

# HSB NORR

VERKSAMHETS- & HÅLLBARHETSRAPPORT 2024



# HSB NORR

HSB Norr är den nordligaste av de regionala HSB-föreningarna och verkar från Umeå i söder till Kiruna i norr. Vi ägs av drygt 41 500 medlemmar som alla har förtur till ca 1 600 hyresrätter och våra nybyggda bostadsrätter.

# VAD VI GÖR

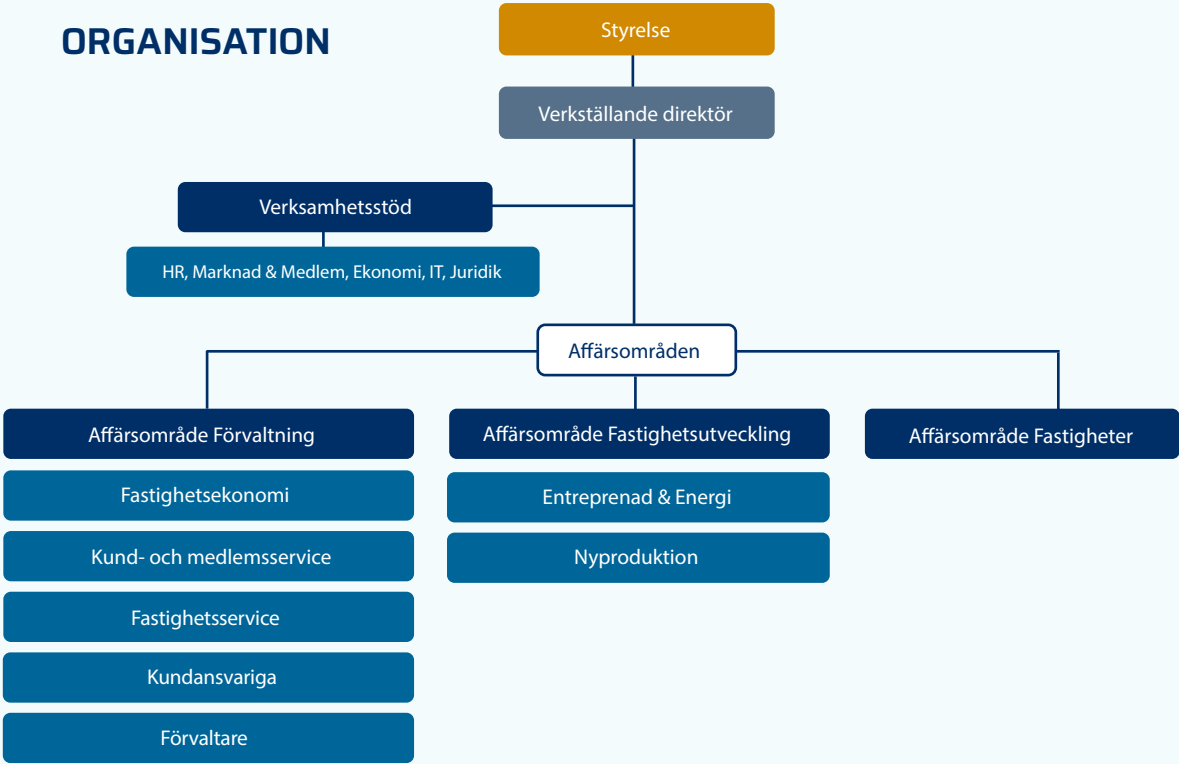
Vi arbetar med allt från att bygga, utveckla och förvalta bostäder till utbildning och löpande rådgivning. I dag erbjuder vi nyproducerade bostadsrätter, hyresrätter, bosparande och medlemskap för bostadsrättsföreningar och individuella medlemmar.

# VÅRA KONTOR

HSB Norr har **lokalkontor på 9 orter** i Norr- och Västerbotten. **Servicekontor** finns på 3 orter: Luleå, Skellefteå och Umeå.



# ORGANISATION



# ETT HÄNDELSERIKT ÅR SOM STÄRKER HSB NORR INFÖR FRAMTIDEN



Foto: Petra Älvstrand

Thomas Björk, styrelseordförande och Mattias Lundström, VD blickar tillbaka på året som gått. 2024 som präglades av både utmaningar och möjligheter har stärkt HSB Norr för framtiden. De båda blickar framåt mot 2025 med optimism och berättar om vår vision. ➔

## Vår vision är tydlig.

2024 har varit ett år som präglats av stora globala utmaningar, med geopolitiska händelser och ekonomisk osäkerhet som påverkat både marknader och företag världen över. För HSB Norr har det varit ett år av både utmaningar och möjligheter – ett år där vi stått stadigt i vår kärnverksamhet samtidigt som vi tagit viktiga steg framåt för framtiden. Trots alla utmaningar i fastighetsbranschen så har HSB Norr levererat ett starkt ekonomiskt resultat för 2024 och vår stabila ekonomi medför att vi kan fortsätta satsa i Norrbotten och Västerbotten.

På den nationella arenan har vi arbetat intensivt med att stärka HSBs roll i samhället. Genom samordnade aktiviteter har vi stärkt vår roll som en pålitlig partner för våra medlemmar i en tid av ökade kostnader för bland annat el och fjärrvärme. Samtidigt har vi internt genomfört viktiga förändringar som gör oss mer effektiva och bättre rustade att möta framtida utmaningar.

