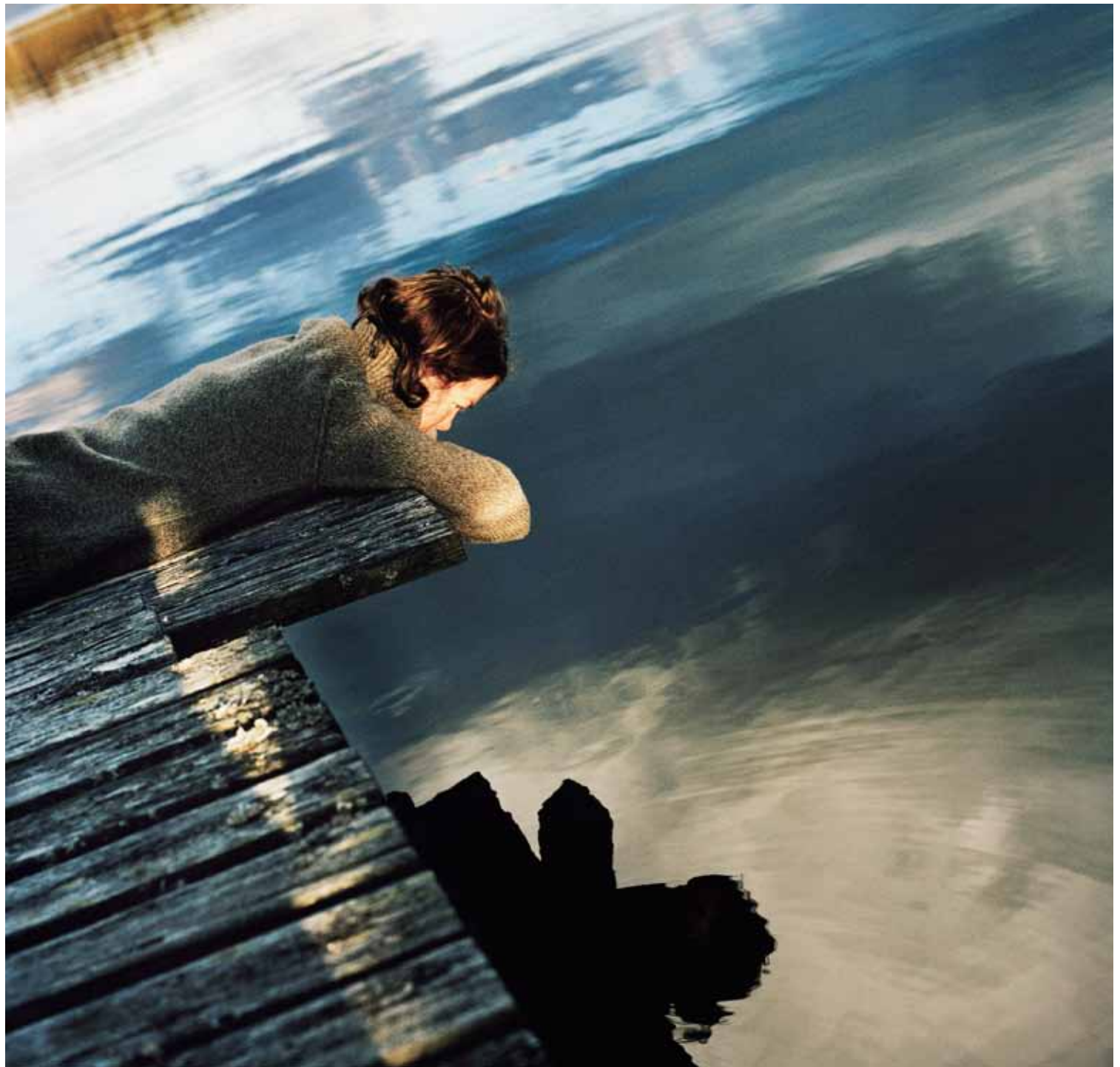




HSB HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2009



HSB – där möjligheterna bor

Arbetsgrupp HSB Hållbarhetsredovisning 2009

Gunnar Broman, HSB Östergötland
Thomas Karlsson, HSB Stockholm (ordförande)
Hans Kruus, HSB Göteborg
Erik Larsson, HSB Dalarna
Karin Linander, HSB ProjektPartner
Jonny Samuelsson, HSB Malmö
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

