittade. Bara golvet var kvar.

Hon berättar att mycket hårt jobb och samarbete ligger bakom de nya husen, som ger henne och familjen trygghet. Bostadsprojektet, som följer den kooperativa modellen, är helt finansierat av insamlade pengar från både medlemsorganisationer och privata givare; bland annat bidrog HSB med en miljon kronor. Projektet består i sin helhet av 60 bostäder. De första 30 av dessa är alltså färdiga och inflyttade nu.

För Helen, som lagt ner 300 arbetstimmar i byggprojektet, är belöningen både tydlig och efterlängtat. En värdig bostad som bättre står emot stormar och översvämningar.

SPONSRING

En del av vårt överskott delar vi ut i form av sponsring, något som sker i två delar. Den ena delen handlar om att stödja lokala varumärkesbärare som Luleå Hockeyförening, Skellefteå AIK, LF-Basket, Sunnanå SK och Northland Basket. Dessa lag sätter Luleå, Skellefteå och Kiruna på den nationella kartan och bidrar till orternas attraktionskraft för nyinflyttning. Dessutom verkar de på arenor med stor publik och mediauppmärksamhet vilket ger goda förutsättningar för marknadsföring av våra tjänster och produkter.

Den andra delen av vår sponsring är i god ETHOS-anda tillägnad verksamheter som BRIS, Friends, Barncancerfonden, Handikappidrott med flera. Ytterligare ett gott exempel på detta är sponsringen av Kiruna IF. Laget är på väg att bli den första hbtq-certifierade idrottsföreningen i landet. De spelar i regnbågsfärgade matchtröjor och har tagit ställning för att hbtq-personer inte ska bli undanskuffade, hånade och häcklade. Även gräsrotsverksamheter som barn- och ungdomsidrott stöds med visionen att hålla våra små medlemmar i sunda aktiviteter på fritiden.



Johan Köhler, ordförande i Kiruna IF, visar stolt upp lagets regnbågsfärgade matchtröjor. Tröjorna används för att visa lagets ställningstagande inom HBTQ-frågor

STYRELSEN

Styrelsen för HSB Norr utses av HSBs ägare vid föreningsstämman. De har som främsta uppgift att säkra ägarnas intressen. Det innebär att kontrollera att verksamheten bedrivs enligt fastställda styrdokument och mål, samt att verksamheten har en hälsosam lönsamhet.

Styrelsen består av tio ledamöter varav två är arbetstagarrepresentanter. Valberedningen arbetar idogt för att åstadkomma en bred representation i styrelsen med avseende på geografisk förankring och närhet till våra medlemmar, utan att ge avkall på kompetens och engagemang. Inför föreningsstämman 2014 hade två representanter i styrelsen, Jonas Lundström och Anders Enquist, meddelat att

de inte ställer upp för omval. Valberedningen nominerade Helena Markgren och Carina Sammeli som nya ledamöter vilket blev stämans enhälliga val. Sven-Erik Bucht avgick från styrelsen under 2014 då han tillträdde som landsbygdsminister. Valberedningen arbetar aktivt för att få en jämnare könsfördelning och en diversering av åldersstrukturen i styrelsen.



Karl-Gunnar Holmqvist
Styrelseordförande

Tillträdde: 1978
Född: 1946
Bor: HSB brf Sjömärket, Luleå.
Övriga uppdrag: Ordf. i Swedbank Luleå, Valrossen AB. Ledamot i Norrbottensmedia AB mm.
Utbildning/erfarenhet: Realexamen folkhögskola. Landstingsråd.



Erik Johansson
Vice ordförande

Tillträdde: 2006
Född: 1951
Bor: HSB brf Skogsvallen, Luleå (Ordf. i brf).
Yrke: Eget företag, Ivalde AB.
Övriga uppdrag: Ledamot i Länsförsäkringar Norrbotten. Ledamot i HÖ Allbygg AB.
Utbildning/erfarenhet: Högre bankexamen, Wallenberginstitutet. Bankdirektör, regionchef och Vd.



Birgitta Larsson
Ledamot

Tillträdde: 2010
Född: 1960
Bor: Villa, Gällivare.
Yrke: Specialpedagog
Övriga uppdrag: Oppositionsråd i Gällivare Kommun med uppdrag i bla. Kommunstyrelsen, Samhällsplaneringsutskott och Arbetsutskott. Ledamot i styrelsen för Gällivare Energi.
Vice ordförande i Gällivare Folkhälsoråd samt Norrbottens Folkhälsoråd.
Utbildning/erfarenhet: Pedagogutbildning, styrelsearbete, politiska uppdrag.



Kristiina Starck Enman
Ledamot

Tillträdde: 2013
Född: 1971
Bor: Villa, Luleå.
Yrke: Affärsrådgivare, ALMI.
Övriga uppdrag: Ordf. i Företagarna. Ersättare i Luleå Kommunföretag.
Utbildning/erfarenhet: Associate of Science Degree in Marketing Management. Egen företagare mm.

Så funkar det

DISTRIKTSSTÄMMA

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

KRETSMÖTE

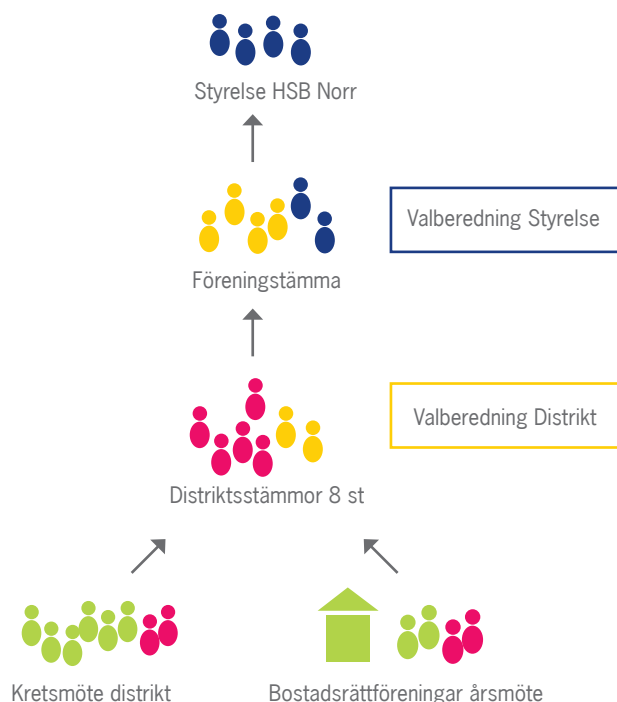
Årsmöte för medlemmar som inte bor i HSB-bostadsrätt. Här utses representanter till distriktsstämman. På mötet presenteras bland annat planer för nybyggnation av bostäder samt förvärv av fastigheter på den lokala marknaden.

VALBEREDNING

Valberedningen arbetar på uppdrag av HSB Norrs medlemmar och består av ledamöter som utses av stämman. Valberedningens uppgift är att bereda och framlägga förslag för föreningsstämman avseende val av styrelseledamöter och revisor samt styrelse- och revisionsarvode.

FÖRENINGSTÄMMA

Ägarnas årsmöte infaller vanligen i maj månad. Styrelse, valberedning och revisorer tillsätts. Inkomna motioner behandlas. Representant till HSB Förbundsstämma utses. Föreningsstämman är HSB Norrs högsta beslutande organ.



Carina Sammeli
Ledamot

Tillträdde: 2014
Född: 1978
Bor: Radhus på Skurholmen i Luleå
Yrke: Ekonom
Övriga uppdrag: Ordförande i Barn och utbildningsnämnden i Luleå kommun.
Utbildning: Civilekonom-examen från Karlstads universitet.



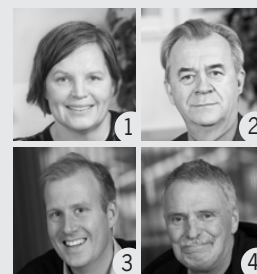
Helena Markgren
Ledamot

Tillträdde: 2014
Född: 1971
Bor: I egenritad Västerbottenshusinspirerad villa i Boviken, Skellefteå
Yrke: Affärschef Fastighet & Bygg Tyréns region nord
Övriga uppdrag: Ledamot i Västerbottens handelskamrars utskott Norra kretsen
Utbildning/erfarenhet: Civilingenjör Väg- och Vatten, fastighetsekonomi KTH. Vd Consultec Byggprogram, Fastighetschef och Gata/parkchef Skellefteå kommun.