Lokalt har vi kunnat glädjas åt framsteg i vår nyproduktion, där vi bland

annat satt spaden i marken i både Skellefteå och Umeå, trots ett tufft år för bostadsbyggande. En av årets viktigaste händelser är det strategiska förvärvet av 210 nyproducerade hyreslägenheter i Luleå – en satsning som stärker vårt erbjudande för både medlemmar och bospärrare och som bidrar till att möta den stora efterfrågan på attraktiva bostäder i regionen.

Vi har också genomfört en organisationsförändring som förtydligar vår leverans till kunderna och höjer kvaliteten i vårt arbete. Det ger oss en solid grund för att fortsätta växa och leverera mervärde till våra medlemmar och samarbetspartners.

Under 2024 har vi öppnat upp dörrarna till två nya kontor i Kiruna och Skellefteå. Samt flyttat till nya servicelokaler för vår tekniska förvaltning i Umeå och Luleå.

När vi blickar framåt mot 2025 gör vi det med optimism. Även om vi förutser fortsatt ekonomisk osäkerhet under det kommande året ser vi också tydliga tecken på en gradvis förbättring, inte minst inom bostadsmarkna-

den. Med sjunkande räntor och skattesänkningar ser vi möjligheter att återigen få fart på nyproduktionen och skapa fler attraktiva boenden för våra medlemmar.

Vår vision är tydlig: vi ska fortsätta vara en trygg och engagerad partner för våra medlemmar, en attraktiv arbetsgivare och en drivande kraft för hållbar utveckling i vår region. Genom samarbete, innovation och målmedvetenhet står vi väl rustade för att möta framtidens utmaningar och möjligheter.

Slutligen vill vi rikta ett varmt tack till alla medlemmar, medarbetare och samarbetspartners som varit en del av vår resa under 2024. Tillsammans skapar vi ett bättre boende och en hållbar framtid.

Tack för året som gått – vi ser fram emot att fortsätta resan tillsammans under 2025!

*Thomas Björk & Mattias Lundström i januari 2025*



# NÄRA KUNDRELATIONER SKAPAR TRYGGHET OCH BÄTTRE LÖSNINGAR FÖR VÅRA KUNDER

2024 har präglats av stärkt leveranskedja och samlad förvaltning för att bättre möta våra kunders behov. Jan Lundmark, affärsområdeschef förvaltning, ger sin syn på året som gått och förväntningarna på 2025. ➔



Foto: Petra Älvstrand

## *Starka relationer är nyckeln.*

### **Vad har fokus legat på under 2024?**

– Under året har vi fokuserat på att se över hela leveranskedjan för att uppnå rätt kvalitet i det vi levererar. Att ha rätt pris, rätt avtal, rätt leverans och rätt relation är ömsesidigt viktigt för oss och våra kunder. Detta gör oss inte bara till en bättre helhetsleverantör utan säkerställer även att vår affärsidé, om att bygga nära kundrelationer, speglas i hur våra kunder upplever oss.

Vår strategi bygger på att finnas nära våra kunder, eftersom vi till största del är ett tjänstelevererande företag som är beroende av att skapa och upprätthålla starka relationer. Våra främsta kunder är bostadsrättsföreningar och fastighetsägare.

Från årsskiftet har vi samlat ekonomisk- och teknisk förvaltning i ett gemensamt affärsområde: AO Förvaltning. Genom att slå samman dessa två tidigare fristående affärsområden, som båda arbetar nära våra kunder, har vi skapat en mer samlad förvaltning. Detta bidrar till att vi kan arbeta

ännu mer effektivt och erbjuda bättre lösningar för våra kunders behov.

### **Berätta mer om hur vi arbetar för att säkerställa att vi uppnår rätt kvalitet i det vi levererar:**

– För att en bostadsrättsförenings styrelse ska fungera optimalt krävs tid, kunskap och full kontroll över ekonomi, administration, skötsel och underhållsplanering.

Vi erbjuder ett brett utbud av ekonomiska, tekniska och administrativa tjänster som förenklar våra kunders arbete. Vi upplevs som bäst när vi är helhetsleverantör – när vi får förtroendet att hantera alla tjänster våra kunder behöver, blir deras vardag smidigare och mer bekymmersfri.

Genom vår erfarenhet och nära relation med våra kunder vet vi vilka tjänster vi behöver leverera för att släcka behoven och göra deras vardag enkel och trygg. Ett exempel är vår nya paketering av förvaltartjänster, som gör det enkelt för varje kund att hitta rätt lösning för just deras behov.

### **Vad har du för förväntningar på 2025?**

– Vi har funnits för våra kunder och medlemmar i över 100 år – och vi ska finnas i över 100 år till. För att nå dit fortsätter vi att utveckla våra avtal, våra leveranser och våra relationer med kunderna, eftersom det alltid är vårt främsta fokus.

Jag känner stolthet över att ha en hög andel kunder som ger oss förtroendet att leverera samtliga förvaltningstjänster de behöver, som helhetsleverantör. Min förhoppning inför 2025 är att våra kunder fortsätter att välja oss som helhetsleverantör och att ännu fler gör detsamma, så att vi tillsammans får möjlighet att uppleva alla fördelar vi skapar.

*Jan Lundmark i januari 2025*

# VARJE PROJEKT ÄR EN MÖJLIGHET ATT UTVECKLA VÅRA KUNDERS FASTIGHETER.

Fastighetsutveckling introducerades som ett nytt affärsområde vid årsskiftet. Jenny Axberg, affärsområdeschef, ger sin syn på året som gått och förväntningarna på 2025. →



Foto: Lisa Reinholdsson

*Jag ser med tilltro på framtiden.*

## **Vilka händelser under det gångna året utmärker sig för affärsområdet Fastighetsutveckling?**

– Fastighetsutveckling introducerades som ett nytt affärsområde vid årsskiftet med målet att stärka vår entreprenad- och energiaffär samt våra större nyproduktionsprojekt. Vi har lagt fokus på att kvalitetssäkra leveranser och öka vår närvaro i projekten, allt för att skapa långsiktiga värden för våra bostadsrättsföreningar.