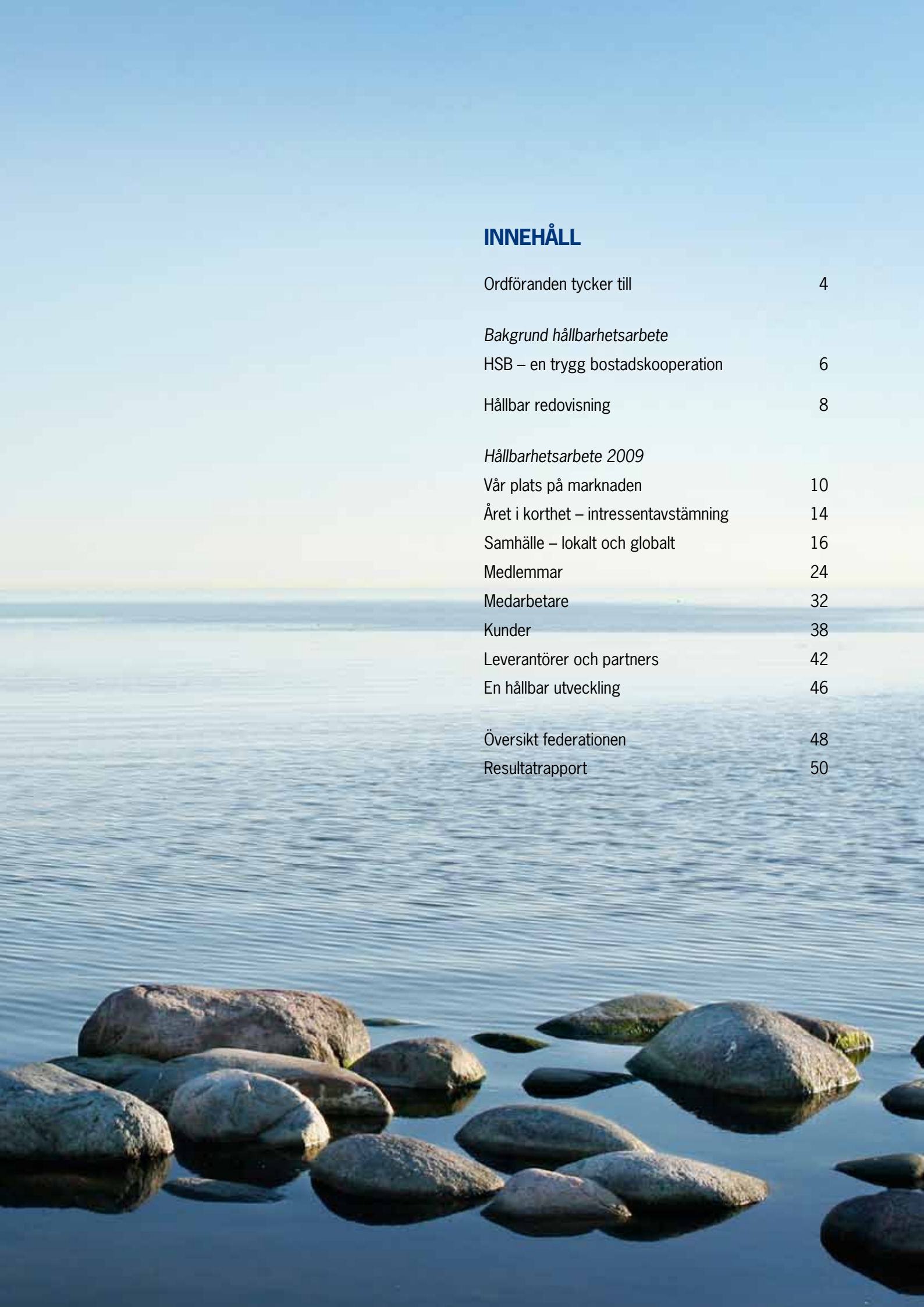
Tryck: Modintryckoffset

Foto: Erika Stenlund sid 5, 20, 21 och 34. Viktor Gårdsäter sid 7, 9, 31, 37 och 44.