Per Aludden
Personalrepresentant
Unionen

Tillträdde: 2015
Född: 1976
Bor: Villa, Luleå
Yrke: Kundensvarig/Förvaltare HSB Norr
Övriga uppdrag: HSB-ledamot i ett flertal brf
Utbildning/erfarenhet: Nationalekonomi. Fastighetsförvaltare och teamchef fastighets-service.



1. Lena Ekh
Ledamot
Avgång: 2015

2. Sven-Erik Bucht
Ledamot
Avgång: 2014

3. Samuel Bernberg
Personalrepresentant
Unionen
Avgång: 2015

4. Lars Johansson
Personalrepresentant
Fastighet
Avgång: 2014

NY I STYRELSEN

– HELENA MARKGREN BERÄTTAR

I Luleå den 23 maj valde föreningsstämman Helena Markgren till ny styrelseledamot i HSB Norr. I fyra snabba berättar Helena om sig själv och om den erfarenhet som hon tar med sig till styrelsearbetet.



VEM ÄR HELENA MARKGREN?

Jag har ett stort hjärta och intresse för byggbranschen som jag varit verksam inom hela mitt yrkesliv i olika roller; entreprenör, förvaltare, beställare, leverantör och konsult. Under tiden har mitt intresse utvecklats till hela samhällsbyggnadsområdet och jag brinner för att utveckla branschen inom hållbarhet, kvalitet och effektivitet. Jag har också förstått den stora sociala påverkan, den möjlighet och därmed ansvar som finns inom samhällsbyggnad.

Med tiden har jag lärt mig träna mitt tålamod, jag vill gärna se resultat eller i alla fall en utvecklingsrörelse. Har förstått att ibland är ett utvecklingssteg åt sidan bättre än inget och att många små steg i samma riktning tillsammans gör en enorm skillnad. Kraften i samarbete är häftig.

Privat är jag som många andra föräldrar en hängiven fotbollsmorsa. Min och min makes tre barns aktiviteter fyller vår fritid med glädje och logistikprovningar. Vi ser fram emot vår vinter i svenska fjällen och en lika härlig båtsommar.

VILKA ERFARENHETER AV STYRELSEARBETE HADE DU INNAN HSB?

Jag har framförallt verkställande erfarenhet av styrelsearbete, det vill säga att vara den som rapporterar till, och säkerställer att styrelsen har tillräckliga underlag för att kunna styra verksamheten strategiskt. "Mina styrelser" har funnits inom olika organisationer; ekonomisk förening, kommunala nämnder och senast brittisk styrelse för börsnoterad koncern. Under 2014 deltog jag i Styrelsekraft (ALMI) i syfte att utveckla min dåvarande roll som Vd och stärka samverkan med styrelsen. Det fick mig även intresserad och nyfiken av själva styrelsearbetet också. Besläktat med styrelsear-

bete är också min delaktighet i Västerbottens handelskammars utskott Norra kretsen.

VILKA FÖRVÄNTNINGAR HAR DU PÅ DITT NYA UPPDRAG?

Som samhällsbyggare i själ och hjärta är det omöjligt att inte intressera sig för HSB-traditionen och den stora påverkan den haft och har för Sveriges utveckling. Min ambition är att bidra till att resan för HSB norr försätter i samma anda och att vi tillsammans gör positiv skillnad socialt, hållbart och med långsiktigt stabila finanser.

VAD HAR VARIT DEN STÖRSTA UTMANINGEN HITTILLS I HSBs STYRELSE?

Jag måste nämna tre områden som sticker ut och som knappast återkommer årligen:

- Försäljningen av våra två intressebolag, HSB Gemensam IT (GIT) och HSB Tjänstutveckling AB (Tjuab) där HSB Norr var delägare. De såldes till det nya gemensamma servicebolaget HSB Affärsstöd AB som ägs av HSB riksförbund och blir kärnan i en HSB gemensam nationell lösning för mer ändamålsenlig och kostnadseffektiv hantering av IT. För att möta våra medlemmars och intressenters krav och förväntningar.
- Beslut om strategiplan 2015-2020 där fokusområden, kärnvärden och företagsövergripande mål och aktiviteter utgör guiden för verksamheten och uppföljningen de kommande fem åren.
- Och så klart – tillsättandet av ny Vd. Tillsammans med ledningsgrupp och övriga medarbetare har vi ett starkt HSB Norr.

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSBS KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Denna föreningsstyrningsrapport är upprättad enligt riktlinjerna i HSBs kod för föreningsstyrning. Koden är utformad särskilt för HSB-rörelsen och har sin utgångspunkt i Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Föreningsstyrningsrapporten för 2014 har i likhet med tidigare år inte granskats av föreningens revisorer och utgör därmed inte heller en del av de formella årsredovisningshandlingarna.

Den huvudsakliga grunden för styrningen av koncernen är föreningens stadgar samt tillämpliga lagar, däribland Lag om ekonomisk förening och Aktiebolagslagen. HSB Norr följer även de interna styrdokumenterna för HSB-rörelsen som 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 och utövas av fullmäktige. Ledamöter och suppleanter till fullmäktigesammanträde 2015 utses vid distriktsstämmorna som genomförs i Kiruna, Gällivare, Kalix, Haparanda, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

VALBEREDNING

Valberedningen utses vid ordinarie fullmäktigesammanträde. Valberedningen ska bestå av minst tre ledamöter och en suppleant. En ledamot utses till sammankallande. Valberedningen bereder huvudsakligen ärenden gällande val- och arvodesfrågor för att skapa ett bra beslutsunderlag till fullmäktige.

Valberedningens sammansättning inför 2015 års föreningsstämma är: Ledamöter Ulf Öhman, (sammankallande), Luleå, Astrid Sundström-Lindström, Boden, Solveig Lindberg, Skellefteå, samt Monica Larsson, Gällivare. Suppleant är Margareta Granström, Luleå.

ARBETSSÄTT OCH SAMMANSÄTTNING

Valberedningens arbete startas med en allmän genomgång av uppdraget samt med att fastställa en arbetsplan. Inledningsvis samlas information om hur styrelsearbetet fungerar. Valberedningen träffar och intervjuar styrelsens ordförande och verkställande direktör samt tar del av den utvärdering som genomförs av styrelsens arbete under året. Med utgångspunkt i den samlade bild valberedningen får av styrelsens arbete och av den inriktning och de mål som HSB Norr har, upprättas kravprofiler för nya styrelsekandidater. Med hjälp av kravprofilerna gör valberedningen därefter en genomgång av inkomna nomineringar. Aktuella kandidater intervjuas varefter valberedningen fattar beslut om det förslag som ska lämnas vidare till föreningsstämman. Resonemang förs kontinuerligt om styrelsen har en för verksamheten relevant storlek. Beträffande arvode till styrelsens ordförande och styrelsens ledamöter inhämtas statistik från jämförbara HSB-föreningar och andra likvärdiga företag utanför HSB-rörelsen. Efter analyser och överläggningar lägger därefter valberedningen förslag till föreningsstämman.

STYRELSEN

Styrelsen består av 10 ledamöter. Ordförande samt 7 ledamöter utses vid fullmäktigesammanträde, därtill utser de fackliga organisatio-

nerna två arbetstagarrepresentanter. Mandattiden är ett år. Inga suppleanter utses till HSB Norrs styrelse.

ARBETSFÖRDELNING OCH ARBETSSÄTT

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

VD

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

REVISORER

Vid fullmäktigesammanträdet utses en av HSB Norrs två revisorer. Det senaste året har detta varit KPMG, med Ulrika Öhlund som huvudansvarig. HSB Riksförbund förordnar även en revisor i HSB Norr.

FIRMATECKNARE

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två i förening av Karl-Gunnar Holmqvist, Erik Johansson, Jesper Josbrant och Anders Hedström. Dessutom har verkställande direktören firmateckningsrätt avseende löpande förvaltningsåtgärder.

INTERN KONTROLL OCH RAPPORTERING

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

KONTROLLMILJÖ

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning samt VD-instruktionen syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning till gagn för en effektiv hantering av verksamhetens risker. Varje år upprättas en affärsplan omfattande tre år. Styrelsen har vidare fastställt ett antal grundläggande riktlinjer av betydelse för arbetet med den interna kontrollen. Övergripande finns rapportinstruktioner och finansiella mål samt attest- och placeringsregler som beskriver vilket ansvar och vilka 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 för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll.