Under året har vi genomfört en rad projekt, från större arbeten som fasadrenoveringar, fönsterbyten och förbättringar av ventilation och värmesystem, till mindre uppdrag som belysning i trapphus. Vi ser varje projekt som en möjlighet att förbättra och utveckla våra kunders fastigheter.

Två milstolpar under året var inflyttningarna i HSB brf Guldläge i centrala Skellefteå, ett projekt som erbjuder hem för livets alla faser. Dessutom har vi framgångsrikt påbörjat försäljningen av den första etappen av HSB brf Polaris, som fått ett mycket positivt

mottagande. Nästa etapp planeras att lanseras i början av 2025.

## **Hur står sig HSB Norrs nyproduktion i ett läge med en skakig omvärld?**

– HSB Norr strävar alltid efter att kontinuerligt skapa förutsättningar för att kunna påbörja nya projekt. Vi arbetar proaktivt med att utveckla projekt i tidiga skeden, vilket gör det möjligt att starta när marknadsförutsättningarna är gynnsamma. Vi bygger där våra medlemmar vill bo och där kalkylen säkerställer att projekten är ekonomiskt hållbara.

## **Hur har utvecklingen av våra hållbara tjänster sett ut inom Entreprenad och Energi?**

– Hållbarhet är en grundläggande del av vårt arbete. Ett exempel på detta är de spillvattenåtervinningsåtgärder vi har implementerat för en bostadsrättsförening i Skellefteå, vilket leder till betydande energibesparingar och uppskattas av våra kunder. Vi har också installerat solcellsanläggningar och laddstolpar, vilket möter den

ökande efterfrågan, särskilt med tanke på den växande andelen elbilar och hybridfordon.

Vi har även utfört energigenomgångar för fastigheter där vi presenterar förslag på energieffektiviseringsåtgärder som minskar energiförbrukningen samtidigt som förslagen också ska ses som investeringar i fastigheten. Exempel på åtgärder är injustering av styrsystem, fönsterbyten, takrenoveringar, värmeåtervinning och andra insatser som stärker både miljömässig och ekonomisk hållbarhet.

## **Hur ser du på det kommande året?**

– Jag ser med tilltro på framtiden och vi kommer fortsätta utveckla nya bostäder med hög energiprestanda och hållbara materialval. Samtidigt står vi redo att stödja våra medlemmar i att underhålla och energieffektivera sina fastigheter. Med stigande energipriser och ett ökat fokus på hållbara investeringar är detta en avgörande del av vårt arbete framåt.

*Jenny Axberg i januari 2025*

# ”VÅR FRAMGÅNG BYGGER PÅ VÅRA HYRESGÄSTERS TRIVSEL OCH FÖRTROENDE”



Foto: Petra Älvstrand

En av våra största affärer på ett decenium var en milstolpe som uppnåddes under året. Helena Backman, affärsområdeschef för Teknisk förvaltning ger sin syn på året som gått och förväntningarna på 2025. ➔

## *En milstolpe i vårt arbete.*

### **Vad har varit i fokus för affärsområde Fastigheter under det gångna året?**

– Under 2024 har vi haft två stora fokusområden. Det första är vårt förvärv av två hyresfastigheter i Kronandalen, Luleå, som tillförde 210 nya hyreslägenheter till vårt bestånd. Det är en av de största affärerna vi har gjort på över ett decennium och en milstolpe i vårt arbete med att utöka antalet hyresrätter.

Det andra är utvecklingen av våra verksamhetslokaler. Vi har flyttat in i nya lokaler för teknisk förvaltning i Umeå, en fastighet vi förvärvat och anpassade för vår verksamhet. Samtidigt har vi etablerat ett nytt administrativt kontor i Skellefteå, och vi har också förvärvat en fastighet i Luleå där vi planerar att bygga nya lokaler för teknisk förvaltning. Dessa initiativ stärker vår långsiktiga strategi att bedriva vår verksamhet i egenägda lokaler och därmed skapa bättre förutsättningar för verksamheten.

### **Vilka händelser utmärker sig under 2024?**

– Förvärvet av fastigheterna i Kronandalen är utan tvekan årets mest betydande händelse.

Det har inte bara ökat vårt fastighetsbestånd, utan också ställt krav på oss att snabbt och effektivt ta över förvaltningen av 210 lägenheter. Jag är stolt över hur väl vårt team har hanterat detta.

### **Varför är det viktigt att vi har hyresrätter?**

– Hyresrätter är en central del av vårt erbjudande eftersom de kompletterar våra bostadsrätter och gör det möjligt för oss att erbjuda ett flexibelt boende genom hela livet. För unga, eller för de som befinner sig i en fas i livet där bostadsrätt inte är aktuellt, är hyresrätter ofta det bästa alternativet.

De är också viktiga för vår interna ekonomi. Hyresrätter ger oss stabila och pålitliga intäkter som inte påverkas lika mycket av konjunktorens svängningar som nyproduktion gör. Det gör att vi kan säkerställa en jämn avkastning och långsiktig ekonomisk hållbarhet.

