



© Denna trycksak är utgiven av HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
forlaget@hsb.se | www.hsb.se

HSB Hållbarhetsredovisning 2008



HSB – där möjligheterna bor

A close-up photograph of a butterfly with orange and black wings perched on a pink flower. The background is a soft, out-of-focus green and yellow. The butterfly is positioned in the upper right quadrant of the image, facing left. The flower it is on has a brown, spiky center and several long, pink petals. Other similar flowers are visible in the foreground and background, but they are blurred.

Arbetsgrupp HSB hållbarhetsredovisning 2008

Gunnar Broman, HSB Östergötland
Sanna Edling, HSB Mälardalen (slutade under året)
Berit Hanson Landberg, HSB Projekt Partner
Thomas Karlsson, HSB Stockholm (ordförande)
Hans Kruus, HSB Göteborg
Anna Larsson, HSB Södertälje (slutade under året)
Erik Larsson, HSB Dalarna
Emina Pasic, HSB Riksförbund
Christer Skoglund, HSB Mitt
Daniel Steinholtz, Allies
Bert Svensson, HSB Mölndal
Mia Torpe, HSB Riksförbund
Niklas Widebeck, HSB Riksförbund

Text: HSB Riksförbund i samarbete med Lotta Ekberg Copywriter

Grafisk form: Urax Reklam

Tryck: Modintryckoffset

Foto: Lasse Fredriksson sid 2-3. Sofia Sabel sid 5. HSBs Bildbank sid 7 och 43.
Hans-Erik Nygren sid 7 och 36. Digitalvision sid 9. Victor Gårdsäter sid 12 och 28.
Anneli Larsson sid 26. Sara Södergård sid 29.



Innehåll

HSBs hållbarhetsgrupp	2
Ordföranden tycker till	4
<i>Bakgrund hållbarhetsarbete</i>	
HSB – en trygg bostadskooperation	6
Vägen hit	7
 Hållbarhetsredovisningen	
– en vägledning mot visionen	8
 <i>Hållbarhetsarbete 2008</i>	
Vår plats på marknaden	10
Året i korthet – intressentperspektivet	14
Samhälle – lokalt och globalt	16
Medlemmarna	24
Medarbetare	30
Kunder	34
Leverantörer och partners	38
En hållbar utveckling	42
 Utdrag och kommentarer till	
2008 års resultat	44
Resultatrapport	46

HSBs första publika Hållbarhetsredovisning är ett stort steg på vägen. Arbetet med att redovisa samtliga 33 HSB-föreningar och tillhörande affärsdrivande bolag och nationella resurser i sin helhet, kommer att vara under ständig utveckling. Strukturen i redovisningen bygger på våra viktigaste intressenters syn på oss och deras syn på hållbarhetsfrågor i boendebranschen. Vi redovisar med andra ord en första mer systematisk intressentavstämning, se sidan 12. Samtidigt som vi försöker lära oss vad omvärlden ställer för krav på oss är det viktigt att vi förhåller oss kritiska till den information vi får fram och behandlar den försiktigt. Detta är första steget och tillvägagångssättet kan ses som ett avancerat test.

TYCK TILL!

Det hållbara HSB tar vår kooperativa idé ett steg längre – inte bara medlemmarna utan även intressenterna har en möjlighet att påverka. Tillsammans skapar vi det HSB och den framtid vi vill ha.

Det du just nu läser är inledningen till HSBs verksamhetsuppföljning med hållbarhetsperspektiv. Ett långt och kanske krångligt begrepp, men det är egentligen väldigt enkelt. Det handlar om hur vi tillsammans kan skapa ett ännu bättre HSB.

Vad som är bättre, beror givetvis på vem du frågar. Billigare boende, bättre betalt, mindre klimatpåverkan. Svaren kan bli många och olika. Eftersom medlemmarna är kärnan i HSB började vi med att fråga vad de tycker. Men vi ville också väva in våra övriga intressenter i förbättringsarbetet. Det är viktigt för oss att veta vad andra tycker att HSB kan göra och hållas ansvarigt för. På sidan 17 kan du se att den första avstämning med våra intressenter exempelvis visar att allmänheten anser att "klimatfrågan" är den viktigaste frågan för att man ska tycka att ett boendeföretag som HSB är en ansvarsfull aktör som kan vinna ett högt anseende. Därför känns det extra bra att vi under året lanserat en jättesatsning inom hållbarhetsområdet. Läs mer om HSB Klimatavtal på sidan 18.

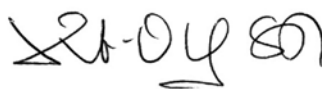
Vårt hållbarhetsarbete riktar sig till alla våra definierade intressenter. Till dem som är medlemmar där HSB är "delvis mitt", men också till dem där HSB är "en mer eller mindre stor del av upplevelsen", det vill säga medarbetare, kunder, samarbetspartners och samhälle.

Utgångspunkten för vårt hållbarhetsarbete är en sammanställning av synpunkter som finns inom HSB och i vår omvärld. Utifrån de svar vi får och diskussionerna som följer på dem, försöker vi hitta en balans mellan synpunkterna och utifrån resultatet förbättra HSBs verksamhet. Vi kommer att ta hänsyn till människa, medel och miljö. Det vill säga sociala, ekonomiska och ekologiska hänsyn.

Vi kommer att presentera arbetet i en årlig hållbarhetsredovisning. Redovisningen är ett steg i vår process att hitta system för konkret förbättringsarbete. Vi räknar med att det kommer att ta några år innan vi systematiskt har lyckats samla in synpunkter från alla intressenter, eller människor som representerar dem. Men när det väl är gjort är vi övertygade om att vi har skapat en Kooperation i tiden. Ett HSB där det tydligt framgår att det vi gör och planerar sker i samverkan med våra intressenter.

Under 2007 utarbetade vi ett antal indikatorer* och exempel på händelser och aktiviteter. De är indelade i och presenteras ur ett intressentperspektiv, det vill säga medlemmar, medarbetare, kunder, samarbetspartners och samhälle. Vi räknar med att fylla på med fler indikatorer framöver när behov uppstår. Allt för att kunna säkerställa vårt mål att bli den bäst ansedda aktören inom boendet.

För att öka medlemsinflytandet och insynen i HSB har vi tagit fram en kod för föreningsstyrning. Koden som implementerades under 2008 kommer att vara en naturlig del av hållbarhetsredovisningen 2009 och framåt. Tills allt faller på plats kommer det av naturliga skäl att fattas pusselbitar. Därför uppmanar jag dig att tycka till. Med din hjälp kan vi tillsammans göra HSB – och det sammanhang just du möter HSB i – bättre. Det tycker jag är att leva upp till den kooperativa idén som till syvende och sist handlar om demokrati och människor. HSB – där möjligheterna bor.



Kent-Olof Stigh
Ordförande HSB Riksförbund

* Enkelt statistiskt mått med vars hjälp man kan koncentrera information i en lättfattlig form.

A photograph of a middle-aged man with a shaved head, wearing a light blue button-down shirt and jeans, standing on a paved path outdoors. He is holding the handlebars of a bicycle, and a black bicycle helmet is visible in the foreground. The background shows trees and a path, with warm sunlight filtering through the leaves. Overlaid on the image is a quote in white text.

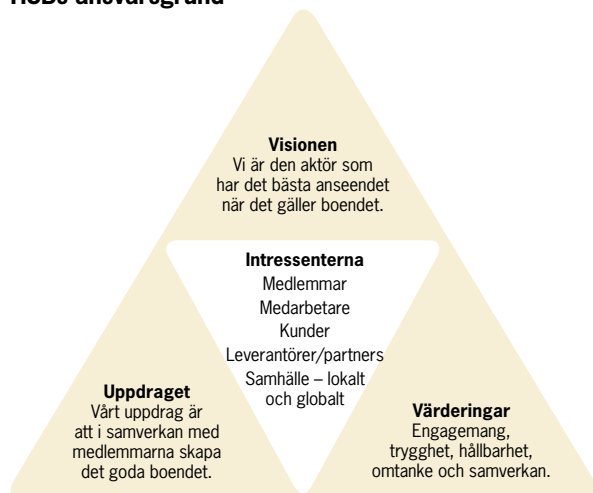
”Utgångspunkten för vårt hållbarhetsarbete är en sammanställning av synpunkter som finns inom HSB och i vår omvärld.”

HSB – EN TRYGG BOSTADSKOOPERATION

För att uppnå en långsiktigt hållbar utveckling är det en styrka att fatta beslut i demokratisk anda. Inom HSB har medlemmarna stått i centrum för utvecklingen under 85 år.

HSB är ett av Sveriges största bostadsföretag. Vi är en organisation som ägs av medlemmarna. För HSB är det goda boendet viktigare än högsta möjliga avkastning. Överskott används i vår gemensamma verksamhet. Idag befinner vi oss på en konkurrensutsatt marknad, till skillnad mot tidigare när boendet styrdes av politiska beslut. Men kärnan i kooperationen är fast och bygger på representativ demokratisk styrning. Vårt arbete bygger alltid på genomtänkta och väl förankrade beslut som på så sätt blir lättare att förverkliga.

HSBs ansvarsgrund



HSBs verksamhet vilar på en ansvarsgrund som genom åren förankrats väl i organisationen. Som bas ligger uppdraget att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. Arbetet drivs av visionen att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

Ethos – hållbara värderingar inom HSB

Engagemang: HSB engagerar sig i det som rör livet, både för den enskilda människan och för samhället. Via engagemang skapas rum för samverkan och medlemsinflytande.

Trygghet: Det vilar en känsla av trygghet i HSB. Tillsammans skapar medlemmarna trygghet. HSB ger utrymme att leva livet på det sätt som passar var och en.

Hållbarhet: Det finns ett långsiktigt tänkande i all verksamhet inom HSB.

Omtanke: HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder. Vi har omtanke om livet i och mellan husen.

Samverkan: All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan.

HSB siffror och sånt

538 559 medlemmar*

3 898 bostadsrättsföreningar*

332 200 lägenheter i HSBs bostadsrättsföreningar

21 271 HSB-ägda hyreslägenheter

648 påbörjade lägenheter 2008

545 644 antal personer som bor i en HSB-lägenhet**

389 670 600 000 ungefärligt överlåtelsevärde samtliga HSB-lägenheter***

101 505 medlemmar som bosparar och står i kö

1 950 000 000 förvaltad kapital bosparande

7/24 kvinnor/män på vd-post

11/22 kvinnliga/manliga ordförande i HSB-föreningarna

112/239 kvinnliga/manliga ledamöter i HSB-föreningarnas styrelser

* Enligt rapporterad årsstatistik till HSB Riksförbund.

** Enligt rapporten »Vem bor i HSB«, Rådhussgruppen AB 2009.

*** Baserat på ett genomsnittligt överlåtelsevärde för hela riket om 1 173 000 kr per lägenhet, enligt Mäklarsamfundet 2009.

VÄGEN HIT

De senaste åren har vi tagit flera tydliga steg mot ett hållbart HSB.
Här följer några viktiga avstamp på vår väg.



HSB Klimatavtal viktigt för framtiden

Under 2008 lanserades HSB Klimatavtal i två varianter – ett för HSB-föreningar och bolag, ett för HSB-bostadsrättsföreningar. Syftet är att gemensamt bidra till att minska HSBs utsläpp av växthusgaser.

HSBs kod

2005–2006 arbetade vi fram en strategi för att säkerställa demokratisk medlemsstyrning och 2007 enades vi om HSBs kod för föreningsstyrning.

Hållbarhetsstrategi

2004 antogs en strategi för HSBs hållbarhetsarbete och 2005 sammanställde vi den första hållbarhetsredovisningen.

HSB Kompassen

2004 enades vi om en gemensam plan HSB Kompassen, som förtydligade HSBs uppdrag "att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet". Planen vidareutvecklades under 2007–2008.

Varumärket HSB = Trygghet

På stämman 2002 tog vi beslut om att varumärket HSB skulle ta positionen "trygghet" på bostadsmarknaden.

Gemensam värdegrund

Styrelser och arbetsgrupper inom HSB enades om fem gemensamma värderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan. De fick det gemensamma namnet ETHOS.

Med förnyad enad kraft

På förbundsstämman 2001 togs beslut om HSBs första gemensamma verksamhetsplan, "Med förnyad enad kraft 2002–2004".

Dialogen

Vändningen inleddes med en dialog mellan HSB-föreningarna och HSB Riksförbund. Målsättningen var att förstå vad som gått snett och fånga in goda idéer.

Nystart

1990-talet var en tuff period. HSB var splittrat och ekonomin vacklade. Våra skillnader gentemot konkurrenterna var inte längre lika tydliga.

Från början

Under åren 1923–1995 driver HSB boendeutvecklingen framåt. Vi var först med sopnedkast, dusch, köksstandarder med mera. Dessutom erbjöd vi alla människor möjlighet att äga sitt boende.

HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN – EN VÄGLEDNING MOT VISIONEN

HSB är en av Sveriges största bostadsaktörer och det är självklart att vi ska redovisa vårt hållbarhetsarbete. Dels mot våra medlemmar och andra intressenter men också för att skapa ett arbetsinstrument för oss inom HSB. En vägledning mot visionen att vara den bäst ansedda aktören inom boende.

Vi behöver en gemensam utgångspunkt för att omvärlden ska kunna jämföra HSB med konkurrenterna ur ett hållbarhetsperspektiv. Hållbarhetsredovisningen beskriver vår roll och påverkan i samhället. Den kan hjälpa oss att leva upp till och följa det vi säger att vi står för.

Socialt, ekonomiskt och ekologiskt

På förbundsstämman 2004 tog medlemmarna beslut om att HSB årligen ska redovisa verksamheten ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv. Det beslutades också att redovisningen ska göras lika i HSB-föreningarna och sedan sammanställas i en övergripande redovisning för hela HSB.