Hans-Erik Nygren sid 11, 30, 36 och 47. HSB Malmö sid 13.

Lasse Fredriksson sid 20. Frida Lenholm sid 27.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.



INNEHÅLL

Ordföranden tycker till	4
<i>Bakgrund hållbarhetsarbete</i>	
HSB – en trygg bostadskooperation	6
Hållbar redovisning	8
<i>Hållbarhetsarbete 2009</i>	
Vår plats på marknaden	10
Året i korthet – intressentavstämning	14
Samhälle – lokalt och globalt	16
Medlemmar	24
Medarbetare	32
Kunder	38
Leverantörer och partners	42
En hållbar utveckling	46
Översikt federationen	48
Resultatrapport	50

NÄR ANDRA PRATAR OM KLIMATFRÅGAN SATSAR VI PÅ KLIMATSVARET

Inom HSB har vi tagit oss an utmaningen att minska vår klimatpåverkan. Vi gör det genom att sätta upp mål för minskade utsläpp, konkret visa på olika vägar för hur det ska gå till och förstås följa upp att vi är på rätt väg. Vi gör det både för att medlemmarna efterfrågar det och för att det är ekonomiskt gynnsamt. På så sätt kan vi bidra till att lösa ett samhällsproblem samtidigt som det skapar medlemsnytta med utgångspunkt i vår kooperativa affärsmodell.

Välkommen till HSB Hållbarhetsredovisning 2009. HSB är en federation med över en halv miljon individuella medlemmar, knappt fyra tusen enskilda bostadsrättsföreningar, trettio två regionala och självständiga HSB-föreningar, ett HSB Riksförbund samt en gemensamt ägd affärskoncern, HSB ProjektPartner AB. I praktiken betyder det en mångfald och stor spridning av medlems- och ägarinflytande i HSB, men att vi alla arbetar under samma varumärke.

Hållbarhetsredovisningen har två syften

Vår hållbarhetsredovisning har två viktiga syften. Det första är att berätta om HSBs verksamhet för omvärlden och våra intressenter. Det andra är att vara en intern verksamhetsuppföljning. Alla våra självständiga verksamheter ska kunna se hur långt vi kommit på den väg som vi gemensamt har kommit överens om att ta.

Vi följer upp vad som förväntas av oss

I det externa perspektivet är det exempelvis viktigt för oss att berätta om det vi gör för att möta den förväntan som vi identifierat i intressentdialogen. På sidan 8 och 14 kan du bland annat läsa att allmänheten tycker att HSB ska ta ansvar för hållbarhetsfrågan. Det möter vi upp med vårt klimatåtagande och konkreta aktiviteter för att minska vår klimatpåverkan, till exempel HSBs Klimavtal. Dessutom följer vi upp våra utsläpp, läs mer på sidan 22–23. Detta är något vi har arbetat intensivt med för att kunna etablera. Nu fortsätter arbetet med att ta fram och sprida kunskap och verktyg för att fortsätta följa upp och minska våra utsläpp.

Goda exempel visar vad vi gör konkret

Vi har länge engagerat oss i energi- och miljöarbetet, som är mycket djupare och bredare än minskade klimatutsläpp. Under hela vår 87-åriga historia har vi engagerat oss i såväl forskning som branschgemensam lobbypåverkan för att få svar på frågor som rör energi- och miljö i boendet. Detta arbete fortsätter och beskrivs i några praktiska exempel. Men det är förstas bara delar av allt som genomförs i HSB. Läs till exempel om bostadsrättsföreningen Toppsockret på sidan 20. De har köpt vindkraftsandelar för att minska både kostnader och klimatpåverkan. Eller om HSBs förslag till reformerad fastighetsskatt, KLOT, sidan 19, med mål att gynna klimat- och energiförbättringar i fastighetsunderhållet.