### **Vad har du för förväntningar på 2025?**

– Jag förväntar mig att vi fortsätter att arbeta enligt vår strategi, både genom att

utöka vårt bestånd av hyresfastigheter och genom att renodla det vi redan har. Det innebär att vi kan avyttra fastigheter som inte passar in i vår verksamhet och fokusera på att förvalta och utveckla det vi ser som kärnan i vår portfölj, det vill säga bostäder i större enheter. Utöver det vill jag se att vi fortsätter stärka lönsamheten och att våra hyresgäster är nöjda med sina boenden. Vår framgång bygger på deras trivsel och förtroende.

Vi planerar även att ta nästa steg med projekteringen av nya lokaler för teknisk förvaltning i Luleå, vilket är ett viktigt projekt för oss.

*Helena Backman i januari 2025*





# HSB NORR I SIFFROR

Till och med 2024-12-31

HSB Norr är en ekonomisk förening som ägs av sina medlemmar vilka främst utgörs av privatpersoner, bostadsrättsföreningar och HSBs Riksförbund.

## FLERÅRSÖVERSIKT

| KONCERNEN (Belopp i tkr)          | 2024      | 2023      | 2022      | 2021      | 2020      |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning                   | 389 441   | 402 637   | 386 545   | 343 870   | 275 830   |
| Resultat efter finansiella poster | 7 168     | 4 996     | 15 018    | 13 058    | 1 820     |
| Årets resultat                    | 2 389     | 16        | 13 965    | 11 620    | -3 077    |
| Balansomslutning                  | 1 498 472 | 1 244 745 | 1 676 702 | 1 658 944 | 1 601 974 |
| Likviditet %                      | 46*       | 58        | 75        | 111       | 112       |
| Soliditet %                       | 60        | 85        | 55        | 54        | 54        |
| Investeringar                     | 35 094    | 33 462    | 35 035    | 14 392    | 30 280    |
| Antal medlemmar                   | 41 544    | 40 502    | 40 261    | 39 675    | 39 754    |

\* Se not 30 i Årsredovisningen 2024. För definitioner, se not 33.

ANTAL  
MEDLEMSFÖRENINGAR

285

ANTAL  
MEDLEMMAR

41 544

ANTAL  
BOSPARARE

6 813

ANTAL  
FÖRVALTNINGSKUNDER

406

NÖJD-KUNDINDEX,  
NKI

70

ANTAL  
FÖRVALTADE BOSTÄDER

23 228

ANTAL EGNA  
FASTIGHETER

30

ANTAL EGNA  
HYRESÄTTER

1 076

ANTAL HYRES-  
LÄGENHETER PER ORT

Gällivare178

Haparanda64

Kalix27

Umeå233

Boden24

Luleå439

Skellefteå111

Totalt:1076

ANTAL INFLYTTADE  
LGH 2024 I NYPRODUKTION

87

ANTAL LÄGENHETER  
I PRODUKTION 2024

79

INVESTERINGAR

35 094 000

KR



Vårt nya kontor i Skellefteå. Foto: Jens Pihlblad



Vår VD Mattias Lundström klippte bandet vid invigningen. Foto: Jens Pihlblad



Foto: Jens Pihlblad



# KLIMATMÅL

HSBs klimatmål inkluderar hela HSBs värdekedja. Målen innebär att klimatpåverkan ska minska både som helhet och separat inom ett antal olika områden: Nyproduktion, hyresfastigheter, medlemsbrf:er, fordon och tjänsteresor, inköp av varor och tjänster, verksamhetsavfall, samt pendlingsresor. Basåret för klimatmålen är 2020 och beräkningar för att följa upp målen görs i enlighet med Greenhouse Gas Protocol (GHG). Under de senaste åren har ett omfattande arbete pågått inom HSB för att säkerställa effektivitet, kvalitet och

långsiktighet i arbetet med klimatmålen. Finjusteringar gällande data och metodik har genomförts men huvudfokus 2024 har varit att säkerställa en effektiv och automatiserad process gällande datainsamling och rapportering av klimatmålen. Med detta på plats frigörs tid för att arbeta med åtgärder för minskad klimatpåverkan. I november upphandlades Stratsy som nytt systemstöd och kommer driftsättas under 2025.