Det första året, 2005, var syftet främst att redovisningen skulle fungera som verktyg för HSB-föreningarna. Även redovisningen 2006 hade i första hand

en intern målgrupp. Nu tar vi nästa steg och i denna fjärde upplaga riktar vi oss också mot kunder, allmänhet, media och andra intresserade. 2008-års version är utbyggd med bland annat frågor inom socialt ansvarstagande och föreningsstyrning.

Redovisningen ska:

- löpande stämma av HSBs väg mot visionen, ”att vara den bäst ansedda aktören inom boende”, och följa upp HSBs strategiska arbete med:
 - HSB Kompassen (vision, inriktningsmål, synsätt, värderingar, kooperativa principer)
 - HSBs kod för föreningsstyrning
- skapa en tydlig avstämning i förhållande till intressenterna
- ge en tydlig bild av HSBs arbete med hållbarhetsfrågor.

Våra intressenter styr redovisningens innehåll

”Att utveckla HSB i samverkan med våra intressenter kräver dialog och information för att alla parter ska kunna delta. Denna intressentavstämning är en mycket viktig länk i detta förbättringsarbete. Dels för att skapa delaktighet i vår gemensamma utveckling, dels för att göra det möjligt för oss att redovisa hur vi arbetar med de frågor som våra intressenter tycker är viktiga. Framöver kommer vi att fokusera på att arbeta med frågor som är väsentliga enligt intressenterna, bygga informationssystem som fångar upp frågeställningar och försöka vara lyhörda för förändringar som kommer fram ur dessa. Vi kommer inte att kunna förbättra allt direkt och samtidigt men vi har tagit ett stort steg framåt. Ett hållbarhetsarbete som jag är säker på inte bara gynnar våra medlemmar utan alla HSBs intressenter.”

Niklas Widebeck, verksamhetscontroller HSB Riksförbund

Vår vision

HSB är den aktör som har det bästa anseendet vad gäller boendet. Våra värderingar: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan är tydliga.

Avstämning

Vilket anseende har HSB i intressenternas ögon? Hur tydliga är våra kärnvärderingar i intressenternas medvetande? Vad påverkar deras relation till HSB?

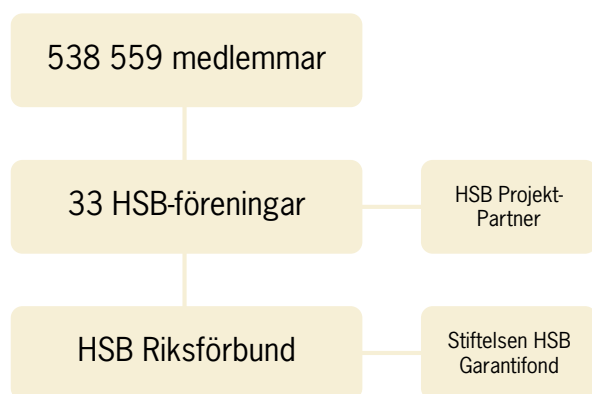
Förväntningar

Vad tycker intressenterna är viktigt för att vinna ett högt anseende i boendebanschen? Vad tycker de att HSB ska ta ansvar för? Vilken typ av information vill intressenterna ha av HSB?

33 HSB-föreningar – en gemensam redovisning

HSB består av 33 självständiga föreningar med egen ledning och styrelse. HSB Riksförbund är den nationella resurs som driver gemensamma frågor på uppdrag av HSB-föreningarna. HSB har med andra ord inte ett gemensamt organisationsnummer eller en gemensam ekonomi. Därför är den här redovisningen inte upplagd som en traditionell årsredovisning med tillhörande förvaltningsberättelse. Varje HSB-förening gör sin egen årsredovisning med ekonomisk information. Vår organisationsform ger oss däremot goda förutsättningar att driva ett tydligt utvecklingsarbete, eftersom alla HSB-föreningar har prioriterade mål och strategier.

Hållbarhetsredovisningen omfattar alla HSB-föreningar och representerar alla medlemmar. Inom HSB har vi gemensamma värderingar, mål och synsätt. Men varje HSB-förening har sin egen strategi för hur detta ska genomföras i praktiken. Det betyder att olika frågor kan väga olika tungt för olika föreningar, vilket kan påverka resultatet i redovisningen.



VÅR PLATS PÅ MARKNADEN

HSB befinner sig på en stor marknad och våra konkurrenter ser väldigt olika ut. De omfattar både multinationella storföretag och lokala enmansföretag, inom allt från byggnation till förvaltning. Under 2008 hamnade vi alla i kölvattnet av lågkonjunkturen.

I början av året bedömdes avmattningen i ekonomin som tidsbegränsad, vilken kunde leda till en kortsiktig nedgång i efterfrågan på bostäder. Men när den globala finanskrisen slog till med full kraft i september störtade den svenska bostadsmarknaden. Osäkerhet om bostädernas värde, framtida prisutveckling och skärpta lånekrav gjorde att många potentiella köpare drog sig tillbaka.

Osäker konjunktur framöver

Vi vet fortfarande inte hur den globala recessionen kommer att utvecklas och påverka oss framåt. Riksbanken har flaggat för att konjunkturedgången blir djupare än vad man tidigare trott. Sänkningen av reporäntan är ett exempel som visar hur allvarligt banken bedömer att det ekonomiska läget är.

Nyproduktionen minskar överlag

Enligt Boverket minskade den sammanlagda nyproduktionen av bostäder i Sverige med en tredjedel till 23 750. Men siffran kan ha varit lägre eftersom det förekommit att projekt som rapporterats som igångsatta, avbrutits i ett tidigt skede. För HSBs del minskade antalet byggstarter till cirka en tredjedel av 2007 års nivå. Boverkets prognos i mars 2009 pekar mot att det kommer att byggas cirka 18 000 lägenheter under 2009.

Vi behöver fortfarande fler bostäder

Sveriges befolkning fortsätter att växa. Den största ökningen sker i storstadsregionerna och det är där den största bostadsbristen finns. Jämfört med våra nordiska grannländer och övriga EU har vi under lång tid haft låg nyproduktion i Sverige. Bedömare menar att 50 000 nya lägenheter per år är en rimlig nivå för att bevara beståndet och förhindra att bostadskapitalet fortsätter att minska. När konjunkturen vänder förväntas efterfrågan av bostäder öka. Framförallt handlar

det om expansiva regioner som storstäder och universitets- och högskolestäder. Däremot kan efterfrågan temporärt ändra karaktär där regionen drabbats hårt av strukturella förändringar till följd av lågkonjunkturen, exempelvis Västsverige och bilindustrin.

Det finns en obalans mellan dem som har råd att köpa relativt dyra bostäder, främst 30- och 40-talister, och dem som kämpar för att ta sig in på bostadsmarknaden. I den senare gruppen finns framförallt ungdomar, som kan få det svårare på bostadsmarknaden i tider av arbetslöshet. Trots det kommer 90-talisterna, nästan lika många som 40-talisterna, snart att sätta press på bostadsmarknaden när de ska flytta hemifrån. Ökad invandring bidrar också till ökad efterfrågan på bostäder, framförallt av hyresrätter.



Konkurrensanalys för helhetsbild

Konjunkturen påverkade inte bara HSBs nyproduktion utan även den förvaltade delen av vår verksamhet. Under hösten 2008 genomförde vi en konkurrensanalys för att bättre förstå de förändringar vi har framför oss. Slutsatserna från analysen går i korthet ut på att HSBs erbjudande fortfarande är starkt och bra men vi kan inte slå oss till ro med detta.

Marginalerna förflyttas

I många bostadsrättsföreningar pågår en generationsväxling. En ny generation ledamöter, med nya krav och förväntningar på sina leverantörer, kliver in i styrelserna. Parallellt pågår en förflyttning av marginalerna inom förvaltningsverksamheten. Det innebär konkret att det blir svårare att driva en affärsmässigt hållbar verksamhet baserad på de klassiska momenten inom fastighetsförvaltning. Det vill säga fysiskt, löpande underhåll av byggnader, gemensamhetsutrymmen och närområde.

Branschglidning ökar kraven

I stället rör vi oss mot en marknad som alltmer handlar om kvalificerad rådgivning inom såväl teknisk som administrativ förvaltning. Det i sin tur ställer ökade krav på oss som leverantör vad gäller servicegrad och kompetens. Men det innebär också en ny form av konkurrens i form av branschglidning. Det vill säga företag som kliver in och via sin ordinarie verksamhet tar över delar av sådant som förut hanterats av till exempel HSB. Ett exempel på sådan branschglidning är elleverantörerna som numera ofta erbjuder system för individuell mätning av energiförbrukning. En tjänst som de kan sälja med förlust om den innebär att kunden, bostadsrättsföreningen, skriver på elavtal med den aktuella leverantören.

För att möta framtiden måste vi inom HSB fortsätta vår strävan att alltid leverera i tid, med en kvalitet som överträffar kundens förväntningar. Vi måste fortsätta att utveckla produkter och tjänster för morgondagen, redan idag.

HSBs konkurrenssituation

Inom bostadsrätt är HSBs viktigaste konkurrenter JM, Skanska, NCC, Peab och Riksbyggen. Utöver dem finns det mindre företag med regional och lokal spridning. Under året har samtliga aktörer påverkats negativt av lågkonjunkturen. Men en fördel för HSB är att vi bygger över hela landet. En annan fördel är att vi tar ett helhetsansvar, från förvärv av mark till byggande och förvaltning av bostadsrättsföreningen. De flesta av våra konkurrenter inriktar sig på att bygga och sälja. Men vår ambition inom HSB är att erbjuda mer prisvärda bostäder och ett boende med hållbara värden och kvaliteter som våra konkurrenter saknar. På så sätt kan vi skapa långsiktiga relationer med föreningar och medlemmar.

Antal lägenheter efter län och hustyp 2008

Län	Småhus	Flerbostadshus
Stockholms län	685 859	249 042
Uppsala län	81 888	66 324
Södermanlands län	71 865	57 223
Östergötlands län	119 313	89 204
Jönköpings län	70 672	88 074
Kronobergs län	36 679	54 696
Kalmar län	48 595	71 410
Gotlands län	9 799	18 076
Blekinge län	32 598	44 310
Skåne län	306 086	269 197
Hallands län	50 297	81 678
Västra Götalands län	400 670	346 733
Värmlands län	63 668	79 807
Örebro län	73 306	66 966
Västmanlands län	70 999	53 975
Dalarnas län	57 382	83 239
Gävleborgs län	67 617	75 327
Västernorrlands län	58 577	70 092
Jämtlands län	30 778	38 326
Västerbottens län	62 773	68 558
Norrbottnens län	61 484	69 879
Hela landet	2 460 905	2 042 136

Bostadsbeståndsberäkningarna utgår från folk- och bostadsräkningen 1990 och uppdateras med årliga rapporterade förändringar. Förändringarna avser främst färdigställda nybyggnader av bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar. Förändringar som inte tagits hänsyn till är permanentning av fritidshus, ändrad användning av permanentbostäder till fritidshus samt rivning av de småhus som ej rapporteras till SCB. Källa: SCB



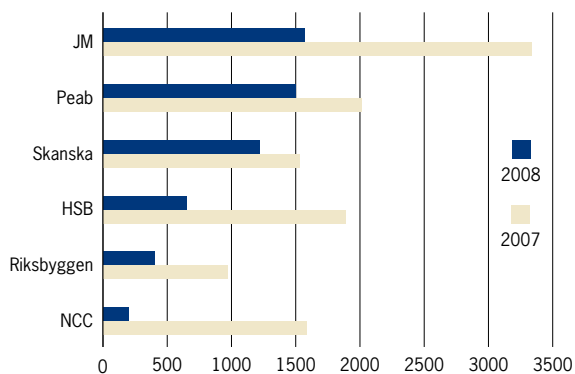
” Enligt Boverket
minskade den sammanlagda
nyproduktionen av bostäder
i Sverige med en tredjedel. ”

Ekonomisk jämförelse (Mkr)

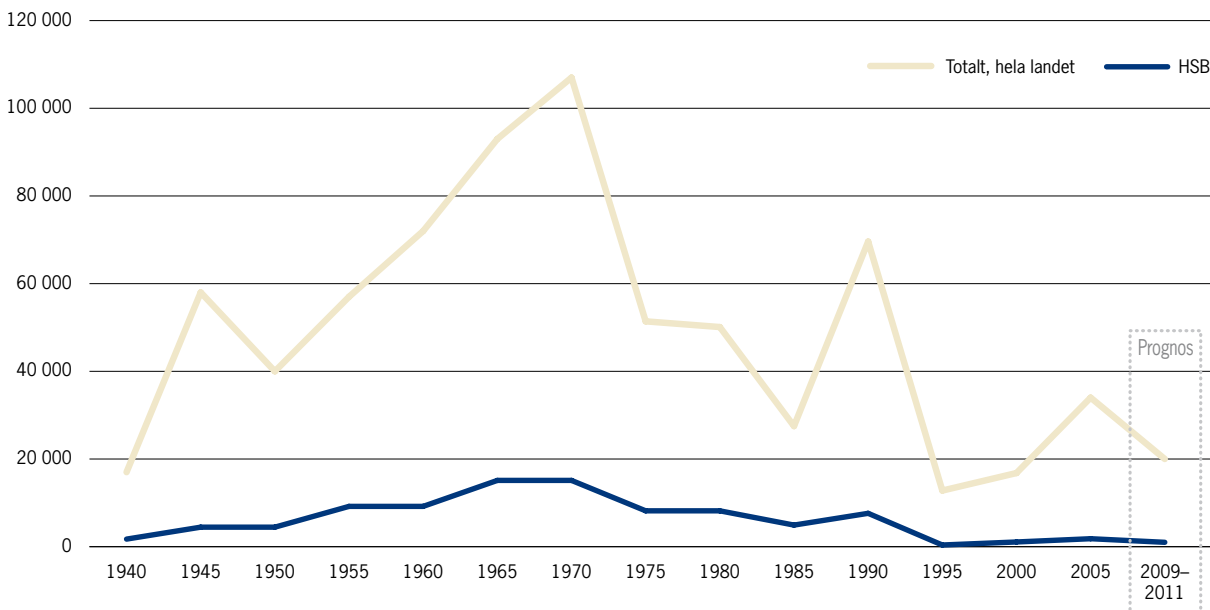
	Netto- omsättning	Balans- omslutning	Eget kapital	Resultat före finansiella poster
HSB	5 764	25 480	4 455	111
JM	4 656	11 645	3 913	118
Riksbyggen	12 229	10 055	3 241	1 052

Jämförelsen baseras på en uppskattad HSB sammanställning då ingen regelrätt koncernsammanställning framställs. Riksbyggens verksamhet liknar HSBs och är också en kooperation. JM är medtagen då skillnaden mellan en aktör på börsen med målet att leverera avkastning till ägarna istället för nytta till medlemmarna framgår. Observera dock att JM har ca 17 % av sin omsättning från utlandet. Jämförelse kan även göras med andra aktörer som bygger eller förvaltar, exempelvis Peab eller SBC, men de sysslar inte med den fullserviceverksamhet som HSB utför inom boendet.