RISKBEDÖMNING

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

KONTROLLAKTIVITETER

Kontrollaktiviteter för säkerställande av korrekt finansiell rapportering är av förebyggande och upptäckande natur. Aktiviteterna består främst av resultatanalyser, avstämnings- och genomgångar av genomförda transaktioner samt av tecknade förvaltningsavtal och pågående projekt. Till grund för kontrollaktiviteterna finns dokument som beskriver rutiner inom inköp, produktion, försäljning och lönehantering. Styrelsen har via VD-instruktionen delegerat ansvaret till VD.

INFORMATION OCH KOMMUNIKATION

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

UPPFÖLJNING

Styrelsen erhåller kvartalsrapporter med ekonomiskt utfall samt prognoser för innevarande verksamhetsår. Vid styrelsens sammanträden behandlas det ekonomiska och finansiella läget. Föreningens revisor medverkar vid minst ett styrelsemöte under året och informerar om sina iakttagelser om bolagets interna rutiner och kontrollsystem. Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av budget för kommande år samt prognos för ytterligare två år, årsbokslut samt analyser av utfall samt kvartalsrapporter och prognoser för innevarande år. Vid varje styrelsemöte redovisas även likviditet, aktuella placeringar samt förändrade innehav.

INTERN REVISION

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

UTTALANDE

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

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2014

	Invalid	28 feb	11 april	9 maj	23 maj	12 sep	28 sep	7 nov	12 dec	Totalt
Förtroendevalda										
Karl-Gunnar Holmqvist, ordf	1978	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8
Erik Johansson	2006	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8
Kriistina Starck Enman	2013	–	•	–	•	•	•	•	•	6/8
Birgitta Larsson	2010	–	•	•	•	•	•	•	•	7/8
Anders Enqvist	2010	•	•	•	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	3/8
Lena Ekh	2011	–	•	–	•	•	•	•	•	6/8
Jonas Lundström	2012	•	•	–	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	Avgått	2/8
Sven-Erik Bucht	2012	•	•	•	•	–	•	Avgått	Avgått	5/8
Helena Markgren	2014	Ej vald	Ej vald	Ej vald	•	•	•	•	•	5/8
Carina Sammeli	2014	Ej vald	Ej vald	Ej vald	•	•	–	–	•	3/8
Arbetsstagarrepresentanter										
Lars Johansson, Fastighets	2007	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8
Samuel Bernberg, Unionen	2012	•	•	•	•	•	•	•	•	8/8

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB Norr ekonomisk förening har vid årets slut 23 450 medlemmar av vilka 14 029 st bor i en HSB bostadsrätt. Antalet medlemmar har ökat med 463 personer jämfört med vid årets början vilket är mycket glädjande. Även bosparrandet ökar och antalet bosparrare är 3 211 st vid årsskiftet.

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

Omsättningen för år 2014 uppgick i koncernen till 142 811 (143 676) tkr och i moderföreningen till 96 260 (95 795) tkr. Balansomslutningen vid utgången av året var 1 220 087 (1 180 119) tkr i koncernen 985 292 (923 005) tkr i moderföreningen. Resultatet före skatt i koncernen uppgick till 2 257 (11 063) tkr och i moderföreningen till 8 831 (14 293) tkr.

FÖRVALTNING

Administrativ förvaltning

De administrativa förvaltningsuppdragen omfattade under året 232 bostadsrättsföreningar och samfälligheter, 2 kommunala bostadsföretag, 26 övriga företag samt 7 bolag inom koncernen, totalt 267 kunder med en sammanlagd årsomsättning på mer än 1,2 mdr kronor. De administrativa uppdragen innefattar ekonomiska tjänster såsom betaltjänster, bokföring, bokslut, budgetplanering samt kundservicetjänster i form av bostadsförmedling, kontraktsskrivning och rådgivning.

Inom vår förvaltningsverksamhet genomförs även ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter. Under 2014 har detta skett både i eget fastighetsbestånd samt på uppdrag av externa kunder.

Teknisk förvaltning

HSB Norr bedriver fastighetsskötsel, reparationsverksamhet och lokalvård under namnet

Fastighetsservice med egen personal i Kiruna, Luleå, Piteå, Skellefteå och Gällivare. Teknisk förvaltning omfattar även tjänster inom energi, ventilation, bygglösning och upphandling.

FASTIGHETER

Koncernens innehav av bostäder uppgick till 968 st vid årets slut. HSB Norr med dotterbolag äger hyresrätter i Gällivare, Haparanda, Kalix, Boden, Luleå, Piteå och Skellefteå.

Under året har ett antal fastighetsförsäljningar genomförts. En fastighet i Skellefteå med övervägande andel lokalytor har avyttrats externt, en exploateringsfastighet i Luleå har överlåtits till HSB Produktion i Norr HB. Dessutom har en bostadsfastighet i Luleå ombildats från hyresrätter till bostadsrätter och sålts till bostadsrättsföreningen. Årets förändringar i fastighetsbeståndet följer strategin att renodla beståndet genom att minska andelen lokaler och att vid valda tillfällen ombilda för att till skapa nya HSB bostadsrättsföreningar.

BOSTADSUTVECKLING

Under det gångna året har Brf Stadion i Luleå med 74 lägenheter färdigställts och sista inflyttning har skett. Efter en trög start på projektet har det under året blivit slutsålt. Projektet är mycket lyckat med ett nöjd kund index på hela 81/100, vilket är ett av de absolut högsta resultaten i landet.

BRF Trädgården i Luleå har säljstartats för byggstart under våren 2015. Försäljningen har gått mycket bra.

BRF Landmärket i Skellefteå har säljstartats för byggstart under 2015. Även detta projekt har mottagits väl av marknaden.

Projekt Lunden i Gammelstad går in i etapp 2 där vi säljstartat en ny hustyp med äganderätt. Detta projekt byggstartas successivt under 2015.

Ytterligare projekt på ett flertal orter är inne i den kommunala detaljplaneprocessen och beräknas även de möjliga att påbörjas under de kommande 2-3 åren. HSB Norrs projekt för nyproduktion av bostäder baseras på utvecklingen på varje ort, efterfrågan på bostäder samt genomförda marknadsanalyser och undersökningar. För varje projekt identifieras en tydlig målgrupp. För att minska HSB Norrs riskexponering i samband med nyproduktion samverkar vi med HSB Projektpartner AB och med Stiftelsen HSBs Garantifond (SHG).

Under 2014 har HSB Norr och HSB Projektpartner inlett ett fördjupat samarbete och bildat ett gemensamt handelsbolag för vår nyproduktion, HSB Produktion i Norr HB. I samband med detta har även HSB Projektpartner etablerat sig med egen personal inom vårt verksamhetsområde.

FINANSVERKSAMHET

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

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

År 2014 blev odramatiskt inom kapitalmarknaderna innebärande en trygg utveckling och säkert resultat inom finansförvaltningen. De historiskt sett mycket låga räntorna påverkar föreningens finansieringskostnader positivt, men innebär även att avkastningen inom kapitalförvaltningen dämpas. 2014 års goda börsutveckling gör att kapitalförvaltningen trots detta visar ett gott resultat.

UTVECKLING AV FÖRENINGENS VERKSAMHET, RESULTAT OCH STÄLLNING

Belopp i tkr	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	142 811	143 676	144 053	120 356
Resultat efter finansiella poster	2 257	11 063	3 465	11 542
Årets resultat	4 702	10 678	4 263	9 707
Balansomslutning	1 220 087	1 180 119	1 188 878	1 153 503
Likviditet %	109	127	108	83
Soliditet %*	42	42	40	40
Antal medlemmar	23 450	22 987	21 547	20 612

* Soliditeten är beräknas som eget kapital / tillgångar minskat med avräkningsskulder till kunder

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKEN- SKAPSÅRET SAMT EFTER RÄKENSKAPSÅRETS UTGÅNG

Den 9 februari 2015 tillträdde Mattias Lundström som verkställande direktör för HSB Norr. I januari har dotterbolaget BFH i Piteå avyttrats.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Norr fortsätter utvecklingen mot att ytterligare stärka lönsamheten i kärnaffären – förvaltningen. Med en stark kärnverksamhet kan HSB Norr fortsätta att utvecklas och skapa värde för medlemmarna även under perioder av lågkonjunktur. Efter några år av stark utveckling av HSB:s eget fastighetsbestånd och omstrukturering av portföljen tar vi nu igen sats för att bli mer expansiva inom detta område kommande år. Luleå är en prioriterad ort att växa i med egna fastigheter. Ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter inom eget bestånd kommer att ske i större omfattning.