### MINSKNING AV KLIMATPÅVERKAN

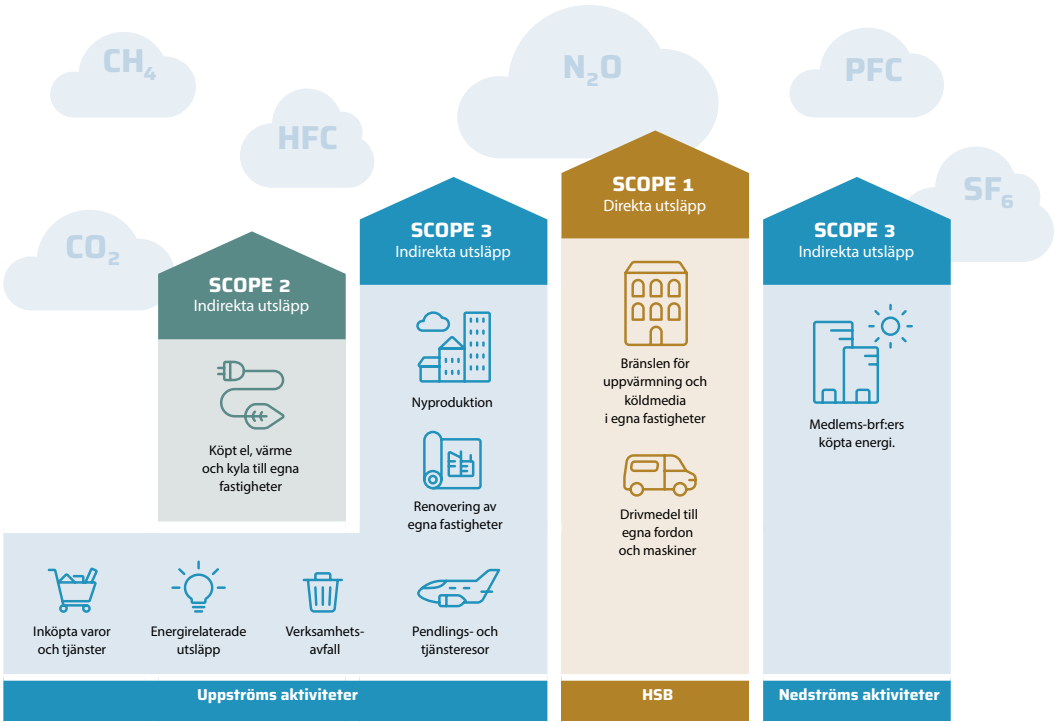
Tabellerna nedan visar HSB Norrs klimatpåverkan och hur den fördelas inom de olika klimatposterna, samt de nyckeltal som HSB beslutat att följa upp. HSBs klimatmål innebär att klimatpåverkan ska minska totalt sett men också inom vart och ett av de redovisade nyckeltalen. De siffror som redovisas för energi utgår från den marknadsbaserade metoden. Den platsbaserade metoden finns dock med för jämförelse. Redovisningen visar de utsläpp av växthusgaser som HSB Norr de facto har haft de aktuella åren genom att beräkningar baseras på verklig energianvändning. Det är tydligt att våra medlems-brf:ers energianvändning är en avgörande fråga. HSB Norr behöver fortsätta arbeta nära medlems-brf:erna i dessa frågor, både för att säkerställa data och för att stötta i klimatomställningen. Även nyproduktionen har en betydande inverkan på det totala utsläppen och kan leda till stora variationer från år till år, beroende på byggvolym och klimatambitionsnivån i de enskilda projekten. För att säkerställa en kontinuerlig uppföljning av utvecklingen används nyckeltal. Ett centralt mål för nyproduktionen är exempelvis CO2e per byggd kvadratmeter.

| KLIMATPÅVERKAN - UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER (ton CO2e) | 2020   | 2024   |
|-----------------------------------------------------|--------|--------|
| Totalt (marknadsbaserad metod)                      | 20 516 | 18 289 |
| Totalt för jämförelse (platsbaserad metod)          | 20 679 | 16 258 |
| Scope 1                                             |        |        |
| Drivmedel till egna fordon och maskiner             | 101    | 93     |
| Scope 2                                             |        |        |
| Hyresfastigheter energi (verklig)                   | 287    | 246    |
| Scope 3                                             |        |        |
| Inköp (inkl. ROT egna fastigheter)                  | 828    | 1 121  |
| Nyproduktion                                        | 0*     | 4 881  |
| Energirelaterade utsläpp                            | 97     | 76     |
| Verksamhetsavfall                                   | 127    | 7      |
| Tjänsteresor                                        | 51     | 25     |
| Pendlingsresor                                      | 98     | 98     |
| Medlems-brf energi (verklig)                        | 18 924 | 11 742 |

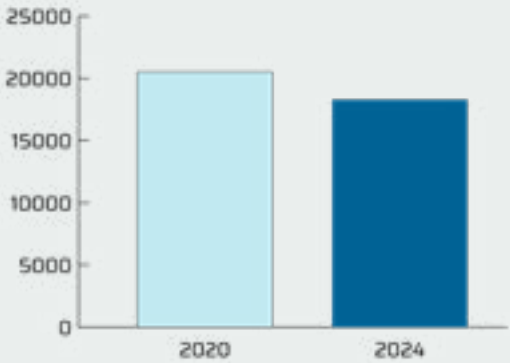
\* 0 ton CO2e 2020 för nyproduktion eftersom HSB Norr inte hade färdigställt något projekt under basåret.  
\*\* Eftersom HSB Norr inte hade någon färdigställd nyproduktion för basåret 2020 används HSB Projekt Partners snitt för nyproduktion (hel byggnad) [kgCO2e/BTA] 2020 som nyckeltal för basåret.

### VÅR VÄRDEKEDJA

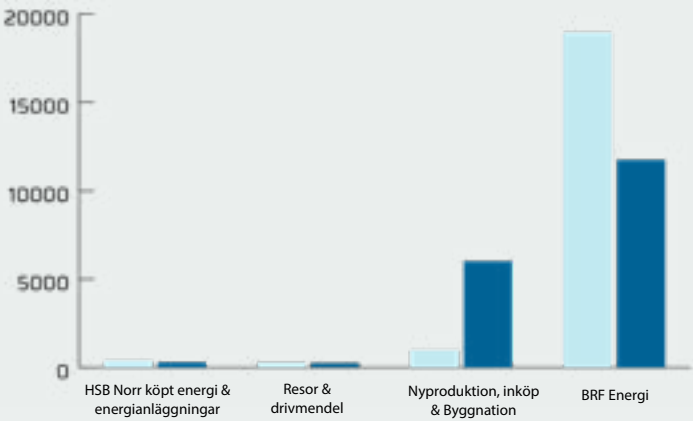
HSB Norrs klimatpåverkan\* 2024 & hur den fördelas



HSB Norrs totala klimatpåverkan\* 2020 och 2024 ton CO2e per år



HSB Norrs totala klimatpåverkan\* fördelade kategorier 2020 och 2024, ton CO2e per år



Vår väg mot målet - HSB Norr klimatpåverkan\* CO2e per år och delmål/mål

HSB har 2040 nettonoll\* klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.