Antal påbörjade bostäder 2007-2008



Utveckling nybyggnation i Sverige



När det gäller nyproduktion i Sverige kan man se att utvecklingen följer såväl den politiska viljan som de konjunkturcykler vi sett de senaste decennierna. Oljekrisen 1973 och bostadssubventionernas undandragande i början på 1990-talet gör tydliga avtryck i nyproduktionsstatistiken.

ÅRET I KORTHET

– INTRESSENTPERSPEKTIVET

Våra intressenter är avgörande för att HSB ska bli framgångsrikt. En hållbar organisation måste vara intresserad av och lyhörd mot sin omvärld. För oss är den systematiska intressentdialogen ett viktigt och framgångsrikt verktyg i det arbetet.

HSB är en Kooperation med lång tradition av demokratiskt styre och vi har naturlig kompetens att driva konstruktiva dialoger. Nu har vi inlett en kontinuerlig dialog och avstämning med HSBs strategiskt viktiga intressenter. Syftet är att stämma av omvärldens syn på HSB och framförallt fånga upp de hot och möjligheter som finns runt omkring oss.

Samhället – lokalt och globalt

Samhället/allmänheten rankar **HSBs anseende som nummer fyra** bland utvalda boendaktörer*. **23%** nämner spontant minst en av kärnvärderingarna; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, i en öppen fråga. **Hållbarhet, låga priser/rimliga hyror och att värna om de boende** är det som allmänheten sätter främst för att vara nöjd med HSB som boendeaktör.

Under 2008 lanserade vi HSB Klimatavtal. En avsiktsförklaring för att minska utsläppen av växthusgaser. I maj 2009 hade 28 av 33 föreningar samt våra nationella verksamheter ställt sig bakom avtalet. Läs mer på sidan 18.

Leverantörer och partners

Leverantörerna rankar **HSBs anseende som nummer två** bland utvalda boendaktörer*. **Pålitlighet, dialog och samarbete** är det som leverantörerna sätter främst för att vara nöjda med HSB som samarbetspartner.

Med start i Stockholm har vi introducerat en nätbaserad inköpsportal. Via portalen beställs varor direkt från leverantören till avtalspriser, vilket ger både pris- och tidsbesparingar. Läs mer på sidan 40.

* se sidan 21.

Medlemmar

Medlemmarna rankar **HSBs anseende som nummer ett** bland utvalda boendaktörer*. **50 %** nämner spontant minst en av kärnvärderingarna; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, i en öppen fråga. **Inflytande, trygghet och pris/kostnad** är det som medlemmarna sätter främst för att vara nöjda med HSB som medlemsorganisation.

HSBs kod för föreningsstyrning klubbades på stämman 2007. Under 2008 har implementeringsarbetet tagit fart. Stödmaterial har tagits fram och förankrats. Utbildningar för ordförande och valberedare har prioriterats. Koden syftar till att stärka medlemmens inflytande och säkerställa styrningen. Läs mer på sidan 26.

Medarbetare

Medarbetarna rankar **HSBs anseende som nummer ett** bland utvalda boendaktörer*. **77 %** nämner spontant minst en av kärnvärderingarna; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, i en öppen fråga. **Trygghet, utveckling och lönebild** är det som medarbetarna sätter främst för att vara nöjda med HSB som arbetsgivare.

Värderingsarbetet har fått stort genomslag och stärkt kulturen inom HSB. Avstämningen med medarbetarna visar att kärnvärderingarna "trygghet" och "hållbarhet" är de som tydligast kännetecknar HSB som organisation. Läs mer på sidan 31.

Kunder

Kunderna rankar **HSBs anseende som nummer ett** bland utvalda boendaktörer*. **51 %** nämner spontant minst en av kärnvärderingarna; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, i en öppen fråga. **Kompetens, prisvärdhet och pålitlighet** är det som kunderna sätter främst för att vara nöjda med HSB som leverantör.

HSB energideklarerar. Vid årsskiftet 2008/2009 skulle energideklarationen vara inlämnad till Boverket. Omkring 14 procent av Sveriges husbestånd har energideklarerats och vi ligger bra till. Cirka 1 000 av HSBs bostadsrättsföreningar har energideklarerat, vilket motsvarar cirka 25 % av beståndet. Läs mer på sidan 19.

A person wearing a purple sweater is holding a small green seedling in a mound of dark soil. The seedling has several green leaves and a thin stem. The background is a blurred purple fabric.

SAMHÄLLSKLIMATET

HSB är starkt förknippat med lokalt och globalt engagemang. I första hand påverkas vi av förändringar som rör boendet. Därför lyssnar vi av och för dialog med politiker, näringsliv och opinionsbildare men också med miljö-, forsknings- och kulturorganisationer. För att fler människor ska få en hållbar framtid engagerar vi oss globalt.

Intressentavstämning – Samhälle



* se sidan 21.

Klimatfrågan beskrivs av många som vår tids största utmaning med stora omställningar för alla. Hela samhällets energisystem ska gå från fossila, icke förnybara energikällor till förnybar energi. HSB vill bidra till att lösa klimatproblemen, bland annat genom att arbeta utifrån mer ambitiösa klimatmål än de som EU och Sverige har satt upp. Vi har också arbetat för att ta fram alternativa energikällor, till exempel vindkraft.

Vårt gemensamma klimatlöfte

HSB påverkas i mycket stor utsträckning av klimatfrågans utveckling. Under 2008 har den på allvar tagit plats högt upp på vår agenda. Vi satte utmanande klimatmål och påbörjade arbetet med att skapa energieffektiva lösningar och mätmetoder. Projektet HSB Klimat inleddes som ett samverkansprojekt inom HSB med syfte att starta vårt gemensamma klimatarbete. Grundidén är att göra klimatfrågan till en fråga som HSB påverkar, att förekomma istället för att förekommas. Våren 2008 gick de flesta av HSB-föreningarna med i projekt HSB Klimat.

Tre frågor som analyserats under året:

- Vad kommer HSBs medlemmar och kunder att efterfråga på klimatområdet i ett framtidsperspektiv?
- Hur kan HSB på bästa sätt agera för att skapa nytta för medlem, kund och förening?
- Vilka bidragsmöjligheter är förknippade med klimatfrågan för HSBs räkning?

HSB Klimatavtal

För att vi ska kunna enas om gemensamma mål och åtgärder inom HSB har vi tagit fram HSB Klimatavtal. Klimatavtalet är en avsiktsförklaring som HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar kan välja att ansluta sig till. Syftet är att vi tillsammans ska kunna bidra till att minska utsläppen av växthusgaser. HSB Klimatavtal finns i två varianter – ett för HSB-föreningar och bolag, ett för HSB-bostadsrättsföreningar. Klimatavtalet för föreningar och bolag lanserades i september 2008. I maj 2009 hade 28 av 33 föreningar samt våra

nationella verksamheter ställt sig bakom avtalet. HSB Klimatavtal för bostadsrättsförening fanns tillgängligt först vid årsskiftet 2008/2009, men efterfrågades redan tidigare av flera bostadsrättsföreningar.

Vi har högt ställda klimatmål

Under året har förbundsstyrelsen antagit HSB Klimatstrategi som omfattar tre konkreta mål:

Övergripande mål på lång sikt:

HSB-rörelsen ska vara självförsörjande vad gäller energi* år 2050.

Mål för HSB-förening/bolag/riksförbundet:

Vi ska minska utsläppen av CO₂e** med 50 % till år 2023. (Basår 2008)

Mål för HSB-bostadsrättsföreningar:

Vi ska minska utsläppen av CO₂e med 40 % till år 2023.

* Avser förnybar energi.

** Samlat begrepp på samtliga växthusgaser omräknat till koldioxid.

Våra gemensamma miljöverktyg

HSBs miljöstyrning är ett verktyg som främst använts i våra nybyggnadsprojekt. Nu används den också när våra bostadsrättsföreningar bygger om. Verket hjälper oss att systematiskt behandla frågor som energianvändning, material- och systemval, inomhusmiljö och -hälsa, fuktstyrning, utemiljö och avfall. Ett nätverk med drygt 150 byggverksamma inom HSB utbildas löpande i användningen av vårt miljöstyrningsverktyg.

HSB är tillsammans med tjugotvå andra byggherrar delägare i databasen Byggvarubedömningen som värderar byggvaror ur miljöhänsyn. Det internationella intresset är stort och Byggvarubedömningen lanserades på World Sustainable Building Conference 2008 i Melbourne, Australien.

Nytt verktyg för energistatistik

Under 2008 genomfördes en upphandling av ett nytt energistatistikprogram inom HSB. Programmet ska underlätta inrapportering, bevakning och uppföljning

av energistatistik från HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar. Upphandlingen är slutförd och systemet kommer att tas i drift av flera föreningar under 2009. På sikt är förhoppningen att stora delar av HSBs organisation ska kunna använda samma energistatistikprogram. För att kunna fastställa våra utsläpp av växthusgaser och basår för HSBs klimatmål har vi även beställt ett koldioxidberäkningsprogram. Programmet kommer att hjälpa våra föreningar och bostadsrättsföreningar att beräkna och omräkna sina utsläpp av växthusgaser till koldioxidekvivalenter**.

Vi har också tagit fram ett gemensamt utbildningsmaterial för bostadsrättsföreningar och medarbetare. Materialet har använts på många håll runt om i HSB under hösten.

Vi påbörjade våra energideklarationer

Från och med januari 2009 lyder nyproducerade bostäder och småhus under lagen om energideklaration. Nyproducerade flerbostadshus ska energideklaras två år efter att de tas i bruk, småhus ska energideklaras vid försäljning. Vid årsskiftet 2008/2009 skulle energideklarationen vara lämnad till Boverket. HSB ligger bra till med sina energideklarationer.

Nära 1 000 av HSBs bostadsrättsföreningar har lämnat energideklarationer, vilket motsvarar cirka en fjärdedel av vårt bestånd. Kan jämföras med 14 procent som gäller för Sveriges hus totalt.

Starka miljö nätverk

HSB ingår i ByggaBo-dialogen, tillsammans med regeringen och cirka 30 företag och kommuner. Vi deltar också i Kretsloppsrådet, som samlar hela byggbranschen i ett gemensamt miljöprogram. Båda projekten syftar till att fasa ut farliga ämnen, skapa bra inomhusmiljö, miljöhantera byggavfall och energi-effektivisera.

I ByggaBo-dialogen är miljöklassning av byggnader ett stort forskningsområde där HSB deltar. Målsättningen är att miljöklassa bostäder och byggnader samt att jobba för att bra resultat belönas med lägre skatter, räntor och försäkringspremier.

HSB ingår också i MABO (Miljöanpassad Avfallshandling i Bostadssektorn) tillsammans med flera andra bostadsorganisationer. MABO vill bland annat att ansvaret för insamling av förpackningar ska ligga på förpackningsindustrin och inte på fastighetsägarna.



HSB Umeå först ut med vindkraft

Miljötänkande, engagemang och bra timing gjorde att HSB Umeå under 2008 förverkligade HSB-rörelsens första vindkraftverk. I februari väcktes idén, på HSB Umeås stämma i maj presenterades ett förslag för bostadsrättsföreningarna och i augusti togs det gemensamma beslutet om köp. En ekonomisk förening HSB Vind Umeå bildades och av HSB Umeås 58 bostadsrättsföreningar är nu 42 stycken andelsägare. Vindkraftverket byggs drygt 6 mil norr om Umeå och beräknas vara i bruk under andra halvan av 2009. Det ingår i en vindkraftpark och är beläget på Granberget i Robertsfors. – Det ligger högt och blåser bra. Vi räknar med att få ut 5,3 gigawattimmar per år, säger Karolina Selstam på HSB Umeå. – Det räcker till cirka 60 % av vår gemensamma el, exempelvis belysning och tvättstugor. Vi tycker att vindkraftverket är en viktig medlemsförmån, fortsätter Karolina, därför har vi en hembudsklausul för att eventuellt sålda andelar framöver ska stanna kvar i HSB. Vindkraftprojektet i Umeå är ett gott exempel som lett till att HSB Riksförbund nu planerar för en rikssatsning på vindkraft.