Digitalisering av verksamhetsprocesser är en prioriterad satsning kommande år. HSB har bildat ett gemensamt bolag HSB Affärsstöd AB som skall samordna detta inom HSB.

HSB Norr skall arbeta nära HSB Affärsstöd för att på så sätt påverka utveckling av nya tjänster. Implementering av nya tjänster inom området ska fokuseras. HSB Norr har en stor och intressant projektportfölj för kommande nyproduktion av bostäder. Bostadsmarknaden efterfrågar nya bostäder på många orter och detta tryck bedöms kvarvara kommande år. Vidareförädling av projektportföljen och komplettering med nya projekt är alltså prioriterat.

RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

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

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

FÖRSLAG TILL DISPOSITION BETRÄFFANDE FÖRENINGENS VINST

Styrelsen och verkställande direktören föreslår att till förfogande stående vinstemedel 308 949 203 kr, disponeras enligt nedan:

Avsättes till reservfonden	559
Balanseras i ny räkning	308 390
Summa	308 949

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

RESULTATRÄKNING

1 JANUARI – 31 DECEMBER

KONCERNEN

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2014	2013	2014	2013
Nettoomsättning	1	142 811	143 676	96 260	95 795
Kostnad för sålda varor		-126 530	-120 334	-94 614	-88 071
Bruttoresultat		16 281	23 342	1 646	7 724
Försäljningskostnader		-6 284	-5 901	-6 284	-5 901
Administrationskostnader		-7 509	-5 706	-7 509	-5 706
Övriga rörelseintäkter	2	4 144	7 600	8 771	2 927
Övriga rörelsekostnader				182	-
Rörelseresultat	3,4	6 632	19 335	-3 194	-956
Resultat från finansiella poster					
Resultat från andelar i koncernföretag				2 331	-
Resultat från värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	5	4 320	2 125	2 678	2 517
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	5 750	8 690	5 748	8 825
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-14 445	-19 087	-7 314	-11 148
Resultat efter finansiella poster		-	-	249	-762
Bokslutsdispositioner					
Koncernbidrag, erhållna		-	-	8 310	11 252
Koncernbidrag, lämnade		-	-	-	-
Bokslutsdispositioner, övriga	8	-	-	272	3 803
Resultat före skatt		2 257	11 063	8 831	14 293
Skatt på årets resultat	9	2445	-385	2 355	-1 423
Årets resultat		4 702	10 678	11 186	12 870

BALANSRÄKNING

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
TILLGÅNGAR					
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR					
Materiella anläggningstillgångar					
Byggnader och mark	10,11	615 397	663 238	188 405	213 523
Inventarier, verktyg och installationer	12	8 099	6 616	982	1 248
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	13	1 652	722	-	413
		625 148	670 576	189 387	215 184
Finansiella anläggningstillgångar					
Andelar i koncernföretag	14	-	-	146 825	146 825
Fordringar hos koncernföretag	15	-	-	40 085	42 673
Andelar i intresseföretag	16	167	250	167	250
Fordringar hos intresseföretag		158	158	158	158
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	55 399	54 170	55 399	54 170
Uppskjuten skattefordran	19	-	-	6 784	4 430
Andra långfristiga fordringar	20	288	70	288	70
		56 012	54 648	249 706	248 576
Summa anläggningstillgångar		681 160	725 224	439 093	463 760
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR					
Kortfristiga fordringar	21				
Kundfordringar		7 798	5 060	7 742	5 371
Fordringar hos koncernföretag		-	-	10 806	8 053
Aktuell skattefordran		7 394	6 384	6 392	5 495
Övriga fordringar		4 203	5 304	3 442	5 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	7 312	21 222	6 674	18 162
		26 707	37 970	35 056	42 320
Kortfristiga placeringar	18	52 773	53 929	52 774	53 929
Kassa och bank		459 447	362 996	458 369	362 996
Summa omsättningstillgångar		538 927	454 895	546 199	459 245
SUMMA TILLGÅNGAR		1 220 087	1 180 119	985 292	923 005

		KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
Belopp i tkr	Not	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER					
EGET KAPITAL	23,24				
Bundet eget kapital					
Andelskapital		25 340	25 071	25 340	25 071
Bundna reserver/reservfond		41 482	41 118	28 609	27 972
		-	-	53 949	53 043
Fritt eget kapital					
Avgäldsfond		-	-	-	-
Fria reserver/balanserat resultat		291 758	281 445	297 763	285 530
Årets resultat		4 702	10 678	11 186	12 870
Summa fritt eget kapital		-	-	308 949	298 400
Summa eget kapital		363 282	358 312	362 898	351 443
Obeskattade reserver					
Akkumulerade överavskrivningar	25	-	-	6 691	6 964
Periodiseringsfonder	26	-	-	7 920	7 920
		-	-	14 611	14 884
Avsättningar					
Avsättning för pension och liknande förpliktelser	27	3 306	2 268	3 306	2 268
Uppskjuten skatteskuld	19	15 864	18 348	-	-
		19 170	20 616	3 306	2 268
Långfristiga skulder	28				
Skulder till kreditinstitut		343 030	441 283	155 184	191 275
		343 030	441 283	155 184	191 275
Kortfristiga skulder					
Skulder till kreditinstitut		85 845	4 721	4 000	2 911
Förskott från kunder		6	3	-	-
Leverantörsskulder		13 405	7 376	9 819	5 556
Skulder till koncernföretag		-	-	47 528	13 666
Övriga skulder		373 697	327 078	371 975	326 886
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29	21 652	20 730	15 971	14 116
		494 605	359 908	449 293	363 135
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		1 220 087	1 180 119	985 292	923 005

STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Ställda säkerheter					
<i>För egna skulder och avsättningar</i>	28				
Fastighetsinteckningar		438 331	468 301	159 853	177 853
Depåkonto		10 600	9 500	10 663	9 500
Kapitalförsäkring		2 660	1 825	2 660	1 825
		451 591	479 626	173 176	189 178
<i>Övriga ställda panter och säkerheter</i>		-	-	-	-
Summa ställda säkerheter		451 591	479 626	173 176	189 178
Ansvarsförbindelser	30				
Borgenförbindelser, övriga		9 971	16 544	43 121	50 034
Fastigo		736	644	736	644
		10 707	17 188	43 857	50 678

KASSAFLÖDESANALYS

Belopp i tkr	Not	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
		14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Den löpande verksamheten					
Resultat efter finansiella poster	31	2 257	10 088	249	-927
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	33	8 614	8 828	-3 265	-668
		10 871	18 916	-3 016	-1 595
Betald inkomstskatt		-2 764	-3 577	-1 420	-1 498
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		8 107	15 339	-4 436	-3 093
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>					
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar		12 273	-6 295	8 161	-11 124
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder		53 588	-7 621	85 102	-11 814
Kassaflöde från den löpande verksamheten		73 968	1 423	88 827	-26 031
Investeringsverksamheten					
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-4 033	-10 000	-1 520	-6 450
Avyttring av materiella anläggningstillgångar		40 674	10 480	29 199	1 980
Förvärv av finansiella tillgångar		-41 441	-65 537	-41 441	-65 537
Avyttring/minskning av finansiella tillgångar		44 143	75 428	46 731	87 531
Kassaflöde från investeringsverksamhet		39 434	10 371	32 969	17 524
Finansieringsverksamheten					
Amortering av lån		-17 129	-13 868	-35 002	-4 819
Ökning av andelskapital		269	728	269	728
Erhållna koncernbidrag		-	-	8 310	11 252
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-16 860	-13 140	-26 423	7 161
Årets kassaflöde		96 451	-1 346	95 373	-1 346
Likvida medel vid årets början		362 996	364 342	362 996	364 342
Likvida medel vid årets slut	32	459 447	362 996	458 369	362 996

REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och för första året också enligt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Moderföreningen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet "Redovisningsprinciper i moderföreningen".

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

MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer.

För byggnader och mark har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

	Nyttjandeperiod
Byggnader	10–120 år
Inventarier, verktyg och installationer	5–20 år
Markanläggningar	40 år

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad

Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

	Nyttjandeperiod
Grund, stomme och stomkompletteringar	120 år
Yttre skal, tak, fasad och fönster	50 år
Invändiga byggnationer och installationer	40 år
Lokalanpassningar	10 år

LEASING

Alla leasingavtal har klassificerats som finansiella eller operationella leasingavtal. Ett finansiellt leasingavtal är ett leasingavtal enligt vilka de risker och fördelar som är förknippade med att äga en tillgång i allt väsentligt överförs från leasegivaren till leasetagaren. Ett operationellt leasingavtal är ett leasingavtal som inte är ett finansiellt leasingavtal.