Delmål:

- ★ 25% minskad klimatpåverkan 2025
- ★ 50% minskad klimatpåverkan 2030
- ★ 75% minskad klimatpåverkan 2035

... jämfört med basår 2020. I scope 1, 2 och 3

\*Nettonollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark.



\* Marknadsbaserad el och fjärrvärme

# HÅLLBARHETSRESAN FORTSÄTTER

HSBs hållbarhetsarbete är en resa, där vi är i ständig utveckling för att skapa det goda boendet. Här kan du i korthet läsa om hur vi arbetar med hållbarhet inom våra fyra fokusområden; resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att vara en viktig samhällsaktör. Under 2024 har vi gjort flera fina framsteg.

## MINSKNING AV KLIMATPÅVERKAN

Vi arbetar vidare med att minska vår klimatpåverkan och här följer ett par **exempel på vårt arbete 2024:**

- **HSB Norr laddar för fossilfria resor** - Alla förmånsbilar är el- och laddhybrider i enlighet med vår policy som togs fram 2020. Fram till 2024 har vi investerat i totalt 118 laddpunkter för våra hyresgäster och för vår egen verksamhet. Under 2024 har vi investerat i totalt 47 stycken laddpunkter vid vår hyresfastighet Rönnen i Luleå samt 12 stycken laddpunkter vid våra nya verksamhetslokaler för teknisk förvaltning i Umeå. Vid nyförvärvet av hyresfastigheterna Vallan och Glidet i Luleå tillkom 9 laddplatser i verksamheten. Med det har vi laddpunkter vid alla kontor och lokaler i Umeå, Skellefteå och Luleå. Nästa år planerar vi för 2 laddpunkter vid hyresfastigheten Laestadiusparken i Gällivare, 2 vid Dyckerten i Umeå samt 2 till lokalkontoret i Kalix. Vad gäller servicebilar som används i vår fastighetsskötsel, har vi under 2024 förnyat fordonsparken med två nya eldrivna servicebilar.

- **Fossilfri förvaltning** - Fortsatt arbete att succesivt byta ut handverktyg mot eldrivna. Till exempel har ytterligare ett inköp av en eldriven snöslunga gjorts till teknisk förvaltning i Umeå.
- **Förnyelsebar el och fjärrvärme** - Vi köper Bra miljöval på el till alla våra hyresfastigheter. Till våra hyresfastigheter i Umeå och alla våra kontor/verksamhetslokaler i Norr- och Västerbotten har vi el från vårt eget vindkraftverk, HSB Vind. Vidare köper vi förnyelsebar fjärrvärme i den utsträckning fjärrvärmebolagen erbjuder det.
- **Hållbart byggande** - En av de viktigaste hållbarhetsfrågorna för HSB och byggbranschen är att minska klimatpåverkan från hela byggprocessen. HSB har undertecknat Färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor och arbetar för att ställa om i enlighet med denna. Målet är en helt fossilfri byggsektor år 2045. Nyproduktionsprojektet HSB brf Guldläge i Skellefteå som blev inflyttningsklart under året är preliminärt certifierade i Miljöbyggnad betyg silver, vilket innebär en hög nivå på såväl energi, inomhusmiljö och materialval. Projektet nådde med ett slutligt

Totalt antal installerade laddpunkter i HSB Norr

118<sup>ST</sup>

Under 2024 samlade HSB tillsammans in 2 155 000 kr till WeEffect

2 155 000<sup>KR</sup>

hållbarhetsindex på 74, den högsta nivå av årets färdigställda projekt av HSB ProjektPartner. En av de största framgångarna i projektet var minskad klimatpåverkan från den platsgjutna betongstommen. Vidare pågår en verifiering av Miljöbyggnad silver för HSB brf Mariehöjd 7 som färdigställdes under 2023. Att certifiera och verifiera projekt är ett led i HSBs hållbara strategi för att minska utsläppen från sina bostäder.

## TILLVÄXT AV HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Vårt fokusområde hållbara tjänster och produkter handlar såväl om att hållbarhetssäkra befintliga tjänster och produkter som att utveckla nya innovativa erbjudanden.

Ett område som HSB lägger mycket kraft på är att erbjuda energitjänster. Det som skiljer oss och våra lösningar från många andra i branschen är att vi arbetar från ax till limpa, det vill säga från utredning och analys till installation, driftsättning och löpande uppföljning.

Under 2024 har vi haft fortsatt fokus på tjänsten Energi-genomgång som är ett första steg i att energioptimera en fastighet. Efterfrågan är stor hos våra kunder och vidare har vi haft ett tydligt fokus på att starta åtgärdsprojekt från tidigare genomgångar, så som spillvattenåtervinning, solcellsinstallationer, smart styrning, återvinna frånluftsventilation med mera. Flera av dessa projekt finns presenterade på [hsb.se/norr](https://hsb.se/norr).

### Fler exempel från 2024:

- **Hållbar BRF** - Är i grunden en inspirationsplattform, en checklista som stöttar bostadsrättsföreningar att identifiera sitt nuläge och vad som är nästa steg i deras hållbarhetsresa. Under 2024 bjöd vi in till engagerande workshops. Vid tre tillfällen under våren tillsammans med 45 representanter från brf:er i Norr- och Västerbotten utforskade vi möjligheterna i att göra brf:er mer hållbara genom erfarenhetsutbyte och kunskapsöverföring. Workshopen som koncept bygger på att alla delar med sig av sina erfarenheter, idéer och utmaningar.