** Samlat begrepp på samtliga växthusgaser omräknat till koldioxid.

Våra medlemmar gillar grön skatt

Förslaget om grön skatteväxling på bostäder har starkt stöd hos våra medlemmar. Det visar HSBs bostadsrättsbarometer som checkar av medlemmarnas åsikter i olika aktuella frågor. 84 procent av närmare 1 500 tillfrågade respondenter i den senaste panelundersökningen tycker att det är ganska eller mycket bra om fastighetsskatten stimulerar energibesparande investeringar. Medlemmarna i panelen fick också frågan om de tror att deras egen bostadsrättsförening kommer att investera i energibesparingar om det leder till lägre fastighetsskatt. 77 procent svarade "ja kanske" eller "ja absolut".



Vi engagerar oss globalt

En miljard människor saknar bostäder, men varje ny HSB-medlem gör världen lite bättre. Två kronor per medlem går till stöd av olika bostadskooperativ i olika delar av världen. Under 2008 bidrog HSB med 1,25 Mkr. Utöver det bidrog SIDA med fyra kronor för varje HSB-krona, totalt blir det runt 6,25 Mkr. Under året har vi inlett en diskussion med Kooperation Utan Gränser för att öka HSB-rörelsens engagemang för hjälp till självhjälpsverksamheten. Vidare deltar HSB aktivt med styrelsearbete och andra resurser i olika utvecklingsprojekt.

Vi samverkar för social hållbarhet

HSB Riksförbund är medlem i ICA, International Co-operative Alliance, en världsomspännande, frivillig samarbetsorganisation. ICA omfattar cirka 230 medlemsorganisationer med fler än 760 miljoner människor från över 100 länder.

I juni genomfördes ett extra Generalförsamlingsmöte i Rom. ICAs utveckling och organisation diskuterades och man tog beslut om ett nytt avgiftssystem. ICA har även en europeisk sektion och en bostadssektion – ICA Housing. Den regionala organisationen i Europa – Cooperatives Europe – har fortsatt sitt opinions- och påverkansarbete för att stärka de kooperativa idéerna särskilt gentemot EU och dess institutioner. Under 2008 köpte Cooperatives Europe en fastighet i Bryssel – Cooperative House – där organisationens kansli och sammanträdeslokaler finns. HSB Riksförbund är medlem i Cooperatives Europe och delägare i Cooperative House.

Klimatsmarta samarbeten i Europa och Norden

HSB är medlem i Cecodhas, en arbets- och lobbyorganisation för allmännyttiga och kooperativa bostadsföretag från samtliga EU-länder. Under 2008 har organisationen ökat sitt engagemang vad gäller klimat- och energifrågorna.

Vi har varit en aktiv deltagare i den särskilda energiarbetsgruppen. Under våren fördes samtal med ledningen för Cecodhas, angående organisationens framtida verksamhet och finansiering. Mötet skedde

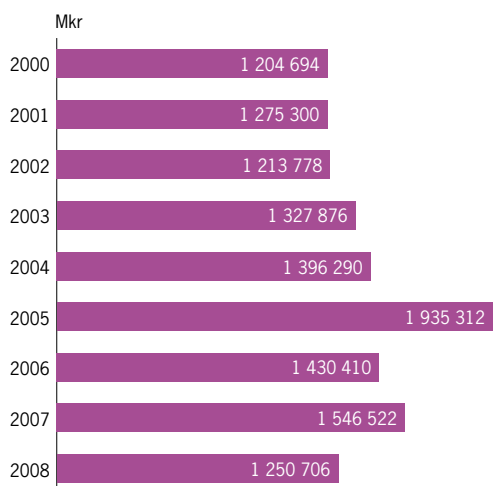


i samverkan mellan HSB, Riksbyggen och NBBL (Norske Boligbyggelags Landsforening är HSBs motsvarighet i Norge). I slutet av maj 2008 genomfördes Cecodhas General Assembly i Göteborg. Under året har vi fört fortsatta diskussioner med Riksbyggen och NBBL i Norge om inriktning och finansiering av en gemensam bevakning av de EU-frågor som rör bostadssektorn.

HSB är också medlem i NBO, Nordens Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation. Under 2008 har även arbetet inom NBO haft särskilt fokus på klimat- och energifrågorna. I början av september genomfördes NBO-konferensen i Stockholm som behandlade frågorna. En bostadspolitisk rapport och en energirapport presenterades. Nitton personer från HSB deltog.

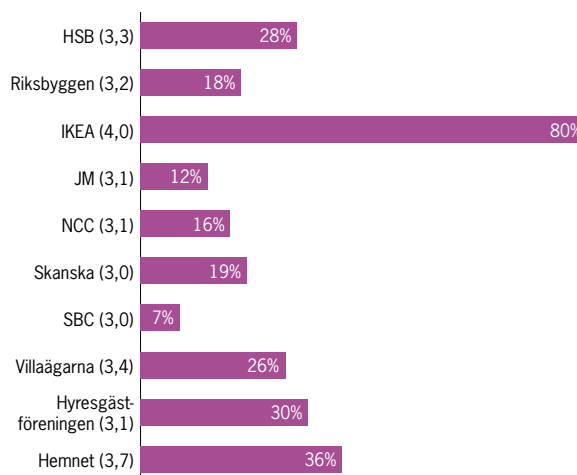
HSB stödjer Kooperation Utan Gränser

Tillsammans med andra kooperativa aktörer stödjer vi Kooperation Utan Gränser.



Allmänhetens förtroende för HSB

I systemet HSB Insikt undersöker vi kontinuerligt samhällets uppfattning om HSB. Den senaste undersökningen genomfördes i början av 2009. Nedan redovisas frågan om allmänhetens förtroende för HSB i relation till ett antal utvalda boendeaktörer.



(snittbetyg) Skala: 1 = Inget förtroende alls, 5 = Mycket stort förtroende
Stapeln anger hur stor del av de tillfrågade som besvarat frågan med betyg 4 eller 5.

På 25 år ska vi halvera våra utsläpp av koldioxid

Under 2008 släppte HSB* ut drygt 26 000 ton koldioxidekvivalenter**. I vårt gemensamma klimatavtal som syftar till att minska utsläppen, se sidan 18, år 2008 basår för den halvering som ska vara uppnådd 2023.

Från 2008 använder vi koldioxidberäkningsprogrammet Svante inom HSB. Svante är ett webbaserat program som har underlättat för oss i arbetet att synliggöra vår klimatpåverkan. Föreningar, bolag och riksförbundet har rapporterat in sina nyckeltal i Svante, som sedan summerat resultat för respektive HSB-förening och HSB totalt.

Enligt vårt gemensamma klimatavtal ska HSB uppnå en halvering*** av koldioxidekvivalenter enligt följande:

År	Minskning
2012	20% = 5 200 ton
2016	30% = 7 800 ton
2020	40% = 10 400 ton
2023	50% = 13 000 ton

Våra koldioxidutsläpp inom HSB kommer i huvudsak från värme och elförbrukning i egna fastigheter och kontor samt transporter. Utsläppen från föreningar, bolag och riksförbund skiljer sig åt av flera anledningar. Dels beror det på hur många egna fastigheter föreningen har, men också på den geografiska spridning samt utsläpp i el- och värmeleverantörernas egen produktion.



För att nå klimatmålet behöver vi inom HSB till exempel:

- energieffektivisera
- satsa på förnybara energikällor som vindkraftel och biobränsle för värme
- satsa på förnybar energi i transporter som biogas och elfordon
- öka antalet virtuella möten
- införa en hållbar resepolicy

* Exklusive bostadsrättsföreningarna.

** Samlat begrepp på samtliga växthusgaser omräknat till koldioxid.

*** Förutsätter att samtliga föreningar väljer att ansluta sig till Klimatavtalet.

Sammanställning utsläppsstatistik HSB Klimatavtal 2008

Enhet: Ton CO₂

	Totala utsläpp	Ton CO ₂ / Mkr omsättning	Ton CO ₂ / Anställd	Ton CO ₂ / Brf	Ton CO ₂ / Medlem
HSB Stockholm	5 631	6,2	4,4	12,6	0,04
HSB Skåne	2 180	7,6	13,7	9,2	0,10
HSB Malmö	1 762	6,1	12,2	6,8	0,04
HSB Göta	1 526	4,3	7,1	5,3	0,07
HSB Göteborg	1 293	1,8	4,2	4,9	0,02
HSB Norr	1 069	11,8	11,9	5,1	0,06
HSB Mälardalen	931	5,9	5,7	4,3	0,05
HSB Dalarna	880	9,6	9,7	8,5	0,11
HSB Östergötland	853	4,6	8,6	7,2	0,07
HSB Södermanlands län	828	5,2	10,8	8,3	0,11
HSB Landskrona	774	14,1	20,4	15,5	0,18
HSB Gävleborg	658	5,8	7,4	6,6	0,07
HSB Mölndal	617	17,0	29,4	15,4	0,11
HSB Nordvästra Götaland	579	4,4	4,0	2,4	0,03
HSB Mitt	511	3,6	3,6	2,7	0,03
HSB Bostad	403	0,2	6,4	–	–
HSB Norra Stor-Stockholm	398	3,8	3,6	5,4	0,02
HSB ProjektPartner	398	0,5	9,5	–	–
HSB Umeå	389	7,5	9,0	6,7	0,05
HSB Sydnärke	367	13,0	28,2	20,4	0,38
HSB Södertörn	317	3,7	3,7	3,8	0,02
HSB Centrala Värmland	309	3,9	3,0	2,7	0,03
HSB Norra Bohuslän	293	13,4	10,8	8,9	0,10
HSB Uppsala	239	0,8	0,7	2,1	0,01
HSB Nordvästra Skåne	170	1,1	2,5	1,8	0,02
HSB Södertälje	75	1,2	1,8	1,5	0,01
HSB Riksförbund	31	0,3	1,3	–	–
HSB Arlanda*	–	–	–	–	–
HSB Sydost*	–	–	–	–	–
HSB Östra*	–	–	–	–	–
HSB TOTALT	23 482	157,4	233,5	167,8	2,00
HSB GENOMSnitt	869	5,8	8,6	7,0	0,07

Genomsnitt är baserat på antalet föreningar/bolag/riks som redovisat uppgifter.

* Har ej rapporterat in uppgifter.

HSB-föreningar som inte är med i klimatprojektet: HSB Filipstad, HSB Karlsborg, HSB Karlskoga, HSB Kil, HSB Kristinehamn och HSB Storfors.



MEDLEMMARNA ÄR VÅRT HJÄRTA

Medlemmarna är kärnan i HSB. Därför är de vår viktigaste intressentgrupp. Under 2008 fortsatte arbetet för att stärka demokratin inom HSB. Vi lanserade bland annat HSBs kod som säkerställer styrningen i HSB-föreningarna och ökar den enskilda medlemmens inflytande.

Intressentavstämning – Medlemmar



* se sidan 21.

Här möts människor och kulturer



HSB Brf Sveaborg i Akalla var en av de första som bildades, när allmännyttans lägenheter i Stockholms ytterområden såldes ut i början av 2000-talet. Slitna fastigheter, kommunikationssvårigheter och kulturkrockar har stundtals inneburit tuffa tider för föreningen. Dessutom är bostadsrätt en typiskt svensk ägandeform, vilket inneburit att många som har köpt en bostad från början inte förstått att de bara köpt rätten att bo och att alla medlemmar i föreningen äger huset tillsammans. För att skapa samhörighet mellan grannarna och öka förståelsen inom i föreningen arrangerar styrelsen till exempel informationskvällar för nyinflyttade, filmkvällar för barnen och gemensamma städdagar.

Enligt antropologen Juan Carlos Gumunico är bostadsrättsföreningen ett av flera sociala rum som vi människor befinner oss i. – Det innebär att föreningen har ett ansvar för att skapa en trygghet i just det sociala rummet. – Som bostadsrättsförening måste man göra det bästa i en situation som egentligen är en sak för hela samhället, förklarar han. Men man ska inte försöka för mycket. Kultur ska bara finnas som ett bakgrundsbrus. Det ska finnas en öppenhet för andra kulturer – men först och främst ska man vara grannar.

Källa: Uppdraget nr. 4/08

HSB är en konsumentkooperation och finns för medlemmarna som också är ägare. Ett medlemskap i HSB bygger på att du betalar din andel och därefter en årlig medlemsavgift. Det ger dig en demokratisk rätt att delta i beslutprocesserna. Du kan vara medlem som boende eller bosparare – är du bosatt i en HSB-bostadsrätt är bostadsrättsföreningen också medlem i HSB. Den här redovisningen omfattar medlemmar exklusive bostadsrättsföreningar. Medlemsantalet i HSB har inte förändrats nämnvärt under 2000-talet, utan ligger stabilt på dryga halvmiljonen medlemmar.

Kod för ökat medlemsinflytande

För att säkerställa och underlätta arbetet inom HSB antog HSB-stämman 2007 HSBs kod för föreningsstyrning. Ett dokument som liknar den kod som svenskt näringsliv tog fram för ett par år sedan. HSBs kod är utvecklad utifrån internationella riktlinjer för styrning i en kooperation med tillägg och förändringar anpassade för HSB. Koden syftar till att stärka medlemmens inflytande och säkerställa styrningen. Under 2008 har ett gediget implementeringsarbete startat. Mallar, checklistor och stödmaterial har tagits fram och förankrats. Utbildningar för ordförande och valberedare har prioriterats.



Webbpanel ökar medlemmarnas inflytande

Sedan 2007 har HSB en webbpanel där medlemmarna kan påverka och stödja vår opinionsbildning. Syftet är inte marknadsundersökning utan att, som ett led i HSBs opinionsbildningsarbete, snabbt kunna ta reda på vad medlemmarna tycker i olika frågor. Det kan till exempel gälla fastighetsskatt, elpriser eller bostadspolitik. Men det kan också vara frågor som vad medlemmarna tycker om fastighetsboxar eller vad de tror om prisutvecklingen på bostadsrätter. Politiker, myndigheter och media lyssnar extra noga om HSB direkt kan peka på att det finns en medlemsopinion i en aktuell fråga.