Finansiella leasingavtal

Rättigheter och skyldigheter enligt finansiella leasingavtal redovisas som tillgång och skuld i balansräkningen. Vid det första redovisningstillfället värderas tillgången och skulden till det lägsta av tillgångens verkliga värde och nuvärdet av minimileaseavgifterna. Utgifter som är direkt hänförliga till ingående och upplägg av leasingavtalet läggs till det belopp som redovisas som tillgång. Efter det första redovisningstillfället fördelas minimileaseavgifterna på ränta och amortering av skulden

enligt effektivräntemetoden. Variabla avgifter redovisas som kostnader det räkenskapsår de uppkommit. Den leasade tillgången skrivs av över nyttjandeperioden.

Operationella leasingavtal

Leasingavgifterna enligt operationella leasingavtal, inklusive förhöjd förstagångshyra men exklusive utgifter för tjänster som försäkring och underhåll, redovisas som kostnad linjärt över leasingperioden.

FINANSIELLA TILLGÅNGAR OCH SKULDER

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1.

Redovisning i och borttagande från balansräkningen

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när föreningen blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats.

Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och föreningen inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Värdering av finansiella tillgångar

Finansiella tillgångar värderas vid första redovisningstillfället till anskaffningsvärde, inklusive eventuella transaktionsutgifter som är direkt hänförliga till förvärvet av tillgången.

Finansiella omsättningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet på balansdagen.

Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta. Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaff-

ningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar. Vid värdering till lägsta värdets princip respektive vid bedömning av nedskrivningsbehov anses föreningens finansiella instrument som innehas för riskspridning ingå i en värdepappersportfölj och värderas därför som en post.

Värdering av finansiella skulder

Finansiella skulder utgörs av lån i bank och värderas till anskaffningsvärde minskat med gjorda amorteringar.

ERSÄTTNINGAR TILL ANSTÄLLDA

Ersättningar till anställda efter avslutad anställning.

Klassificering

Planer för ersättningar efter avslutad anställning klassificeras som antingen avgiftsbestämda eller förmånsbestämda. Vid avgiftsbestämda planer betalas fastställda avgifter till ett annat företag, normalt ett försäkringsföretag, och har inte längre någon förpliktelse till den anställde när avgiften är betald. Storleken på den anställdes ersättningar efter avslutad anställning är beroende av de avgifter som har betalats och den kapitalavkastning som avgifterna ger. Vid förmånsbestämda planer har föreningen en förpliktelse att lämna de överenskomna ersättningarna till nuvarande och tidigare anställda. Föreningen bär i allt väsentligt dels risken att ersättningarna kommer att bli högre än förväntat (aktuariell risk), dels risken att avkastningen på tillgångarna avviker från förväntningarna (investeringsrisk). Investeringsrisk föreligger även om tillgångarna är överförda till ett annat företag.

Avgiftsbestämda planer

Avgifterna för avgiftsbestämda planer redovisas som kostnad. Obetalda avgifter redovisas som skuld.

Förmånsbestämda planer

Föreningen har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1. I de fall pensionsförpliktelserna är uteslutande bero-

ende av värdet på en ägd tillgång redovisas pensionsförpliktelsen som en avsättning motsvarande tillgångens redovisade värde.

Ersättningar vid uppsägning

Ersättningar vid uppsägningar, i den omfattning ersättningen inte ger föreningen några framtida ekonomiska fördelar, redovisas endast som en skuld och en kostnad när föreningen har en legal eller informell förpliktelse att antingen,

a) avsluta en anställds eller en grupp av anställdas anställning före den normala tidpunkten för anställningens upphörande, eller

b) lämna ersättningar vid uppsägning genom erbjudande för att uppmuntra frivillig avgång. Ersättningar vid uppsägningar redovisas endast när föreningen har en detaljerad plan för uppsägningen och inte har någon realistisk möjlighet att annullera planen.

SKATT

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock inte för temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill. Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjutna skattefordringar har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

I koncernbalansräkningen delas obeskattade reserver upp på uppskjuten skatt och eget kapital.

AVSÄTTNINGAR

En avsättning redovisas i balansräkningen när föreningen har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

ANSVARSFÖRBINDELSER

En ansvarsförbindelse redovisas inom linjen när det finns:

- En möjlig förpliktelse som härrör till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller,

- En befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

INTÄKTER

Det inflöde av ekonomiska fördelar som föreningen erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter.

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

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

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal**– löpande räkning**

Inkomst från uppdrag på löpande räkning redovisas som intäkt i takt med att arbete utförs och material levereras eller förbrukas.

Tjänsteuppdrag och entreprenadavtal**– fast pris**

Uppdragsinkomster och uppdragsutgifter för uppdrag till fast pris redovisas som intäkt och kostnad med utgångspunkt från färdigställandegraden på balansdagen. Färdigställandegraden beräknas som nedlagda uppdragsutgifter för utfört arbete på balansdagen i förhållande till beräknade totala uppdragsutgifter.

KONCERNREDOVISNING**Dotterföretag**

Dotterföretag är företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 % av röste talet eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande. Bestämmande inflytande innebär en rätt att utforma ett företags finansiella och operativa strategier i syfte att erhålla ekonomiska fördelar. Redovisningen av rörelseförvärv bygger på enhetssynen. Det innebär att förvärvsanalysen upprättas per den tidpunkt då förväraren får bestämmande inflytande. Från och med denna tidpunkt ses förväraren och den förvärvade enheten som en redovisningsenhet. Tillämpningen av enhetssynen innebär vidare att alla tillgångar (inklusive goodwill) och skulder samt intäkter och kostnader medräknas i sin helhet även för delägda dotterföretag.

Anskaffningsvärdet för dotterföretag beräknas till summan av verkligt värde vid förvärvstidpunkten för erlagda tillgångar med tillägg av uppkomna och övertagna skulder samt emitterade eget kapitalinstrument, utgifter som är direkt hänförliga till rörelseförvärvet samt eventuell tilläggsköpeskilling. I förvärvsanalysen fastställs det verkliga värdet, med några undantag, vid förvärvstidpunkten av förvärvade identifierbara tillgångar och övertagna skulder samt minoritetsintresse. Minoritetsintresse värderas till verkligt värde vid förvärvstidpunkten. Från och med förvärvstidpunkten inkluderas i koncernredovisningen

det förvärvade föreningens intäkter och kostnader, identifierbara tillgångar och skulder liksom eventuell uppkommen goodwill eller negativ goodwill.

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 anskaffningsvärde-metoden.

Gemensamt styrda företag

Ett gemensamt styrt företag är ett joint venture som inbegriper bildandet av ett aktiebolag, handelsbolag eller någon annan form av företag i vilket varje samägare äger andelar. Joint venture är ett avtalsbaserat samarbete där två eller flera parter gemensamt bedriver en ekonomisk verksamhet och har ett gemensamt bestämmande inflytande över verksamheten. Gemensamt styrda företag redovisas enligt kapitalandelsmetoden.

Eliminering av transaktioner mellan koncernföretag, intresseföretag och gemensamt styrda företag.

Koncerninterna fordringar och skulder, intäkter och kostnader och orealiserade vinster eller förluster som uppkommer vid transaktioner mellan koncernföretag elimineras i sin helhet. Orealiserade vinster som uppkommer vid transaktioner med intresseföretag och gemensamt styrda företag som redovisas enligt kapitalandelsmetoden elimineras i den utsträckning som motsvarar koncernens ägarandel i föreningen. Orealiserade förluster elimineras på samma sätt som orealiserade vinster, men endast i den utsträckning det inte finns någon indikation på något nedskrivningsbehov.