- **Drönartjänst** - Inspektioner av tak och rännor på ett smidigt, kostnadseffektivt och arbetsmiljösäkert sätt. Tjänsten ger en noggrann överblick av takets skick och kunden får grundläggande information för att fatta beslut gällande eventuella åtgärder eller underhåll.
- **Digital utveckling** - HSB digitaliserar för att ta styrelsearbetet till en ny nivå - HSB 4.0 är samlingsnamnet för en rad digitaliseringsprojekt som under kommande år lanserar smarta, hållbara tjänster som sköter mycket av det administrativa styrelsearbetet automatiskt.

Efter övergången till BRF ekonomi som skedde i december 2024, har möjligheten att nyttja fler digitala tjänster öppnats upp. Vi har implementerat tjänsten Manuella Utbetalningar. Nytt för 2025 är att vi kommer att använda tjänsten Årsredovisning i sin helhet för våra BRF kunder. Tjänsten innebär en förenklad hantering i och med att stora delen av årsredovisningsprocessen blir automatiserad och digitaliserad. Vi har utökat antalet användare i tjänsten Digitalt Styrelsestöd och kommer under 2025 att öka upp takten på att introducera fler kunder.

Under 2025 kommer vi även att kliva in i tjänsten Arvode & Utlägg som är ett digitalt hjälpmedel för våra BRF styrelser att registrera sina arvoden, utlägg och omkostnader direkt i Mitt HSB istället för att lämna in pappersblanketter till sin ekonom för kontroll och vidareförmedling till Lön. Nämnas bör även tjänsten HSB Boka, en digital bokningstjänst i Mitt HSB för brf:ens gemensamma lokaler och resurser.

- **Ramavtalsleverantörer** - Vi har under 2024 fortsatt utveckla befintliga samarbeten och arbetat vidare med att teckna lokala ramavtal med leverantörer som uppfyller HSBs kod och miljökrav.
- **Giffri förvaltning** - Ogräsbekämpning inom teknisk förvaltning sker med 100 gradigt vatten utan kemikalier i Luleå, Umeå och Skellefteå. En metod som även används för fasad- och murtvätt.
- **Energitjänster** - Fortsatt satsning på att nå ut med våra energitjänster till fler bostadsrättsföreningar genom bland annat energigenomgångar samt utveckling av tjänster.

Ett exempel från året är HSB brf Biologigränd i Umeå som under många år satsat på energieffektivisering, med åtgärder som spillvattenåtervinning och frånluftsventilation. 2024 tog de ytterligare ett steg i sitt hållbarhetsarbete genom att, med hjälp av HSB Norr, installera solceller på några av sina hustak. Tack vare innovativ likströmsteknik kommer den el som produceras även att försörja de byggnader i föreningen som inte själva har solceller.



EN VIKTIG AKTÖR FÖR DET HÅLLBARA SAMHÄLLET

Vår ambition är att påverka hela samhället i en positiv riktning. Vår roll är att bidra till bättre förutsättningar och villkor för boendet och de boende.

Några exempel på vårt arbete 2024

- **Årets granne utses för andra året** - Goda grannar är bland det finaste och tryggaste ett bostadsområde kan ha. Med tävlingen "Årets Granne" vill vi lyfta goda exempel och uppmärksamma en granne som gör det lilla extra för sin omgivning. Samt inspirera andra att ta efter.
- **Den hållbara idén** – Vi delade ut HSB Norrs hållbarhetspris för fjärde året i rad. Vinnaren HSB brf Södra Hamnen i Piteå tilldelades vinsten på 25 000kr för sitt långsiktiga arbete med energieffektivisering och insatser som främjar den sociala hållbarheten. HSB Norr vill med priset uppmuntra till att fler börjar tänka, agera och utforska. Dessutom vill vi samla in och sprida goda, hållbara idéer som går att genomföra i bostadsrättsföreningar.
- **Stöd och bistånd** - HSB har ett fortsatt samarbete med biståndsorganisationen We Effect som arbetar för människors rätt till mat och bostad. Bland annat så bidrar HSB-medlemmar med två kronor av medlemsavgiften varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet. Under 2024 samlade HSB tillsammans in 2 155 000 kr till WeEffect.
- **Möjliggörare för kulturen** - Som medlemsförmån erbjöd vi 2024 våra medlemmar biljetter till valfri barn- och familjeföreställning vid Västerbottensteatern, ett samarbete som vi har förlängt under 2025.
- **Jämställd sponsring** - Som ett led i att bidra till ökad jämställdhet inom idrotten fördelas sponsringsmedlen lika mellan dam- och herridrott över hela regionen. För fjärde året i rad sponsrar vi MAIF tjejhockey i Gällivare. Sedan de startade år 2020 har du vuxit snabbt och är idag två lag med över 50 spelare.
- **Utmärkelse** - Strategibolaget Differ undersöker årligen "Svenskarnas syn på varumärken och hållbarhet". I kategorin Bostad blir det en förstaplacering för HSB. Det är totalt femte gången HSB hamnar högst i bostadssegmentet. Sustainable Brand Index är Europas största undersökning av varumärken ur ett hållbarhetsperspektiv. 2024 har 29 000 svenska konsumenter tillfrågats om hur de uppfattar hållbarhetsaspekten hos 432 olika företag inom ett stort antal kategorier. I fastighetskategorin blev det en ny topplacering för HSB, som även i år upp-

fattas som mest hållbart av konsumenterna.