Hemma i HSB

Tydlig information är en viktig del i en levande Kooperation. Vårt arbete har tagit ett stort steg framåt genom medlemstidningen Hemma i HSB som lanserades i februari 2007. Tidningen presenterar HSBs nyproduktion för bosparare och boende. Den innehåller dessutom inspiration, reportage och tips om det som rör livet i bostadsrätten. Från och med nummer 1/2008 trycks rikssidorna på miljöcertifierat papper (FSC), från och med nummer 2/2008 gäller det också de lokala sidorna.

Under 2008 kom medlemstidningen Hemma i HSB ut med åtta nummer till 437 000 hushåll. 22 HSB-föreningar hade egna lokala sidor i mitten av tidningen. Några föreningar samverkade kring de lokala sidorna, vilket gav totalt 15 editioner. 409 000 hushåll nåddes av lokala sidor, någon gång under året.

I oktober 2008 genomfördes en kvantitativ undersökning av Hemma i HSB. Resultatet visar att 77 procent läser något nummer av tidningen, 55 procent läser varje nummer. 66 procent svarar att Hemma i HSB påverkar deras intryck av HSB positivt, ingen menar att det påverkar intrycket negativt. Det kom också fram att läsarna vill läsa mer om problem kring boendet, miljöfrågor och medlemsförmåner. Redaktionen tog med sig det inför planeringen av kommande nummer.

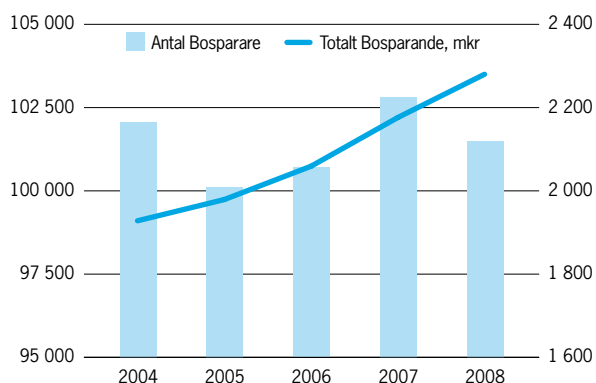
hsb.se har utvecklats

Under året har det pågått ett intensivt arbete med att ta fram HSBs nya webb. Nya hsb.se är mer användarvänlig och utgår från besökarens behov i högre utsträckning än tidigare. Den är uppbyggd enligt principen att gemensamt innehåll ska produceras gemensamt. Nära och lokalt innehåll ska produceras av den lokala HSB-föreningen.

Bosparande för framtiden

Varje år bygger HSB nya bostäder i Sverige. När de ska säljas får den som bosparar förtur. En liten summa varje månad ger med tiden både ett bra sparande och en god möjlighet till en HSB-bostad. Många familjer har en tradition av att bospara i HSB. Det är ett sätt att trygga framtiden för barn och barnbarn och en möjlighet att själv hitta drömbostaden. För varje sparad hundralapp får den som bosparar en poäng. Du kan spara hur mycket du vill men får max 36 poäng per år. Som medlem och bosparare har du även lokala medlemsförmåner och rabatter samt rabatt på bolån när du köper en bostad. I vissa delar av landet kan du stå i kö till våra hyresrätter och ungdomsbostäder. För att bospara måste du vara medlem i HSB. Idag finns det tre olika sparformer att välja mellan, beroende på hur du väljer att placera dina pengar. Alla bosparkonton inom HSB hanteras av Swedbank och omfattas givetvis av den statliga insättningsgarantin.

Antal bosparare och totala bosparsaldot per år



MEDLEMMAR

**Vi bor i HSB!**

5,9 procent av Sveriges befolkning, d.v.s. 545 664 personer bor i en HSB-lägenhet. Här bor människor i olika åldrar, med olika bakgrund och vi ser i stora drag ut som "Sverige i stort". Några exempel på HSB-boende:

- Ungefär hälften bor i någon av Sveriges storstadsregioner; Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.
- Var fjärde har uppnått pensionsålder, var tionde är under 16 år.
- 97 700 personer är födda utrikes, d.v.s. 18 procent av de boende.
- Nästan var femte boende räknas ha utländsk bakgrund, motsvarande 125 000 personer. Av dessa är drygt 14 procent under 17 år.
- Tre av fyra förvärvsarbetar.
- HSB-familjen tjänar i genomsnitt 256 000 kronor per år, vilket är under riksgenomsnittet på 302 000 kronor. Men den disponibla inkomsten har stigit med cirka 7,5 procent per år sedan 2006.
- Köpkraften fördelar sig ungefär som riksgenomsnittet, men är lägre hos barnfamiljer och för familjer i Malmö och kommuner med färre än 70 000 invånare.
- Arbetslösheten ligger något under riksgenomsnittet. 8 231 personer är öppet arbetslösa och 5 100 personer är i arbetsmarknadsåtgärder. Totalt innebär det att 4 procent av dem som bor i HSB är arbetssökande.
- I HSB finns det cirka 0,6 bilar registrerade per hushåll, kan jämföras med 1,2 bilar för boende i småhus, 0,5 bilar för boende i hyresrätt och 0,6 bilar för boende i annan bostadsrätt.

Enligt rapporten »Vem bor i HSB«, Rådhusgruppen AB 2009.

Förtroendevalda i HSB-föreningarnas styrelser

Ålder	Antal	Varav kvinnor
– 29 år	5	3
30 – 49 år	83	33
50 – år	263	76
Total	351	112

De förtroendevalda i HSB har stor övervikt mot gruppen 50 år eller äldre. Det speglar ganska väl den åldersfördelning som finns bland de boende i HSB. Under många år har HSB strävat efter att öka representationen av unga och kvinnor bland de förtroendevalda, ett arbete som fortsätter.

Jämställdhet

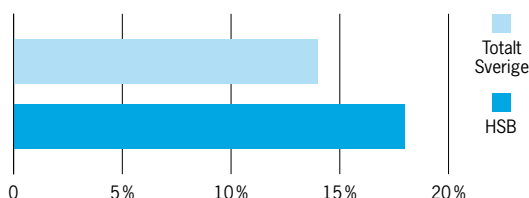
11/22

Kvinnor/män som är ordförande i HSB-föreningar

112/239

Kvinnor/män som är ledamöter i HSB-föreningarnas styrelser

Boende – utrikesfödda



En diskussion kommer att inledas inom HSB om organisationens arbetskraftssammansättning i relation till den mångfald som finns bland de som bor i HSB.

Det är givande att engagera sig



Marie Regell engagerar sig i brf Gustavsberg i Växjö, där hon bor och är ordförande.

Marie Regell hade bott i sin lägenhet i fyra år när hon för två år sedan började engagera sig i sin bostadsrättsförening.

– Det var en kollega till mig som tillhör samma förening som tyckte att jag borde väljas in i styrelsen. Jag tycker om att förbättra och förändra saker så till slut blev det så, säger Marie.

Marie, som är designer, såg genast ett område som hon kunde förbättra.

– Tvättstugorna hade inte renoverats på väldigt länge, så det föll sig naturligt att jag tog tag i det. Vi ville ha en energisnål maskinpark och det fick vi. Förra året blev allt klart och vi kunde direkt se resultat på vatten- och elräkningarna.

Att hennes kollega uppmanade henne att gå med i styrelsen ångrar hon inte.

– Det är givande att engagera sig när man har något att bidra med. För mig personligen har uppdraget som ordförande växt och jag träffar människor även utanför föreningen som vill att jag ska engagera mig.

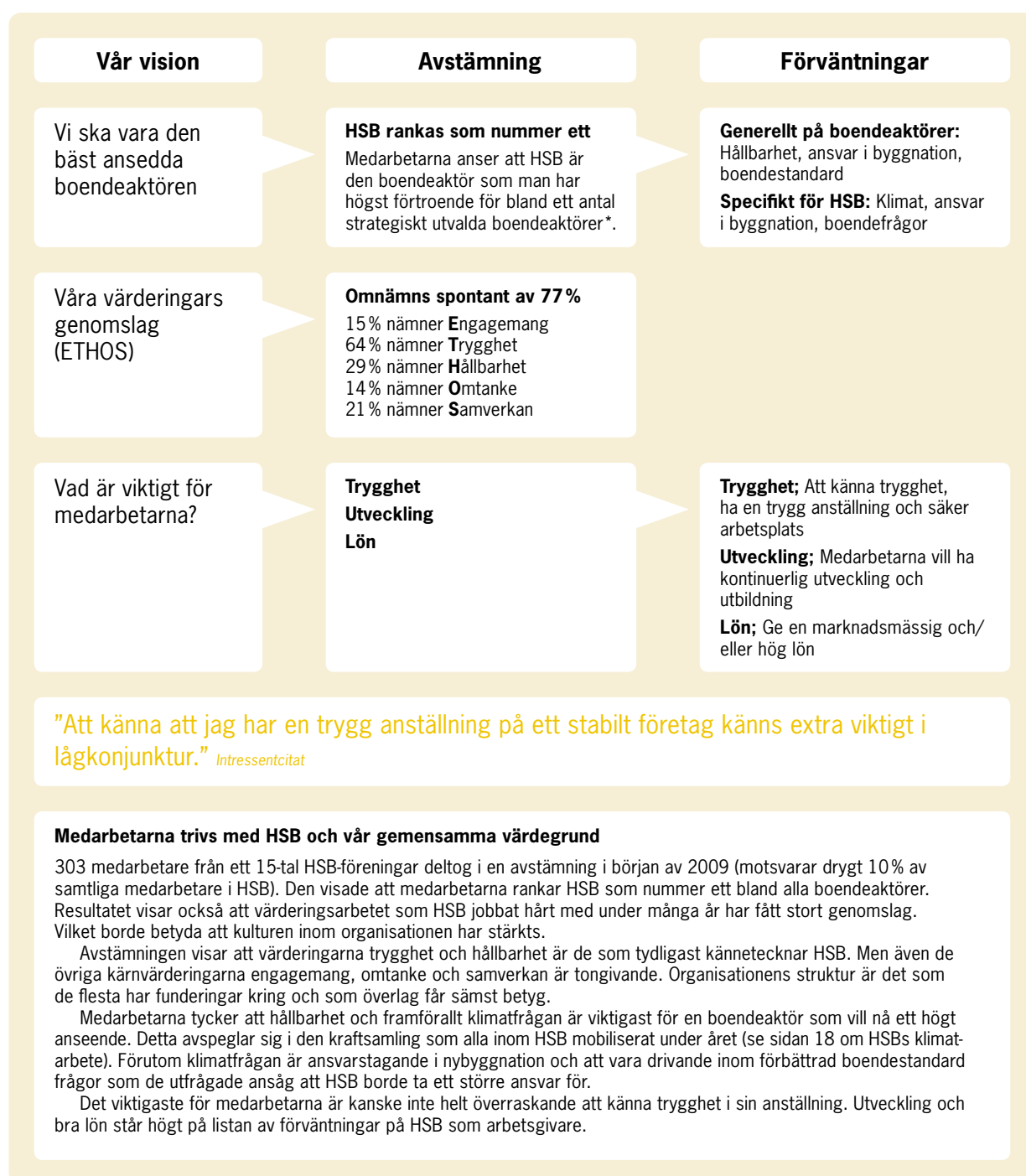
Källa: HiH nr. 3/08



MEDARBETARE SOM GÖR SKILLNAD

Medarbetarna i HSB skapar de värden som medlemmar och kunder upplever. För att skapa bra förutsättningar för våra medarbetare har vi de senaste åren arbetat med att utveckla organisationens kultur och värderingar.

Intressentavstämning – Medarbetare



* se sidan 21.

Medarbetardagar utvecklar HSB Göteborg



På HSB Göteborg ser medarbetarna till att utvecklingen går framåt. Deras tankar, upplevelser och erfarenheter ligger till grund för den verksamhetsplan som alla arbetar utifrån. Arbetet börjar i augusti/september då alla medarbetare träffas för att ge förslag och idéer som kan förbättra verksamheten. – Ska vi skapa en hållbar organisation där alla mår bra och gör ett optimalt arbete krävs att vi har tagit fram förutsättningar för dialog, säger Lars-Göran Andersson, vd för HSB Göteborg. Den Lyckliga Kunden är ett exempel på tema som analyserats under året.

”Det är bra att alla får vara med och påverka. Smart av ledningen att lyssna på oss som är ute på fältet och träffar kunderna varje dag. Har arbetat på HSB Göteborg nu i 25 år och märker en stor skillnad. Idag är vi alla på samma nivå, oavsett vad vi arbetar med. Så var det inte förr. Nu hoppas jag att ledningen arbetar vidare med de utvecklingspunkter vi tagit fram här.”

Jukka Nikkanen, servicetekniker HSB Göteborg, svar på frågan »Vad tycker du om medarbetardagen?»

Nöjda medarbetare är stommen i en hållbar verksamhet. Våra medarbetare har både rättigheter och skyldigheter. Med rättigheter menar vi tydliga mål, medarbetarsamtal, rättvis och jämlik lön för lika arbete, delaktighet i verksamhetens utveckling, personlig utveckling med mera. Med skyldigheter menar vi att jobba för att HSBs mål uppfylls, att själv aktivt bidra till utveckling, att hålla sig och sina kollegor informerade om vad som händer och att fungera som en ambassadör för HSB vid alla tillfällen.

HSB har under några år arbetat fram gemensamma kärnvärderingar som ska prägla relationen mellan medarbetarna och verksamheten. Under samma period har det skett ett generationsskifte i HSB-föreningarnas ledarskap. De flesta vd:ar och ledningsgrupper har bytts ut och många medarbetare har varit med om en kulturförändring.