NOTER OCH BOKSLUTS-KOMMENTARER

Not 1 NETTOMSÄTTNING PER RÖRELSEGREN OCH GEOGRAFISK MARKNAD

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2014	2013	2014	2013
Nettomsättning per rörelsegren				
Teknisk och ekonomisk förvaltning samt konsultuppdrag	61 943	58 947	61 943	68 162
Fastighetsförvaltning	80 868	81 625	34 317	24 529
Entreprenaduppdrag	-	3 104	-	3 104
	142 811	143 676	96 260	95 795
Nettomsättning per geografisk marknad				
Sverige	142 811	143 676	96 260	95 795
	142 811	143 676	96 260	95 795

Not 2 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2014	2013	2014	2013
Övriga rörelseintäkter				
Realisationsvinster	774	5 909	5 401	1 236
Provisioner	1 491	1 474	1 491	1 474
Övrigt	1 879	217	1 879	217
	4 144	7 600	8 771	2 927

Not 3 ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSE OCH REVISORER

Medelantalet anställda

Moderföreningen och koncern

Sverige

Inga anställda finns i dotterföretagen

2014			2013		
Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män	Antal anställda	Varav kvinnor	Varav män
98	47%	53%	97	48%	52%

Redovisning av könsfördelning i företagsledningen

MODERFÖRENINGEN

Styrelsen

Övriga ledande befattningshavare

KONCERNEN TOTALT

Styrelsen

Övriga ledande befattningshavare

14-12-31		13-12-31	
Kvinnor	Män	Kvinnor	Män
40%	60%	30%	70%
20%	80%	33%	67%
36%	64%	30%	70%
20%	80%	33%	67%

	2014		2013	
	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader	Löner och andra ersättningar	Sociala kostnader
Löner och andra ersättningar samt sociala kostnader, inklusive pensionskostnader				
MODERFÖRENINGEN OCH KONCERNEN	37 308	15 777	36 786	16 954
(varav pensionskostnader)	1)	(4 188)	1)	(6 837)

1) Av moderföreningens och koncernens pensionskostnader avser 1 748 (1 172) tkr gruppen styrelse och VD.

	2014		2013	
	Styrelse och VD	Övriga anställda	Styrelse och VD	Övriga anställda
Löner och andra ersättningar fördelade mellan styrelseledamöter m.fl. och övriga anställda				
MODERFÖRENINGEN OCH KONCERNEN	2 110	35 198	1 863	34 923

Till tidigare verkställande direktör har utgått lön och annan ersättning om 1 255 (1 231) tkr vartill kommer värde av bilförmån med 105 (89) tkr. Pensionsåldern var avtalad till 60 år. Utöver pension enligt KTP-planen har tidigare VD haft en direktpensionsutfästelse som säkerställts genom tecknad kapitalförsäkring. Pensionen för denna var premiebestämd och har uppgått till 21,2% av årslönen. Tidigare VD avslutade sin anställning den 31 januari 2015 och har uppburit ersättning till den tidpunkten.

Ny verkställande direktör började sin anställning den 9 februari 2015. VD uppbär lön samt bilförmån och har pensionsåldern 65 år. VD ingår inte i KTP-planen. Pensionen är premiebestämd och uppgår totalt till 24% av årslönen. Uppsägnings tiden för verkställande direktören är sex månader och vid uppsägning från företagets sida utgår därutöver avgångsersättning motsvarande sex månadslöner. Ersättning till företagsledningen utöver VD utgörs av fast månadslön samt premiebetalning till pensionsförsäkring. Lönekostnaden för företagsledningen uppgår under året till 3 414 (3 400) tkr.

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2014	2013	2014	2013
Arvode och kostnadsersättning till revisorer				
KPMG				
Revisionsuppdrag	145	224	98	224
Andra uppdrag	181	356	181	356
Borevision AB				
Revisionsuppdrag	12	12	12	12

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på föreningens revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

Not 4 OPERATIONELL LEASING

	14-12-31	13-12-31
Leasing där föreningen är leasegivare		
KONCERNEN		
<i>Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.</i>		
Inom ett år	2 216	2 200
Mellan ett och fem år	7 758	7 700
Senare än fem år	345	350
	10 319	10 250
 MODERFÖRENINGEN		
<i>Framtida minimileasingavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal.</i>		
Inom ett år	1 171	1 170
Mellan ett och fem år	1 571	1 570
Senare än fem år	-	-
	2 742	2 740

Not 5 RESULTAT FRÅN ÖVRIGA VÄRDEPAPPER OCH FORDRINGAR SOM ÄR ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	2014	2013
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	426	286
Utdelningar	1 955	821
Återförda nedskrivningar	-	1 228
Rearesultat	2 472	-210
Övrigt	-533	-
	4 320	2 125
 MODERFÖRENINGEN		
Ränteintäkter, koncernföretag	689	747
Ränteintäkter, övriga	426	286
Resultat från andelar i koncernföretag	-	3
Utdelningar, övriga	1 955	821
Återförda nedskrivningar	-	1 228
Rearesultat	141	-568
Övrigt	-533	-
	2 678	2 517

Not 6 ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2014	2013
KONCERNEN		
Ränteintäkter, övriga	3 470	5 304
Utdelningar	659	806
Rearesultat	954	1 592
Optionspremier	293	988
Övrigt	374	-
	5 750	8 690
MODERFÖRENINGEN		
Ränteintäkter, koncernföretag	52	157
Ränteintäkter, övriga	3 416	5 282
Utdelningar	659	806
Rearesultat	954	1 592
Optionspremie	293	988
Övrigt	374	-
	5 748	8 825

Not 7 RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2014	2013
KONCERNEN		
Räntekostnader, övriga	-14 285	-18 961
Räntebidrag	-	9
Övriga finansiella kostnader	-150	-12
Övrigt	-10	-123
	-14 445	-19 087
MODERFÖRENINGEN		
Räntekostnader, koncernföretag	-45	-168
Räntekostnader, övriga	-7 110	-10 975
Övriga finansiella kostnader	-150	-5
Övrigt	-9	-
	-7 314	-11 148

Not 8 BOKSLUTSDISPOSITIONER, ÖVRIGA

	2014	2013
<i>Skillnad mellan skattemässig och redovisad avskrivning</i>		
Byggnader och mark	272	273
Periodiseringsfond, årets avsättning	-	-1 300
Periodiseringsfond, årets återföring	-	4 830
	272	3 803

Not 9 SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	2014	2013
KONCERNEN		
Aktuell skattekostnad [/skatteintäkt]	-40	-918
Uppskjuten skatt	2 485	533
	2 445	-385
MODERFÖRENINGEN		
Aktuell skattekostnad [/skatteintäkt]	-	-909
Uppskjuten skatt	2 355	-514
	2 355	-1 423

	2014		2013	
Avstämning av effektiv skatt	Procent	Belopp	Procent	Belopp
KONCERN				
Resultat före skatt		2 257		11 063
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-497	22,0%	-2 434
Andra icke-avdragsgilla kostnader	12,8%	-288	2,0%	-216
Ej skattepliktiga intäkter	-132,7%	2 995	-19,6%	2165
Skatt hänförlig till tidigare år	-36,5%	824	0,0%	-
Övrigt	26,1%	-589	-0,9%	100
Redovisning effektiv skatt	-108,4%	2 445	3,5%	-385
MODERFÖRENINGEN				
Resultat före skatt		8 831		14 293
Skatt enligt gällande skattesats för moderföreningen	22,0%	-1 943	22,0%	-3 144
Ej avdragsgilla kostnader	3,3%	-288	1,5%	-216
Ej skattepliktiga intäkter	-33,9	2 995	-15,1%	2165
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	-9,3%	824	0,0%	-
Avskrivningar	-3,1%	276	0,0%	-
Realisationsvinst försäljning fastigheter	-1,7%	151	0,0%	-
Övrigt	-3,9%	340	1,6%	-228
Redovisning effektiv skatt	-26,7%	2 355	10,0%	-1 423

Not 10 BYGGNADER OCH MARK

	14-12-31	13-12-31
KONCERNEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	748 051	748 968
Nyanskaffningar	1 399	5 413
Avyttringar och utrangeringar	-45 663	-11 416
Omklassificeringar	1 559	5 086
Vid årets slut	705 347	748 051
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-79 602	-71 272
Återinförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	4 824	3 073
Årets avskrivning	-10 103	-11 403
Vid årets slut	-84 881	-79 602
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 211	-5 211
Återinförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	142	-
Vid årets slut	-5 069	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	615 397	663 238
	14-12-31	13-12-31
MODERFÖRENINGEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	249 768	244 293
Nyanskaffningar	1 275	2 900
Avyttringar och utrangeringar	-27 143	-1 198
Omklassificeringar	611	3 773
Vid årets slut	224 511	249 768
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-31 034	-28 612
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	3 029	514
Årets avskrivning	-3 032	-2 936
Vid årets slut	-31 037	-31 034
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-5 211	-5 211
Återinförda nedskrivningar på avyttringar och utrangeringar	142	-
Vid årets slut	-5 069	-5 211
Redovisat värde vid årets slut	188 405	213 523

	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
Varav mark		
KONCERNEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden	82 687	93 685
Redovisat värde vid årets slut	82 687	93 685
MODERFÖRENINGEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden	27 037	34 632
Redovisat värde vid årets slut	27 037	34 632

Not 11 UPPLYSNING OM VERKLIGT VÄRDE PÅ FÖRVALTNINGSFASTIGHETER

	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
KONCERNEN		
Akkumulerande verkliga värden		
Vid årets början	712 597	743 332
Vid årets slut	667 916	712 597
MODERFÖRENINGEN		
Akkumulerande verkliga värden		
Vid årets början	265 104	264 701
Vid årets slut	238 523	265 104

Verkliga värden har bedömts med en avkastningsmetod. Avkastningsmetoden är baserad på nuvärdesberäkning av framtida faktiska kassaflöden genom evighetskapitalisering av ett års driftnetton.