Våra styrdokument vägleder internt

I det interna HSB-perspektivet görs gemensamma överenskommelser om vad vi vill och ska göra, varannat år, vid HSB-stämman. Där antas de styrdokument som innehåller gemensamt fattade beslut om vad de olika verksamheterna ska göra för att utveckla HSB i en gemensam riktning. Styrdokumentet presenteras på sidan 47.

I ett av dem, HSB Kompassen, finns beslutet att årligen göra en hållbarhetsredovisning med mål att våra intressenter, som påverkas av och påverkar HSB, ska få ett verktyg för inflytande. Meningen med styrdokumentet är att varje HSB-förening och de gemensamma bolagen öppet ska redovisa sin verksamhet för sina medlemmar och ägare inom ett antal olika

” Hållbarhetsredovisningen är ett verktyg för inflytande. ”

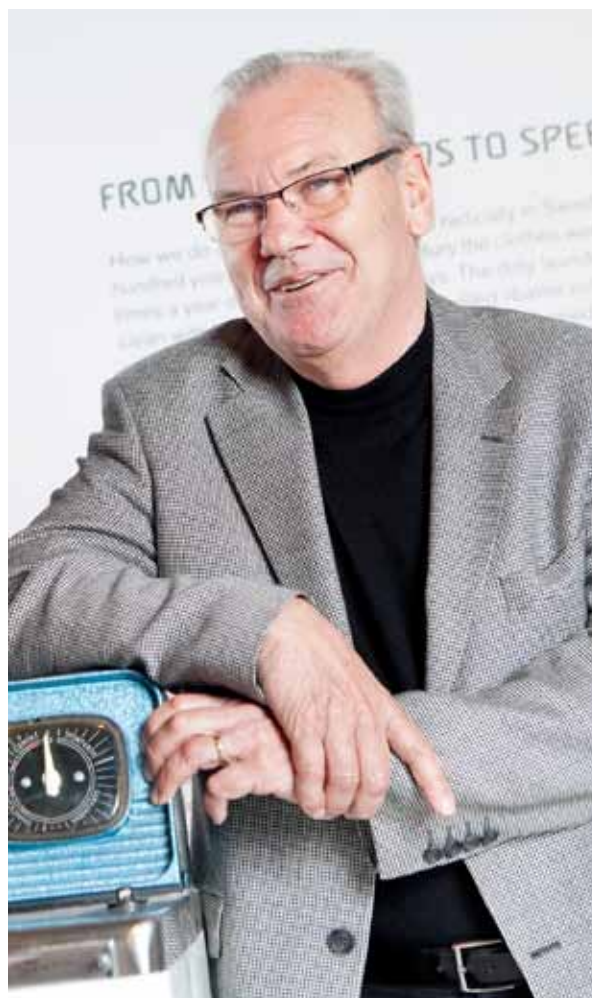
områden. Medlemmarna/ägarna kan sedan i sin tur utöva inflytande på verksamheten. I den här hållbarhetsredovisningen kan du på sidan 48–49, ta del av hur många av 72 punkter i ”HSBs kod för föreningsstyrning” som uppfylls och redovisas av varje HSB-förening.

Vi utvecklas med våra intressenter

HSBs olika intressenter; medlemmar, alla fantastiska medarbetare, kunder som vi levererar tjänster till och inte minst våra leverantörer och partners som hjälper oss att hålla HSBs löften, finns också med i redovisningen. Det görs många bra saker inom HSB och bara en bråkdel får plats här. Dessutom är HSB Hållbarhetsredovisning under ständig utveckling. Vi har förmodligen inte hittat den slutliga formen ännu. Det är ändå med stolthet jag överlämnar HSB Hållbarhetsredovisning till dig och jag tror att alla kan hitta något av intresse i den. Jag tror också att den kan vara ett stöd i vår gemensamma strävan att utveckla verksamheten, bidra till samhällsutvecklingen och inte minst öka medlemsnyttan i HSB. Det är ju för våra medlemmar vi finns till.