Vi ska bli bättre på jämställdhet och mångfald

HSB har inte nått jämställdhet 2008. Makt och inflytande är ojämnt fördelat och män dominerar fortfarande där viktiga beslut fattas. Män dominerar i styrelserna och i chefsposition, exempelvis vd- och ordförandeposter*.

De som bor i HSB speglar överlag ”Sverige i stort”. Här finns människor med olika nationella eller etniska ursprung och trosbekännelser. Vi vet däremot inte hur vår egen medarbetarsammansättning ser ut i avseendet ”utlandsfödd eller med båda föräldrar födda i utlandet”**. Denna dimension bör därför diskuteras inom HSB för att vi ska kunna ta ställning till om resultatet påverkar vår framtida rekryteringsprocess.

Alla får kompetensutveckling

Kompetensutveckling av HSBs medarbetare sker löpande. Ett antal HSB-föreningar arbetar med kompetensförsörjningsportaler. Dessutom erbjuder vi ett stort utbildningsutbud via HSB Riksförbund. En definition av vad HSB menar med kompetensut-

* Källa: ”Jämställdhet och mångfald är ditt ansvar!” – riktlinjer för Jämställdhetsarbetet, antagna på förbundsstämman 2004.

** Den definition SCB använder som nationalitetsdefinition av mångfald.

veckling finns i HSB Kompassen. Någon datafångst av volymen utbildning för medarbetare finns inte eftersom vissa HSB-föreningar inte tidredovisar eller har ett enhetligt system för tidredovisning av utbildningstimmar.

Vårt Intranät knyter samman

HSBs Intranät är en nationell kommunikationskanal som når HSBs medarbetare på kontorsplats samt HSB-föreningarnas ordförande. Intranätet kommunicerar interna nyheter, beslut som berör hela HSB, kurs- och konferensutbud, gemensamma styrdokument, material som kan beställas med mera.

Förbättrad tidning för våra förtroendevalda

Tidningen HSB Uppdraget ges ut till förtroendevalda och anställda inom HSB. Den är en viktig komponent för information och insyn inom HSB och kommer ut med fyra nummer om året. Reportagen i tidningen handlar om våra bostadsrättsföreningar i hela Sverige. De speglade aktuella händelser på såväl riks- som regionalnivå inom HSB och bostadspolitik. Tidningen fortsatte att satsa på sina yngre läsare och uppmuntra till ett ökat engagemang som förtroendevald.

Under 2007 genomförde vi en läsarundersökning som visade att tidningen träffar rätt i sin målgrupp och får högt snittbetyg. 86 % av HSB-föreningarnas ordförande eller vice ordförande tycker att tidningen

är värdefull. 23 % av läsarna svarar att de läser allt eller nästan allt i varje nummer. 25 % av läsarna säger att de sparar sina nummer av tidningen i upp till ett år.

Hur är det att jobba i HSB

På samma sätt som HSB systematiskt frågar alla sina intressenter vad de tycker är viktigt, genomför många HSB-föreningar egna medarbetarenkäter. Ur denna undersökning har vi valt ut frågor som de anställda själva tycker är viktigast. Förhoppningen är att alla HSB-föreningar som gör återkommande medarbetarenkäter ska lägga in dessa frågor i sin enkät. Det kommer att ge oss ett bra underlag för att få en överblick över hur medarbetarna inom HSB mår. Det ger oss också möjlighet att strukturera vårt målarbete.

Hur mår de anställda i HSB (32 av 33 föreningar har svarat)

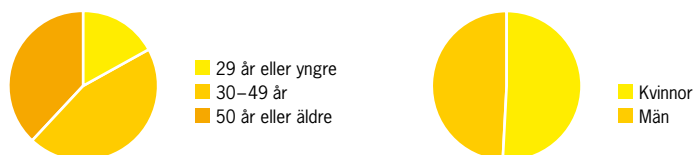
Svarar »Ja«

Har ni genomfört en medarbetarundersökning under 2008? 56%

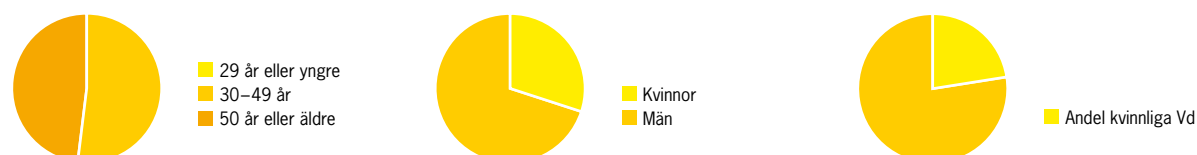
Minst 4 på en skala 1–5

A. Målen är klara och tydliga	25%
B. Målen följs upp och utvärderas regelbundet	27%
C. På vår enhet präglar kärnvärderingarna verksamheten	22%
D. Där jag arbetar har jag en bra känsla i magen när jag går till jobbet	72%
E. Det är en trevlig stämning på jobbet	80%
F. Jag kan påverka min arbetssituation	40%

Ålders- och könsfördelning – Heltidsanställda i HSB-föreningar (totalt: 3 904)



Ålders- och könsfördelning – Ledningsgrupper i HSB-föreningarna (totalt: 149)

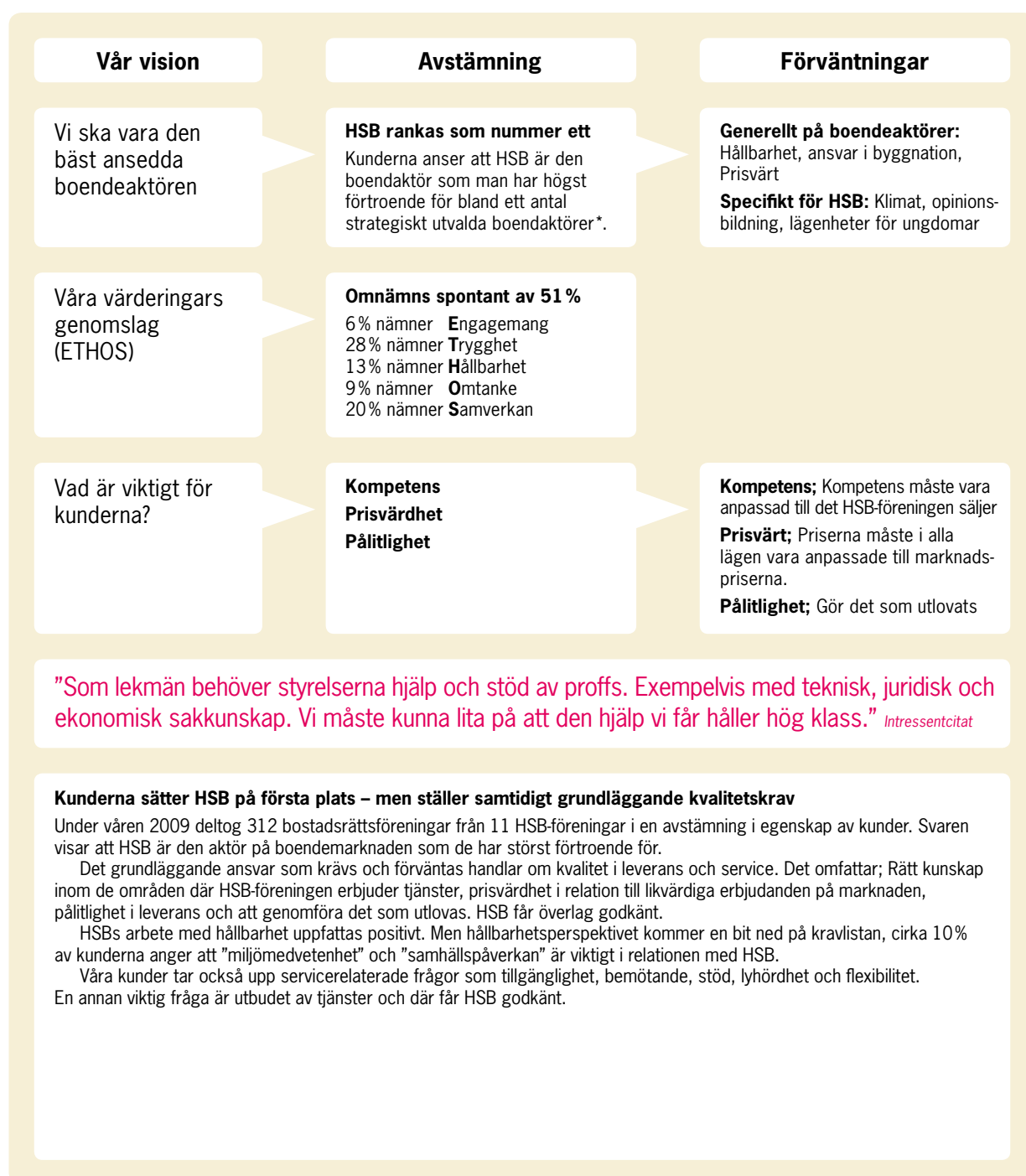




ERBJUDANDE TILL VÅRA KUNDER

Till HSBs kunder räknas de som bor, HSB bostadsrättsföreningar men också fastighetsägare och fristående bostadsrättsföreningar. Verksamheten fokuserar idag på förvaltning och utbildning. Under 2008 har vi vidareutvecklat vårt gemensamma koncept för hushållsnära tjänster, BoNära tjänster.

Intressentavstämning – Kunder



* se sidan 21.



På de flesta håll i landet är HSB en fullserviceleverantör av boendetjänster. Det betyder att HSB erbjuder service, fastighetsförvaltning och utbildning till i första hand medlemsbostadsrättsföreningar men också till fastighetsägare av hyresrätter och bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Det ligger i vår kooperativa kärna att ge hjälp till självhjälp för att lösa ett behov. Det betyder att tjänster som styrelseutbildning, energiseminarier samt administrativa och tekniska tjänster också ingår i erbjudandet.

Pionjärer inom hushållsnära tjänster

På 30-talet var HSB pionjärer inom kund- och medlemsbehovet barnomsorg. Idag har det ersatts av exempelvis BoNära-tjänster, omsorg och trygghetsresor. Historiskt har HSB även uppfört ett stort antal egnahem och hyresfastigheter på uppdrag, en verksamhet som är mindre omfattande idag.

Inom HSBs regionala föreningar ses många medlemsbostadsrättsföreningar som kunder. Till exempel i möten när man ska förhandla om nya förvaltningsavtal. För medlemmarna innebär kundbegreppet

Hållbarare boende med HSB Certifiering

Bättre styrning, ökad kompetens, engagerade boende. Vinsterna med att certifiera sin bostadsrättsförening är många. Målsättningen är ett gemensamt system som framförallt förbättrar informationsflödet till våra medlemmar och höjer kunskapsnivån i styrelserna Yvonne Hahn, HSB Östergötland, har ingått i projektgruppen för HSB certifiering. Hon är övertygad om att certifiering är bra för en bostadsrättsförening och att alla vinner på att fler blir certifierade. HSB Östergötland har själva som mål att certifiera 30 % av sina bostadsrättsföreningar före år 2010. Det viktigaste med HSB Certifiering är enligt Yvonne slutprodukten. Certifierade

föreningar visar inte bara vad de har gjort i sin årsredovisning, de gör även en verksamhetsplan som beskriver hur framtiden kommer att se ut. För en certifiering krävs en plan för de kommande fem åren, både för ekonomi och underhåll. Styrelsen förbinder sig också att informera sina medlemmar om hur föreningen sköts så alla får den information de behöver för att kunna överblicka sitt boende framöver. Idag deltar 15 av 33 regionala HSB-föreningar i HSB Certifiering. Sedan starten 2002 har cirka 150 bostadsrättsföreningar som omfattar 30 000 lägenheter certifierats. Prognosen pratar om cirka 60 000 vid årsskiftet 2009/2010.

att de omfattas av affärsmässighet och effektivitet. Det är också en rättvisefråga i relation till övriga HSB-medlemmar för att alla ska betala rätt pris för gemensamma resurser. Eftersom "kundmöten" med medlemmar omfattar hela verksamheten har vi valt att ta med dem här. Alla HSBs kunder har rätt att förvänta sig ett professionellt bemötande och agerande.

Digitala underhållsplaner lanserades

HSB Stockholm erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar, samfälligheter och fastighetsbolag inom Stockholmsområdet. Under hösten 2008 lanserade man den nya digitala tjänsten "Underhållsplan Online". Tjänsten ger kunden möjlighet att utföra simuleringar och rapportera förändringar via internet. – Vi erbjuder ett modernt heltäckande verktyg för underhållsplanering, vilket skapar förutsättningar för en god och långsiktigt hållbar ekonomi hos kunden, säger Stefan Younes, Affärsområdeschef Förvaltning, HSB Stockholm.

Källa: Uppdraget nr. 4/08

Nöjd kund (32 av 33 föreningar har svarat)

Svarar »Ja«

Har ni genomfört en nöjd kundundersökning under 2008?	47 %
Minst 4 på en skala 1–5	
Graden av tillgänglighet/servicekänsla är god	67 %
HSB-föreningens kompetens är god	87 %
HSB-föreningens utbud av tjänster håller hög kvalitet	60 %

En majoritet av HSB-föreningarna genomför kontinuerligt kundmätningar av något slag, många vartannat år. HSB kommer att följa ett antal viktiga nyckeltal för att se hur kundernas attityd utvecklas. På HSB-föreningsnivå väljer många att målsätta kundnöjdheten. Ur HSBs övergripande perspektiv kommer nyckeltalen främst att användas som indikatorer på hur verksamheten mår.