- **Huskurage** - Är en våldspreventiv metod för att förebygga våld i nära relationer. Vi uppmuntrar till huskurage i alla våra hyresfastigheter. Det handlar om att ge kunskap om våldet och verktyg att agera när oron för att någon utsätts finns där.
- **Tema trygghet vid årets ordförandeträffar** - budskapet var att föreningarna kan göra mycket för att öka säkerheten och känslan av trygghet utan stora investeringar. Framför allt genom att skapa möjligheter för grannar att lära känna varandra men också att arbeta förebyggande i styrelsen och identifiera olika risker och ta fram en handlingsplan för att undvika dem eller begränsa konsekvenserna. Som inspiration vid träffarna och vidare spridning i våra kanaler träffade vi två föreningar genom film och intervju. HSB brf Södergård som arbetar aktivt med den sociala tryggheten och HSB brf Eken i Älvsbyn som köpt in ett eget elverk för att begränsa konsekvenserna vid strömavbrott.
- **Trygghet hyresgäst** – Vi genomför hyresgästundersökningar för att få en bättre förståelse för våra hyresgästers behov och upplevelser, så att vi kan förbättra boendemiljön och öka trivseln. Mellan undersöknings-tillfällena arbetar vi aktivt med utvecklingsåtgärder utifrån undersökningens resultat. Undersökningarna har i många år genomförts med Aktiv Bo, under 2024 initierades ett arbete för att utreda nytt system för kommande undersökningar.
- **Satsa för framtiden** - Under 2024 har vi öppnat upp dörrarna till två nya kontor i Kiruna och Skellefteå. Samt flyttat till nya servicelokaler för vår tekniska förvaltning i Umeå och Luleå. Långsiktiga investeringar i vårt arbete med att erbjuda bästa möjliga förutsättningar för våra medarbetare, kunder och medlemmar, samtidigt som vi stärker vår roll som en stabil samhällsbyggare.
- **Elbilpool** - I vårt nya hyresfastighetsbestånd Vallan och Glidet i Luleå erbjuder vi våra hyresgäster eldriven bilpool. Förutom mervärdet för hyresgästerna bidrar det även till en mer hållbar stadsutveckling.



HUSHÅLLNING AV RESURSER

Vår strävan är att göra mer med mindre, vilket är bra för såväl ekonomin som för miljön. Vårt mål är att ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser. Det kan vi uppnå genom bland annat kloka materialval utan farliga ämnen, ökad materialåtervinning och återanvändning, samt minskad energianvändning.

Ett axplock från den resan:

- **Systematiskt miljöarbete** – Under året har implementering av HSBs Policy för systematiskt miljöarbete fortgått. Med detta säkerställer vi arbetssätt inom HSB Norr som säkerställer ett systematiskt miljöarbete för god regel efterlevnad inom miljöområdet.
- **Minska kemikalieanvändandet** - Våren 2024 genomförde vi en kemikalieinventering av verksamheten. Det resulterade i upphandling och implementering av ett kemikaliehanteringssystem. Vårt fokus har varit att det ska vara ett användarvänligt system för våra medarbetare och ett verktyg som hjälper oss i att minska vår kemikalieanvändning.
- **Källsortering** av avfall i verksamhetslokalerna och i våra förvaltningsfastigheter.

- **Vid renovering, till- och ombyggnad** genomförs byggvarubedömningar på våra största orter för att förhindra att material med farliga ämnen används i byggprocessen.
- **Delar av HSB Norrs egna fastighetsbestånd** har under 2024 genomgått renoveringar bland annat i syfte att utveckla fastigheten och optimera energieffektiviteten. Vi har satsat på standardhöjningar av lägenheter, modernisering av våra hyreslägenheter för ökad trivsel och boendekvalitet. Vi har även genomfört flera hissrenoveringar som ökat tillgängligheten.
- **I nyproduktionen** har vi också fokus på resurseffektivitet och att skapa bostäder där det är lättare att leva mer hållbart, genom att bland annat bygga energieffektiva byggnader med solceller, smidig källsortering och prioritera lösningar för fossilfria sätt att resa i vardagen. Också minskat byggavfall är en viktig del för att bli mer resurseffektiva. Ytterligare ett exempel på energieffektivisering är att vi har värmeåtervinning genom FTX i all vår nyproduktion. En balanserad till- och frånluftsventilation som höjer effektiviteten och minskar energiåtgången.
- **Kunskapsspridning** om hållbar konsumtion och energianvändning.
- **Klimatanpassning** – En guide för hur bostadsrättsföreningar kan säkra sina byggnader till följd av konsekvenserna av ett förändrat klimat.

Vinnare av Den hållbara idén 2024, HSB Brf Södra Hamnen i Piteå

"HSB brf Södra hamnen tilldelas priset för sitt långsiktiga arbete med energieffektivisering och insatser som främjar den sociala hållbarheten. Med en inledande energigenomgång av fastigheten har föreningen identifierat och genomfört en rad energibesparande investeringar så som solceller, ny ventilation och fjärrvärmecentral, injustering av värmesystem, gemensamhetsel med mera. Genom att skapa förutsättningar för medlemmar att träffas och engagera sig i sitt boende och sina grannar skapar man den "goda andan", en inkluderande miljö som bidrar till gemenskap och trygghet."



# TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA & HÅLLBARA BOENDET

HSB Norr Ekonomisk förening  
Huvudkontor: Smedjegatan 9, 972 33 Luleå  
[www.hsb.se/norr](http://www.hsb.se/norr)