Sture Blomgren

Sture Blomgren
Ordförande HSB Riksförbund

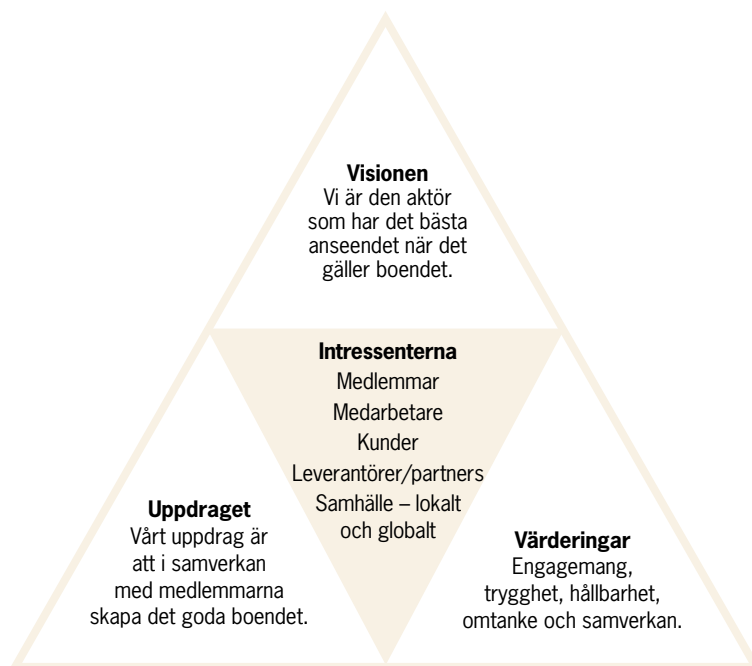


HSB – EN TRYGG BOSTADSKOOPERATION

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 konkurrensumsatt 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.

HSB SIFFROR

- 545 586 medlemmar*
- 3 892 bostadsrättsföreningar*
- 333 469 lägenheter i HSBs bostadsrättsföreningar*
- 21 296 HSB-ägda hyreslägenheter*
- 325 påbörjade lägenheter 2009
- 474 192 918 000 kr ungefärligt överlåtelsevärde samtliga HSB-lägenheter**
(Jämf. 389 670 600 000 kr 2008)
- 99 620 medlemmar som bosparar och står i kö
- 2 376 000 000 kr förvaltad kapital bosparande
(Jämf. 1 950 000 000 kr 2008)

* Enligt rapporterad årsstatistik till HSB Riksförbund.

** Baserat på ett genomsnittligt överlåtelsevärde för hela riket om 1 422 000 kr per lägenhet, enligt Mäklarsamfundet 2009.

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 ansvarsfullt och långsiktigt tänkande i all verksamhet i 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.

33* HSB-FÖRENINGAR – EN FEDERATION, 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 ProjektPartner driver verksamhet inom bland annat nyproduktion och bospårande. 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.



* HSB Sydnärke har under 2010 fusionerats med HSB Östergötland och numer finns alltså 32 HSB-föreningar.

HÅLLBAR REDOVISNING

Hållbarhet handlar om hur vi kan förbättra HSB som organisation och bidra till en hållbar värld runt omkring oss. Det handlar om vårt ekonomiska, ekologiska och sociala ansvar. Hållbarhetsarbetet genomsyrar hela organisationen och ska alltid syfta till att skapa ett ännu bättre HSB för medlemmarna. HSB Riksförbunds uppgift är att stötta och mana på den övriga organisationen i utvecklingen av hållbarhetsarbetet.

Vi behöver en gemensam utgångspunkt för att omvärlden ska kunna jämföra HSB med resten av branschen ur ett hållbarhetsperspektiv. Hållbarhetsredovisningen speglar vår roll och påverkan i samhället. Den ska 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 varje år ska redovisa verksamheten ur ett socialt, ekonomiskt och ekologiskt perspektiv.

Vår hållbarhetsredovisning 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.

SÅ HÄR REDOVISAR VI INTRESSENTAVSTÄMNINGEN

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?

Respons

HSB svarar respektive intressent utifrån IKA-modellen. Ignorera, kommentera och agera. Vårt mål är att agera eller kommentera. I de fall vi ignorerar betyder det inte att vi struntar i frågan, utan avvaktar för att vi saknar underlag för att återkoppla.