Förvaltad bestånd

Verksamhet	Antal HSB-föreningar, administrativt förvaltade	Antal HSB-föreningar, tekniskt förvaltade	Antal brf. förvaltad bestånd bostadsrättsföreningar – ej HSB	Antal HSB-ägda hyreslägenheter vid årets slut
HSB Arlanda	13	12	4	0
HSB Centrala Värmland	116	81	25	78
HSB Dalarna	102	55	18	719
HSB Filipstad	13	13	2	27
HSB Gävleborg	100	–	–	–
HSB Göta	280	182	64	1 601
HSB Göteborg	254	156	83	1 340
HSB Karlsborg *	–	–	–	–
HSB Karlskoga	38	0	2	0
HSB Kil	3	0	0	1
HSB Kristinehamn	35	30	7	37
HSB Landskrona	50	30	6	588
HSB Malmö	241	55	15	1 613
HSB Mitt	191	137	35	302
HSB Mälardalen	205	144	20	294
HSB Mölndal	39	23	7	237
HSB Nordvästra Götaland	242	–	–	346
HSB Nordvästra Skåne	90	57	4	44
HSB Norr	201	55	6	1 013
HSB Norra Bohuslän	33	13	3	74
HSB Norra Stor-Stockholm	71	69	19	219
HSB Skåne	234	189	83	1 018
HSB Stockholm	345	234	41	3 510
HSB Storfors	0	0	0	0
HSB Sydnärke	18	27	0	266
HSB Sydost	–	–	0	1 192
HSB Södermanlands län	99	55	51	2 018
HSB Södertälje	49	41	5	534
HSB Södertörn	80	62	15	110
HSB Umeå	57	51	9	222
HSB Uppsala	106	67	162	1 156
HSB Östergötland	119	81	4	851
HSB Östra	72	56	10	971
HSB totalt	3 496	1 975	700	20 381

* Har ej rapporterat in uppgifter.

Förvaltning är ett av våra viktigaste uppdrag. HSB-föreningarna förvaltar administrativt över 700 bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Den tekniska förvaltningen, det vill säga fastighetsskötsel, el, trädgårdsskötsel med mera, är större än den administrativa biten vad gäller stiftelse och AB-ägda kunduppdrag där HSB inte äger. I genomsnitt har cirka 95 procent av HSB-föreningarna sin förvaltning hos den regionala HSB-föreningen.

VINNANDE SAMARBETEN

Leverantörer och partners är en viktig intressentgrupp för HSB eftersom en stor del av HSBs kvaliteter uppstår i samverkan. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det förstås extra viktigt att vi väljer samarbetspartners som motsvarar de krav vi ställer på oss själva.

Intressentavstämning – Leverantörer och partners



Under många år byggde HSB upp egna produktionsresurser i form av arkitektavdelningar, fönstertillverkare, bankverksamhet, kursgårdar och liknande. I takt med att vi avyttrat och renodlat dessa verksamheter har vi fått större flexibilitet och möjlighet att anpassa våra inköp och samarbeten. HSB Inköp AB, ett dotterbolag till den gemensamt ägda affärskoncernen HSB ProjektPartner AB, har uppdraget att förhandla fram ramavtal för HSB-föreningarna. Utöver detta har alla HSB-föreningar egna regionala avtal med leverantörer som kompletterar ramavtalen.

Vi ställer krav

Volymmässigt sker de största inköpen/samarbetena med banker (finansiella tjänster), energi (uppvärmning och el) och entreprenader (nyproduktion). Men också ombyggnation, löpande utveckling och drift är områden som omfattar utomstående leverantörer och samarbetspartners. För oss är det viktigt att HSB anlitar och samverkar med människor och företag som står för det vi tror på och arbetar för. Det gäller exempelvis checklista för byggmaterial och kravprofiler för hållbara inköp.

Hållbara inköp och ny inköpsportal

Från och med 2008 genomför HSB alltid en leverantörsbedömning i samband med att vi tecknar ramavtal. Vi bedömer alla leverantörer utifrån hållbarhetsarbete, kvalitet och miljöpåverkan. Syftet är att stärka relationerna med de stora leverantörerna, undvika leverantörer som inte lever upp till våra krav samt bidra till en positiv samhällsutveckling. Under ett antal år har HSB utvecklat en nätbaserad inköpsportal som syftar till pris- och tidsbesparingar samt bättre överblick och ökad effektivitet. Under året har inköpsportalen implementerats hos HSB Stockholm och målet är att ansluta ytterligare tio HSB-föreningar under 2009.

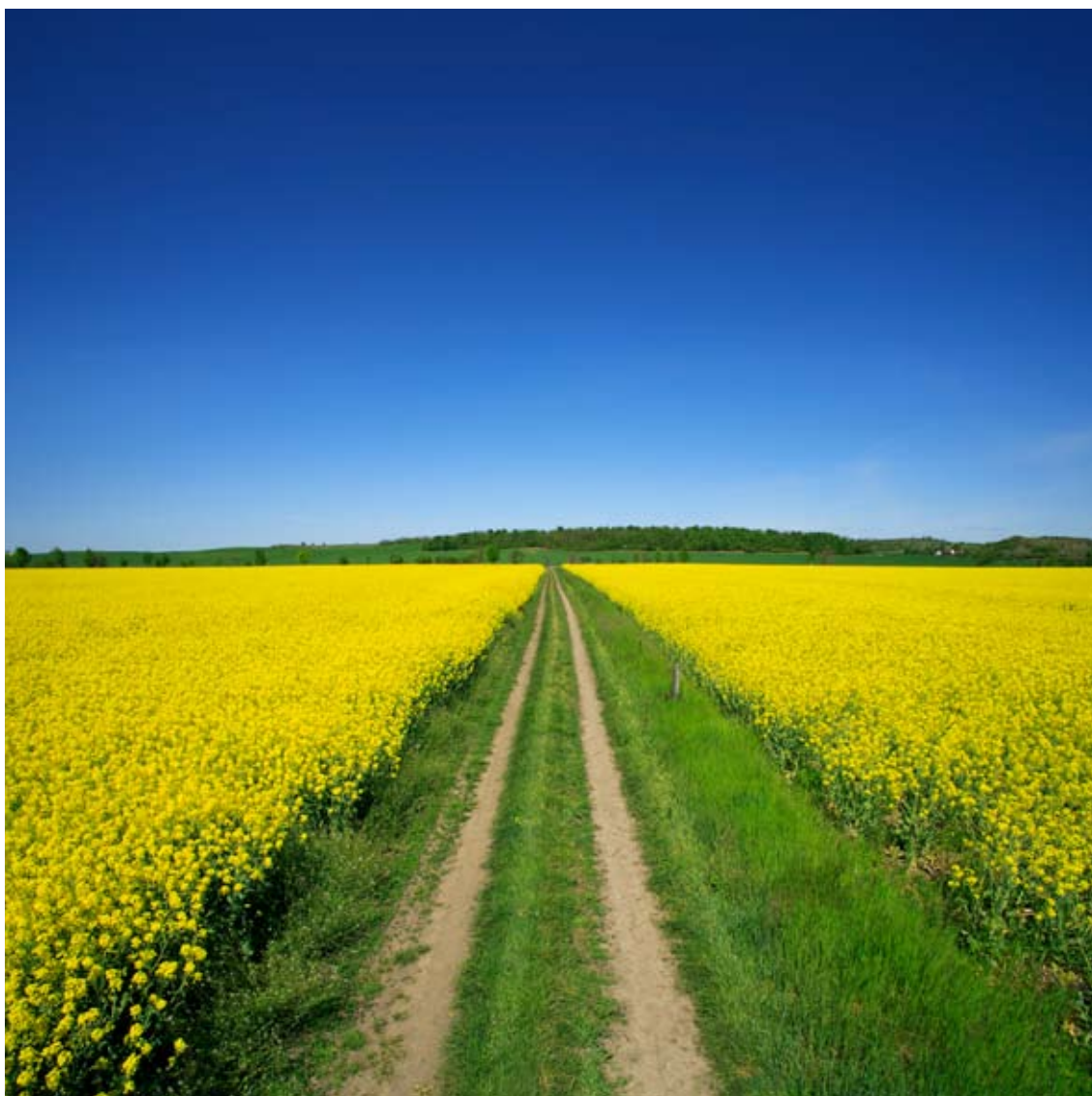
Checklista för kemikalier i hus

HSB har tillsammans med övriga stora aktörer inom byggbranschen enats om en checklista för kemikalier. Listan används vid nyproduktion och renovering av fastigheter. Produkterna delas upp i tre kategorier; "Rekommenderas" för de mest miljövänliga alternativen, "Accepteras" för produkter som är godkända och "Undviks" för produkter som är olämpliga som byggnadsmaterial. Målet för HSB är att tillverkarna ska anpassa sina produkter så att fler kvalar in i kategorin "Rekommenderas".

” Miljöengagemang i sin helhet är mycket viktigt och där jobbar HSB målinriktat. Dela med sig av vinster till välgörande organisationer i den mån man kan. Vara delaktig i samhället med till exempel sponsring av ungdomsaktiviteter, aktivitetshus eller dylikt. ”

Intressentsvar på frågan: Vad är viktigt för en boendeaktör som vill vinna ett högt anseende?

Bosparande i sol, vind och vatten



Under 2008 kunde HSBs medlemmar satsa sitt bosparande i förnybara energikällor. Aktiekorgen som satts ihop av Swedbank Markets Strukturerade Produkter, bestod av energibolag som jobbar med ny energi som sol, vind och vattenkraft. Spax HSB Bospar 3 kunde tecknas under

perioden 20 april–15 maj 2009. Spax är aktier där det insatta nominella beloppet garanteras om det står inne under hela löpperioden på cirka 5 år. De insatta pengarna ger bosparpoäng med samma regler som HSBs övriga bosparande.

EN HÅLLBAR UTVECKLING

Hållbarhet betyder fortfarande väldigt olika saker för olika personer. Ett utbrett begrepp är "Tripple bottom line" det vill säga ekonomi, ekologi och sociala hänsyn. Inom HSB kan och vill vi ta ett större ansvar för hållbarhetsfrågorna än vad lagen kräver.

Historiskt har HSB ett naturligt ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv i och med att boendet är en viktig del av våra medlemmars liv. Vi ska främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bygga och förvalta bostäder med en solid och trygg ekonomi. Vi ska bygga och förvalta boenden med en kvalitet som tar ekologiska hänsyn under hela bostadens livstid. Vi ska ge medlemmarna och de boende hjälp till självhjälp för att gemensamt kunna ta hand om bostaden med alla sociala dimensioner och de positiva effekter som inflytande skapar.

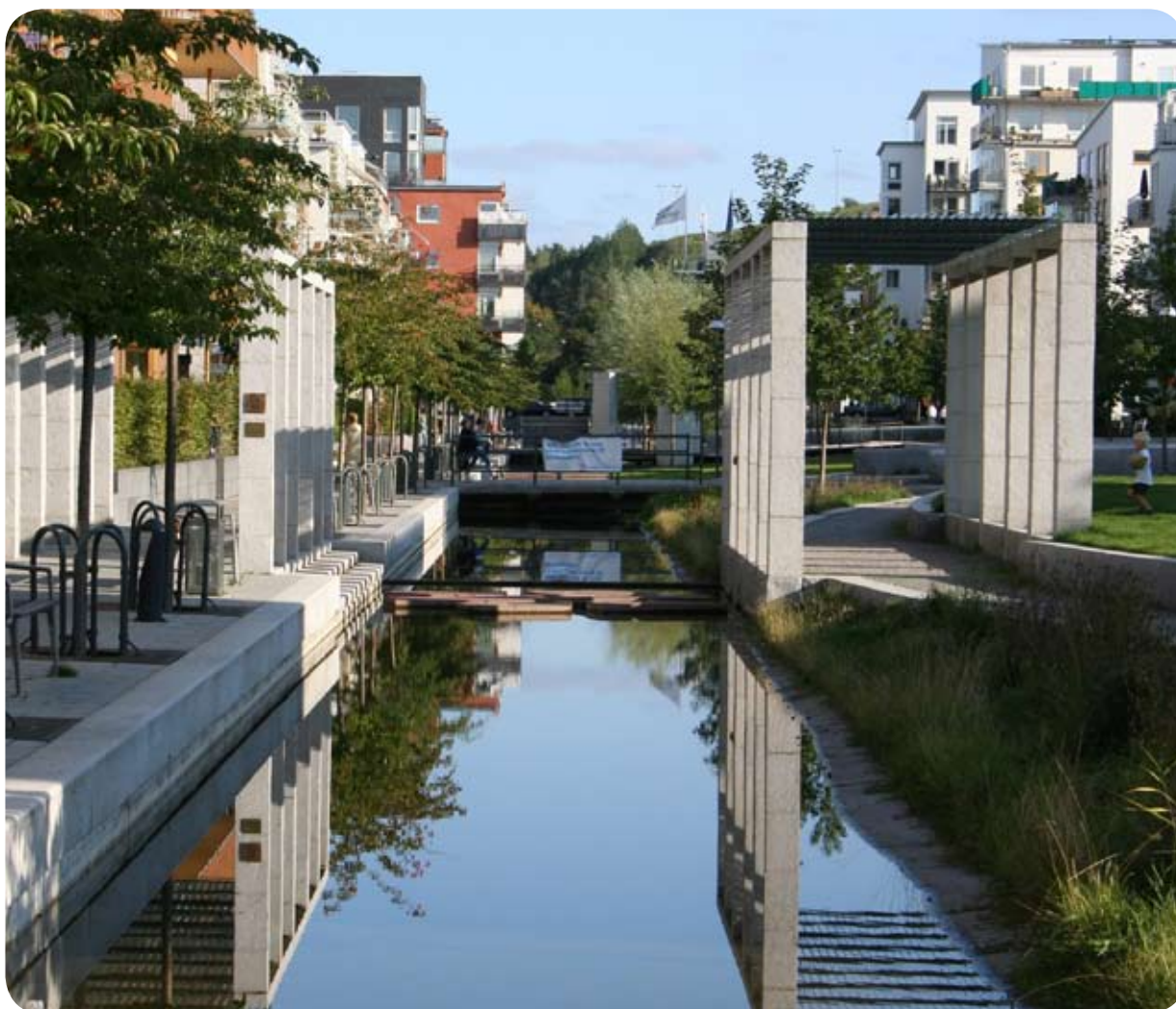
Kunskapen om hur man hållbarhetsredovisar fördjupas och förädlas i snabb takt. Deloitte, ett världsomspännande konsult- och revisionsbolag, ger ut en checklista för utvärdering av hållbarhetsredovisningar. Den innehåller delar som bolagsstyrning, redovisningens omfattning, samspelet mellan miljö och ekonomi. GRI (Global Reporting Initiative) är ett

annat ramverk för hållbarhetsredovisning som kommer från Global Compact via FN. Det innehåller grundläggande och normgivande delar om mänskliga rättigheter och miljöaspekter. De här två ramverken tillsammans med inspiration från vår omvärld och andra kooperativa verksamheter har använts som ett kvalitetsraster när vi utvecklat HSBs hållbarhetsredovisning.