Not 12 INVENTARIER, VERKTYG OCH INSTALLATIONER

	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
KONCERNEN		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	16 478	14 759
Nyanskaffningar	3 147	2 467
Avyttringar och utrangeringar	-438	-748
Omklassificeringar	173	-
	19 360	16 478
Akkumulerade avskrivningar		
Vid årets början	-9 862	-9 022
Återförda avskrivningar av avyttringar och utrangeringar	438	618
Omklassificeringar	-76	-
Årets avskrivning	-1 761	-1 458
	-11 261	-9 862
Redovisat värde vid året slut	8 099	6 616

	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
MODERFÖRENINGEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	10 089	10 199
Nyanskaffningar	245	268
Avyttringar och utrangeringar	-438	-378
	9 896	10 089
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
Vid årets början	-8 841	-8 620
Återförda avskrivningar på avyttringar och utrangeringar	438	292
Årets avskrivning på anskaffningsvärden	-511	-513
	-8 914	-8 841
Redovisat värde vid året slut	982	1 248
Leasing	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
KONCERNEN		
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med ett redovisat värde om	5 904	4 164
	5 904	4 164

Under övriga kort- respektive långfristiga skulder i koncernen redovisas nuvärdet av framtida utbetalningar avseende skuldförda finansiella leasingförpliktelser.

Not 13 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR OCH FÖRSKOTT AVSEENDE MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	<u>14-12-31</u>	<u>13-12-31</u>
KONCERNEN		
Vid årets början	722	1 914
Omklassificeringar	-1 088	-5 195
Investeringar	2 018	6 254
Under året utbetalda förskott	-	-2 251
Redovisat värde vid årets slut	1 652	722
MODERFÖRENINGEN		
Vid årets början	413	904
Omklassificeringar	-413	-4 185
Investeringar	-	5 945
Under året utbetalda förskott	-	-2 251
Redovisat värde vid året slut	-	413

Not 14 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	14-12-31	13-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	173 603	177 303
Förvärv	100	-
Avyttring	-100	-3 700
	173 603	173 603
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>		
Vid årets början	-26 778	-26 778
	-26 778	-26 778
Redovisat värde vid året slut	146 825	146 825

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av andelar i koncernföretag

	14-12-31			13-12-31
	Antal andelar	Andel i % ¹⁾	Redovisat värde	Redovisat värde
<i>Dotterföretag/Org nr/Säte</i>				
Norrbottnfastigheter AB, 556101-6469, Luleå	150	100	2 500	2 500
HSB Norr AB, 556570-7865, Boden	100	100	100	100
HSB Norrbottenshem AB, 556651-9970, Luleå	1 000	100	9 158	9 158
Bostadsfastigheter i Piteå AB, 556746-1479, Luleå	1 000	100	72 576	72 576
HSB Norr Fastigheter AB, 556621-5934, Luleå	10 000	100	62 491	62 491
<i>Indirekta innehav</i>				
Drejdablick AB, 556368-6137, Kalix	5 500	100	-	-
			146 825	146 825

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

Not 15 FORDRINGAR HOS KONCERNFÖRETAG

	14-12-31	13-12-31
MODERFÖRENINGEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	42 673	50 295
Tillkommande fordringar	2 771	-7 622
Reglerade fordringar	-5 359	-
Redovisat värde vid årets slut	40 085	42 673

Not 16 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	14-12-31	13-12-31
KONCERNEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	250	250
Årets andel i intresseföretags resultat	-83	-
Redovisat värde vid årets slut	167	250

	14-12-31	13-12-31
MODERFÖRENINGEN		
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
Vid årets början	250	250
Årets andel i intresseföretags resultat	-83	-
Redovisat värde vid årets slut	167	250

**Spec av moderföreningens och koncernens
innehav av andelar i intresseföretag**

	14-12-31			
<i>Intresseföretag/org nr, säte</i>	<i>Justerat EK/ Årets resultat</i>	<i>Andelar/ Antal i % ¹⁾</i>	<i>Kapitalandelens värde i koncernen</i>	<i>Redovisat värde hos moderföreningen</i>
DIREKTÄGDA				
Fakturatjänst AB, 556443-1004 Falun	371/87	250/25%	-	250
HSB Produktion i Norr HB, 969769-6442, Luleå	-166/-166	-/50%	-	-83
			167	167

	13-12-31			
<i>Intresseföretag/org nr, säte</i>	<i>Justerat EK/ Årets resultat</i>	<i>Andelar/ Antal i % ¹⁾</i>	<i>Kapitalandelens värde i koncernen</i>	<i>Redovisat värde hos moderföreningen</i>
DIREKTÄGDA				
Fakturatjänst AB, 556443-1004 Falun	353/74	250/25%	-	250
			250	250

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

Not 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	68 851	92 779	68 851	92 779
Tillkommande tillgångar	2 177	-	2 177	-
Avgående tillgångar	-415	-23 928	-415	-23 928
	70 613	68 851	70 613	68 851
<i>Akkumulerade nedskrivningar</i>				
Vid årets början	-14 681	-15 909	-14 681	-15 909
Avgående tillgångar	-	1 228	-	1 228
Årets nedskrivningar	-533	-	-533	-
	-15 214	-14 681	-15 214	-14 681
Redovisat värde vid årets slut	55 399	54 170	55 399	54 170

Not 18 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	14-12-31		13-12-31	
	Redovisat värde	Verkligt värde	Redovisat värde	Verkligt värde
KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN				
<i>Tillgångar</i>				
<i>Derivat för vilka säkringsredovisning inte tillämpas</i>				
Noterade andelar	52 129	58 129	53 929	55 910

Not 19 UPPSKJUTEN SKATT

	14-12-31			13-12-31		
	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto	Uppskjuten skattefordran	Uppskjuten skatteskuld	Netto
KONCERNEN						
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>						
Byggnader och mark	1 182	23 027	-21 845	19 745	-	19 745
Finansiella anläggningstillgångar	1 100	-	1 100	1 100	-	1 100
Pensions och övriga avsättningar	727	-	727	499	-	499
Periodiseringsfonder	-	-	-	-	1 742	-1 742
Övrigt	-	-	-	3 212	-	3 212
Nedskrivning finansiella anl. tillgångar	3 330	-	3 330	-	-	-
Skattemässigt underskottsavdrag	824	-	824	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld	-	-	-	24 556	1 742	22 814
Kvittning	-	-	-	-	-	-4 466
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	7 163	23 027	-15 864	24 556	1 742	18 348
MODERFÖRENINGEN						
<i>Väsentliga temporära skillnader</i>						
Byggnader och mark	803	-	803	-	382	-382
Finansiella anläggningstillgångar	4 430	-	4 430	4 312	-	4 312
Pensions och övriga avsättningar	727	-	727	500	-	500
Skattemässigt underskottsavdrag	824	-	824	-	-	-
Uppskjuten skattefordran/skuld (netto)	6 784	-	6 784	4 812	382	4 430

Not 20 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>				
Vid årets början	70	213	70	201
Tillkommande fordringar	248	-	248	-
Reglerade fordringar	-30	-143	-30	-131
Redovisat värde vid årets slut	288	70	288	70

Not 21 KORTFRISTIGA FORDRINGAR

KONCERNEN OCH MODERFÖRENINGEN	14-12-31	13-12-31
Samtliga kortfristiga fordringar förfaller inom ett år från balansdagen.	-	-

Not 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Projekteringskostnader	-	8 290	-	8 290
Vinstavräkning nyproduktionsprojekt	4 040	6 240	4 040	6 240
Övriga poster	3 272	6 692	2 634	3 632
	7 312	21 222	6 674	18 162