HSB Riksförbunds styrelse har beslutat att två gånger om året (juni och september) hantera hållbarhetsredovisningen samt intressenternas förväntningar. Detta har formellt skrivits in i arbetsordningen.



NIKLAS WIDEBECK, VERKSAMHETSCONTROLLER HSB RIKSFÖRBUND:

” Hållbarhetsredovisningen är en naturlig förlängning av det kooperativa HSB – att med medlemsinflytande lösa gemensamma behov som skapar det goda boendet. HSBs medlemmar ska kunna tycka till om verksamheten, ha möjlighet att utöva demokratisk medlemskontroll och få information och utbildning för att kunna göra det. Även våra övriga intressenter får större insyn och därmed möjlighet att påverka. Vi försöker hitta vägar till en hållbar utveckling för alla som påverkar och påverkas av HSB. Hållbarhetsredovisningen är ett mycket viktigt verktyg i det arbetet. ”

VÅR PLATS PÅ MARKNADEN

Vi lever i en föränderlig tid med växande och växlande förväntningar från kunder och medlemmar. Det ställer krav på oss att vara lyhörda, men också nytänkande. Att i tid anpassa utbud och leveranser så att de möter morgondagens behov. Styrkan och utmaningen inom HSB är att kunna göra det tillsammans.

2009 präglades i hög utsträckning av finanskrisen och efterdyningarna av den. Det är avlagt nu, men när Riksbanken höjde räntan för sista gången hösten 2008 skedde det bara dagar innan Lehman Brothers konkurs. Det i sin tur ledde till en kort tids dramatisk nedgång på världens börser. På bara några månader raderades flera års global tillväxt ut, kreditmarknaden frös och flera länder balanserade på randen till nationella konkurser.

Åtgärder för att vända utvecklingen

2009 handlade i hög utsträckning om åtgärderna som krävts för att stoppa den negativa utvecklingen och vända den. Vi har pratat om en asymmetrisk kris eller lågkonjunktur som drabbat regioner väldigt olika. I sådana här sammanhang är det viktigt att komma ihåg att alla inte upplever lågkonjunkturer som något negativt. Värst är det självklart för den som förlorar sitt arbete. Städer och regioner som byggts kring traditionell produktionsindustri fick det tuffast. Medan städer med tjänsteproduktion som huvudnäringar, tog sig igenom krisen närmast oberörda. Detta gäller både för hushåll och offentlig sektor.

HSB föreslår stimulansåtgärder

Året inleddes med en kraftigt försvagad marknad för bostadsbyggandet. Resultatet av den tvärvändning i efterfrågan som finanskrisen skapat året innan. Bostadsbyggandet avstannade och inga nya projekt startades under en period. I HSBs opinions- och påverkansarbete prioriterades krav på en bostadspolitik som stimulerar nyproduktion och ROT-åtgärder. Vi försökte samla hela bygg- och bostadsbranschen kring gemensamma krav riktade mot politikerna. Men branschen lyckades inte enas kring en gemensam agenda i dessa frågor. Regeringen genomförde inte

heller någon politik som stärkte bostadsbyggandet.

I stället infördes en skattereduktion för reparation, ombyggnad och underhåll av byggnader (ROT-tjänster) inom ramen för avdragsrätten för hushållstjänster.

Marginalerna fortsätter att förflyttas

Det sker fortfarande en generationsväxling i många bostadsrättsföreningar. Ledamöter med nya krav och förväntningar på oss som leverantörer tar plats i styrelserna. Parallellt förflyttas marginalerna inom förvaltningsverksamheten. Konkret innebär det 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.

Vi vässar oss för att kunna konkurrera

Vi rör oss mot en marknad som mer och mer handlar om kvalificerad rådgivning, både inom teknisk och administrativ förvaltning. Det i sin tur ställer ökade krav på oss inom HSB vad gäller servicegrad och kompetens. Men det innebär också en ny form av konkurrens i form av branschglidning. Det vill säga företag kliver in och tar via sin ordinarie verksamhet över sådant som förut hanterats av till exempel HSB. Ett exempel på 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 konkurrenskraftiga produkter och tjänster för framtiden.