Inledningsvis har vi prioriterat att ta fram ett system där intressenterna och vår klimatsatsning har fått ta stor plats. Det har skett lite på bekostnad av exempelvis fördjupningar i vår vardag eller långtgående analyser av våra förhållanden eller ekonomi. I utvecklingen av redovisningen ingår bland annat prioriteringar av vad som ska få ta större plats framöver och bör mätas och följas upp gemensamt. Några naturliga områden är:

- Uppföljning av de synpunkter som våra intressenter har lämnat. Vi har inte kunnat bemöta alla delar i årets hållbarhetsredovisning, eftersom vissa tagits emot samtidigt som redovisningen producerats. Det finns kanske anledning att gå tillbaka och få ett förtydligande kring vissa synpunkter, alternativt undersöka förutsättningarna för att göra något åt dem.
- Uppföljning av klimatarbetet utifrån våra mål och vårt klimatavtal. 2008 innehåller o-värden som vi kommer att kunna följa framöver. Goda exempel på åtgärder och insatser kan beskrivas och spridas. Detta är ett område där vi vill ta en del av klimatsvaret på vårt HSB sätt. Arbetet med att låta bostadsrättsföreningarna ansluta sig till strategin med klimatavtal och långsiktiga åtagande fortsätter. Att tillsammans sänka energiförbrukningen möter det ekonomiska, ekologiska och sociala perspektivet i ett hållbart samspel.

” Vår hållbarhetsredovisning ska möta både vår vilja att involvera våra intressenter i HSBs utveckling och vår önskan att presentera det vi står för och gör. ”



- En första uppföljning av HSBs kod för föreningsstyrning (antogs 2007, började gälla 2008). Redovisas i nästa års hållbarhetsredovisning för att alla HSB-föreningar ska få tid att genomföra föreningsstämmor våren 2009 utifrån kodens delar och rapportering till medlemmarna. Syftet med koden är att stärka medlemsstyrningen och inflytandet. Har vi lyckats, finns det anledning att korrigera något?
 - Utveckling av mål och indikatorer som stödjer och mäter HSBs gemensamma och önskade utveckling.
- Vår hållbarhetsredovisning ska möta både vår vilja att involvera våra intressenter i HSBs utveckling och vår önskan att presentera det vi står för och gör. Det är en stor ambition som ska ske med en rimlig resursåtgång och hastighet. Konsekvensen är givetvis att vi utvecklar, korigerar och förbättrar vår hållbarhetsredovisning löpande, precis som vi gör med HSB i stort.

UTDRAG OCH KOMMENTAR TILL 2008 ÅRS RESULTAT

Tabellen omfattar uppföljning och frågor kring implementering av styrdokumentet »HSB Kompassen« och »HSBs kod för föreningsstyrning« samt ett antal, av styrelsen, beslutade mål och indikatorer. Data kommer huvudsakligen från den årsstatistik som HSB-föreningarna lämnar till HSB Riksförbund.

Svarsfrekvensen som följts upp under ett antal år kan nu anses som mycket god. Det kan tolkas som ett ökat intresse för hållbarhetsfrågorna och en ökad förståelse för vikten av gemensam verksamhetsuppföljning. Överlag visar sammanställningen också på ett mer positivt resultat för 2008 än för tidigare år. Det vill säga det är fler HSB-föreningar som visar en positiv utveckling i HSBs gemensamma verksamhets- och hållbarhetsutveckling. När det gäller Kompassen är det cirka 10 % fler HSB-föreningar jämfört med föregående år som har anslutit sig och redovisar synsätten för sina medlemmar. Det »nya synsättet« om IT tillkom i HSB Kompassen under 2008 och är det synsätt som de flesta HSB-föreningar ännu inte har kommunicerat ut till sina medlemmar. När det gäller de två grundstenarna i hållbarhetsarbetet; HSBs kod för föreningsstyrning samt Klimatavtalet så är arbetet i full gång. Övriga indikatorer påvisar ett urval av de mål och indikatorer som styrelsen beslutat om att följa upp. När det gäller medlemsutvecklingen ser vi en nettominskning om knappt tvåusen medlemmar till cirka 540 000. Översikten sammanfattar endast ett urval av det som har presenterats i den här hållbarhetsredovisningen.

	Arlanda	Centrala Värmland	Dalarna	Filipstad	Gävleborg
Redogör för Synsättet – Finans (S)	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Utveckling (S)	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Kvalitet (S)	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Miljö (S)	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Information (S)	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Kompetensutveckling (S)	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – IT (S)	●	●	●	●	●
Antagit Koden för föreningsstyrning senast stämman 09 (S)	●	●	●	●	●
Har anslutit sig till HSB Klimatavtal (S, I)	●	●	○	○	●
Har energitjänster i tjänsteutbudet (S, I)	●	●	●	●	●
Har miljöpolicy (B)	●	●	●	○	●
Har jämställdhetspolicy (B)	●	●	●	○	●
Könsfördelning, anställda (inom spannet 40/60) (S, B)	●	●	●	●	●
Har mångfaldspolicy (B)	●	●	●	○	●
Genomför kontinuerligt Nöjd-Medarbetar-mätning (S)	●	●	●	●	●
Är certifierade enligt ISO 1400X (B)	●	●	●	●	●
Genomför kontinuerligt Nöjd-Kund-mätning (S)	●	●	●	●	●
Har dokumenterat affärsnyttor med Hållbarhet (S)	●	●	●	●	●
Medlemsutveckling totalt 07/08 (S)	▲	▼	▼	▲	▲

Förklaring av förkortningar inom parentes, med inspiration från Coop UKs modell:
(S) Strategi
(I) Intressent
(B) Bransch

	Göta	Göteborg	Karlsborg	Karlskoga	Kil	Kristinehamn	Landskrona	Malmö	Mitt	Mälardalen	Möndal	NV Götaland	NV Skåne	Norr	N Bohuslän	N StorSthlm	Skåne	Stockholm	Storfors	Sydnärke	Sydost	Södermanland	Södertälje	Södertörn	Umeå	Uppsala	Östergötland	Östra	Jmf med 2007
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Ny
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Ny
	●	●	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Ny
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	Ny
	●	●	○	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	▼
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	Ny
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	▲
	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	▲
▲	▲	►	▲	▲	▼	▼	▼	▲	▲	▼	▼	▲	▲	▲	▼	▲	▼	▼	►	▲	▲	▲	▼	▲	▲	▼	▲	▼	▼

● Ja

● Nej

○ Ei svarat

Uppföljning styrdokument

Uppföljning styrdokument

● Ja
● Nej
○ Ej svarat

RESULTATRAPPORT

Belopp i Tkr	Nettoomsättning		Resultat efter finansiella poster		Eget kapital		Balansomslutning		Totala medlems-antalet 2008	Varav HSB brf medlemmar
	2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007		
HSB Förening										
Arlanda	14 373	14 379	801	296	13 399	12 814	39 587	36 164	3 137	13
Centrala Värmland	79 050	74 378	915	-3 873	40 430	39 448	96 939	88 747	9 461	115
Dalarna	92 137	78 490	-3 320	11 941	37 598	40 442	532 738	544 976	7 931	104
Filipstad	5 179	5 156	-1 710	84	3 994	5 700	10 854	10 669	755	13
Gävleborg	113 505	107 736	3 115	5 425	81 722	80 173	526 411	532 019	9 551	100
Göta	358 195	270 303	4 667	17 280	192 515	188 418	1 107 163	1 099 638	21 953	286
Göteborg	716 182	419 557	2 797	5 767	164 860	161 442	2 174 179	2 006 238	56 109	262
Karlsborg	313	311	1	2	233	228	4 197	4 818	161	2
Karlskoga	5 367	5 485	705	305	18 003	17 300	116 336	113 046	2 890	38
Kil	967	806	20	-56	292	272	1 089	945	265	3
Kristinehamn	25 861	29 989	-2 308	250	16 505	18 811	64 134	72 846	2 190	36
Landskrona	55 070	58 365	22 212	6 048	91 783	69 911	408 189	445 482	4 433	50
Malmö	291 009	328 867	-1 493	115 240	1 009 179	1 006 890	2 582 752	3 548 307	42 939	261
Mitt	140 191	128 257	6 763	9 714	100 299	94 265	426 279	395 780	18 175	192
Mälardalen	158 118	165 676	-8 143	-2 863	31 996	37 463	690 779	726 357	20 311	217
Mölnadal	36 242	36 619	866	4 320	36 879	36 160	191 782	194 108	5 692	40
Nordvästra Götaland	130 164	125 571	8 402	4 815	78 212	69 770	645 118	632 497	17 098	242
Nordvästra Skåne	156 899	167 962	25 769	9 789	151 614	120 115	439 899	454 167	10 261	96
Norr	90 946	74 644	-12 154	17 263	319 996	327 598	1 020 816	784 768	18 066	211
Norra Bohuslän	21 793	20 857	2 822	3 820	25 141	23 183	100 642	108 617	2 868	33
Norra Stor-Stockholm	105 672	99 724	2 563	14 306	119 332	117 160	345 157	374 065	23 161	74
Skåne	285 401	251 614	4 997	41 616	222 236	218 817	1 631 617	1 697 335	22 256	238
Stockholm	910 663	925 634	-5 859	91 484	561 411	579 628	3 357 352	3 541 274	143 989	447
Storfors	2	1	-23	-58	1 184	1 206	1 205	1 254	52	1
Sydnärke	28 281	26 680	-14 099	1 575	-4 303	7 781	172 315	180 505	986	18
Sydost	225 096	150 766	-64	10 857	117 128	117 742	915 307	853 502	14 352	212
Södermanlands län	160 995	161 954	9 540	13 570	73 540	66 570	979 100	938 894	7 838	100
Södertälje	60 725	58 107	1 075	666	38 043	37 002	365 983	312 884	6 359	49
Södertörn	86 245	86 870	5 099	32 954	104 029	98 686	407 417	450 341	19 560	84
Umeå	51 815	48 285	-604	1 704	28 784	29 101	191 437	184 046	7 544	58
Uppsala	291 066	274 869	-678	11 946	138 406	140 348	893 274	945 413	17 177	112
Östergötland	183 836	114 836	8 001	12 417	200 340	193 066	1 067 056	916 482	12 941	119
Östra	100 631	94 396	10 026	6 794	94 398	87 075	592 238	599 940	8 098	72
HSB Riksförbund	88 694	86 547	4 893	7 653	139 938	135 444	166 502	169 995	-	-
HSB ProjektPartner AB	781 672	909 521	40 790	85 706	841 554	834 427	3 875 934	3 829 374	-	-
HSB totalt*	5 763 661	5 316 665	111 491	531 104	4 455 313	4 383 593	25 479 856	26 130 079	538 559	3 898

* Då HSB är en federation och någon regelrätt koncernredovisning inte framställs skall totalsiffrorna inte ses som absoluta. Värdena ovan baseras på HSB-föreningarnas koncernredovisningars resultat och balansräkningar. Detta då respektive HSB-förening organiserat sin verksamhet lite olika och det därmed bedöms som mest relevant. Totalen har eliminerats från HSB Riksförbunds ekonomi som i princip vänder sig helt och hållet mot sina medlemmar HSB-föreningarna. Likaså har totalen eliminerats med HSB-föreningarnas uppskattade anskaffningsvärden för aktier i HSB ProjektPartner AB med ca 495,5 mkr vilket också eliminerats från den totala balansomslutningen med motsvarande belopp. Medlemsiffrorna baseras på av HSB-föreningarna inrapporterade siffror.

Resultatförändringen mellan 2007 och 2008 är huvudsakligen förorsakad av den kraftiga finanskris som uppstod under 2008 och hänförlig till minskning av intäkter från nyproduktion och fastighetsutveckling i dess följd. För mer information om nyproduktionsverksamheten så hänvisas till HSB ProjektPartner ABs årsredovisning och/eller respektive HSB-förenings årsredovisning. Det finns även mindre resultateffekter som uppstått i samband med personalneddragningar, nedskrivningsbehov i projekt eller finansiella tillgångar och liknande men totalt står sig HSB väl i den stora omvärldsförändring som uppstått. Det finns totalt ca 3,8 miljarder angivna i uppskattade övervärden (skillnad mellan beräknat och uppskattat marknadsvärde och det bokförda värdet), fr a i fastigheter och markinnehav, i HSB-föreningarnas årsredovisningar men sannolikt är beloppet i underkant. HSB lyder under samma naturlagar som övriga verksamheter i samhället och ska drivas effektivt och rationellt för sina medlemmars bästa. Inte bara medel för den löpande verksamheten ska genereras utan även medel för att utveckla verksamheten. Det finns dock en skillnad. HSB är en kooperation och har vinst som medel, inte mål, för att klara uppdraget att i samverkan med sina medlemmar skapa det goda boendet.