Not 23 EGET KAPITAL I INGÅNGSBALANSRÄKNINGEN

		Andels kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat inkl årets resultat
KONCERNEN				
Enligt fastställd balansräkning	2013-12-31	25 071	41 118	281 445
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)</i>				
Justerad balans efter byte av redovisningsprincip	2013-01-01	25 071	41 118	281 445
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			-	9 873
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip (RR)</i>				
Minskade avskrivningar enligt komponentavskrivning			-	974
Uppskjuten skatt			-	-169
Summa effekter av byte av redovisningsprincip (RR)			-	805
Eget kapital	2013-12-31	25 071	41 118	292 123

		Andels kapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl årets resultat
MODERFÖRENINGEN				
Enligt fastställd balansräkning	2013-12-31	25 071	27 972	285 530
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip (BR)</i>				
Justerad balans efter byte av redovisningsprincip	2013-01-01	25 071	27 972	285 530
Årets resultat enligt fastställd resultaträkning			-	12 740
<i>Effekter av byte av redovisningsprincip (RR)</i>				
Minskade avskrivningar enligt komponentavskrivning			-	166
Uppskjuten skatt			-	-36
Summa effekter av byte av redovisningsprincip (RR)			-	130
Eget kapital	2013-12-31	25 071	27 972	298 400

Not 24 EGET KAPITAL

2014-12-31

KONCERNEN	Andels kapital	Bundna reserver	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
Ingående balans	25 071	41 118	292 123	358 312
Årets resultat	-	-	4 702	4 702
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning av andelar	269	-	-	269
<i>Omföring mellan poster i eget kapital</i>	-	-	-	3 212
Förskjutning mellan bundet och fritt eget kapital	-	364	-364	-
<i>Summa</i>	-	364	-364	-
Vid årets utgång	25 340	41 482	296 460	363 282

	BUNDET EGET KAPITAL		FRITT EGET KAPITAL	
	Andels kapital	Reservfond	Balanserat resultat inkl. årets resultat	Summa eget kapital
MODERFÖRENINGEN				
Ingående balans	25 071	27 972	298 400	351 443
Årets resultat	-	-	11 186	11 186
<i>Transaktioner med ägare</i>				
Ökning andelar	269	-	-	269
<i>Disposition enligt fullmäktigebeslut</i>				
• Avsättning till reservfond	-	637	-637	-
Vid årets utgång	25 340	28 609	308 949	362 898

Not 25 ACKUMULERADE ÖVERAVSKRIVNINGAR

	14-12-31	13-12-31
Byggnader och mark	6 691	6 964
	6 691	6 964

Not 26 PERIODISERINGSFONDER

	14-12-31	13-12-31
Avsatt räkneskapsår 2009	1 220	1 220
Avsatt räkneskapsår 2010	200	200
Avsatt räkneskapsår 2011	4 100	4 100
Avsatt räkneskapsår 2012	1 100	1 100
Avsatt räkneskapsår 2013	1 300	1 300
	7 920	7 920

Not 27 AVSÄTTNINGAR FÖR PENSIONER OCH LIKNADE FÖRPLIKTELSE

Föreningen har valt att tillämpa de förenklingsregler som finns i BFNAR 2012:1.

Not 28 LÅNGFRISTIGA SKULDER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
<i>Skulder som förfaller senare än ett år från balansdagen</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	25 380	24 090	16 000	15 576
Övriga skulder	5 904	-	-	-
<i>Skulder som förfaller senare än fem år från balansdagen</i>				
Övriga skulder till kreditinstitut	311 748	413 029	139 184	175 699
	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
<i>Ställda säkerheter för övriga skulder</i>				
Fastighetsinteckningar	438 331	468 301	159 853	177 853
Depåkonto	-	2 420	-	2 420
	438 331	470 721	159 853	180 273

Not 29 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
Löner och sociala avgifter	9 014	7 565	9 014	7 265
Förutbetalda hyror	5 386	5 598	1 456	1 640
Övriga poster	7 252	7 867	5 501	5 211
	21 652	20 730	15 971	14 116

Not 30 ANSVARSFÖRBINDELSER

Utöver ovanstående ansvarsförbindelser förbinder sig HSB Norr ek för, t o m 2013-12-31, att förvärva bostadsrätten till de lägenheter i nyproducerade bostadsrättsföreningar som inte blivit upplåtna vid byggnationens färdigställande samt erlägga därpå belöpande årsavgifter. Från och med 2005 försäkras garantin via SHG.

Not 31 BETALDA RÄNTOR OCH ERHÅLLEN UTDELNING

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2014	2013	2014	2013
Erhållen utdelning	659	806	659	806
Erhållen ränta	3 470	5 304	3 468	5 439
Erlagd ränta	-14 285	-18 961	-7 155	-11 143

Not 32 LIKVIDA MEDEL

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel</i>				
Banktillgodohavanden	459 447	362 966	458 369	362 996
	459 447	362 966	458 369	362 996

Not 33 ÖVRIGA UPPLYSNINGAR TILL KASSAFLÖDESANALYSEN

	KONCERNEN		MODERFÖRENINGEN	
	2014	2013	2014	2013
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet mm.				
Avskrivningar	10 702	12 487	3 543	3 633
Nedskrivningar/reservering av nedskrivningar	533	-1 228	533	-1 228
Rearesultat försäljning av anläggningstillgångar	-594	-1 558	-5 221	-1 229
Förändring i värdet på finansiella instrument	83	212	83	-63
Avsättningar/fordringar avseende pensioner	1 038	383	1 038	383
Rearesultat avyttring av finansiella anläggningstillgångar	-2 472	-1 592	-2 472	-569
Rearesultat avyttring av kortfristiga placeringar	-954	118	-954	-1 592
Utrangering pågående nyanläggning	-	118	-	-
Övriga ej kassaflödespåverkande poster	278	6	185	3
	8 614	8 946	-3 265	-668
Transaktioner som inte medför betalningar	14-12-31	13-12-31	14-12-31	13-12-31
KONCERNEN				
Förvärv av tillgång genom finansiell lease	2 902	1 889	-	-

Not 34 KONCERNUPPGIFTER

Inköp och försäljning inom koncernen

Av moderföreningens totala inköp och försäljning mätt i kronor avser 0,0 % (0,2) av inköpen och 3,7 % (5,5) av försäljningen andra företag inom hela den företagsgrupp som föreningen tillhör.

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 27 mars 2015

Karl-Gunnar Holmqvist
Ordförande

Helena Markgren
Ledamot

Erik Johansson
Vice ordförande

Birgitta Larsson
Ledamot

Carina Sammeli
Ledamot

Kristiina Starck Enman
Ledamot

Per Aludden
Personalrepresentant Unionen

Mattias Lundström
Verkställande direktör

Min revisionsberättelse har lämnats den 30 mars 2015

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

TILL FÖRENINGSSTÄMMAN I HSB NORR EKONOMISK FÖRENING, ORG. NR 797000-0845

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB norr ekonomisk förening för år 2014. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår i den tryckta versionen av detta dokument på sidorna 38–65.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar för årsredovisningen och koncernredovisningen

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2014 och av dessas finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB norr ekonomisk förening för år 2014.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot eller verkställande direktören på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Luleå den 30 mars 2015
KPMG AB

Ulrika Öhlund
Auktoriserad revisor

FOTOGRAFI

Lennart Jönsson: Omslag, sid. 1, 5, 10, 18, 23, 27, 32, 33, 34

Nicklas Gedeberg: sid. 25

Perdo Baclagon: sid. 29

Vincent Go: sid 30

Fredric Alm: sid. 31

KONTAKT

BESÖKS- OCH POSTADRESSER

Luleå (Huvudkontor)

Smedjegatan 9
972 33 Luleå

Skellefteå

Nygatan 62 B
931 30 Skellefteå

Piteå

Furunäsvägen 102 D
941 52 Piteå

Boden

Kungsgatan 17
961 61 Boden

Kalix

Hantverkargatan 1 A
952 34 Kalix

Haparanda

Storgatan 80
953 31 Haparanda

Gällivare

Malmbergsvägen 2
982 31 Gällivare

Kiruna

Föreningsgatan 9
981 31 Kiruna

HSB I SOCIALA MEDIER



blogg.hsb.se



facebook.com/HSBiSverige



twitter.com/HSBiSverige



youtube.com/HSBiSverige



flickr.com/HSBiSverige

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

VI VILL SKAPA DET GODA BOENDET



HSB NORR EKONOMISK FÖRENING

Huvudkontor: Smedjegatan 9, 972 33 Luleå

www.hsb.se