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. 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 av bostäder och förvaltning av bostadsrättsföreningar. De flesta av våra konkurrenter inriktar sig på att bygga och sälja. HSBs ambition 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 2009

Län	Småhus	Flerbostadshus
Stockholms län	250 449	693 571
Uppsala län	66 731	83 476
Södermanlands län	57 505	72 021
Östergötlands län	89 686	119 573
Jönköpings län	88 390	70 888
Kronobergs län	54 946	36 833
Kalmar län	71 590	48 675
Gotlands län	18 164	9 887
Blekinge län	44 454	32 671
Skåne län	270 725	307 610
Hallands län	82 150	50 744
Västra Götalands län	348 059	402 469
Värmlands län	80 009	63 871
Örebro län	67 180	73 511
Västmanlands län	54 116	71 252
Dalarnas län	83 484	57 401
Gävleborgs län	75 488	67 684
Västernorrlands län	70 180	58 626
Jämtlands län	38 464	30 889
Västerbottens län	68 739	63 026
Norrbottens län	69 947	61 491
Hela landet	2 050 456	2 476 169

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

Besparingar på drygt 1 000 kronor per lägenhet

HSB Fastighetsservice i Stockholm genomförde under året ett driftoptimeringsprojekt i brf Fanö i Kista. Resultatet är minskade koldioxidutsläpp och sänkta kostnader. I huset, byggt 1978, finns en fjärrvärmecentral och två stycken undercentraler för värme. Bostadsrättsföreningen har 294 lägenheter.

– Vårt arbete gick i korta drag ut på att driftoptimera parametrar för värme, ventilation och varmvatten, berättar Peter Stefani, energicontroller på HSB Fastighetsservice i Stockholm. Genom att gradvis sänka och optimera värmekurvan, så att den harmoniserar bättre med väderlek och utomhustemperatur, kunde vi på sikt få inomhustemperaturer

enligt styrelsens policy. I det här fallet 20–21 grader i bostäderna och 16–18 grader i allmänna utrymmen.

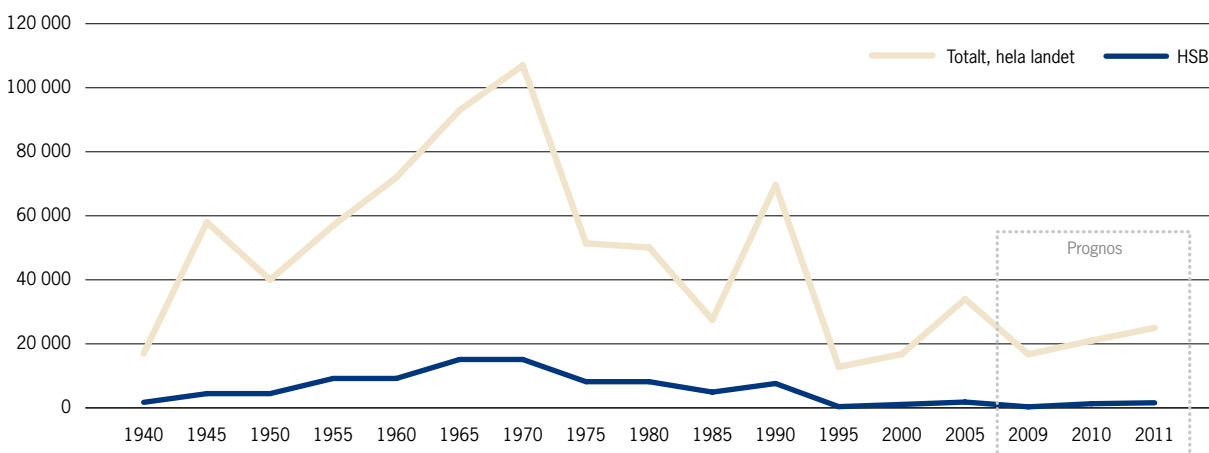
Under arbetets gång upptäcktes det också att en styr & reglerutrustning som gick till en fristående fastighet var trasig och distribuerade ut värme okontrollerat. Den ersattes med en ny och även här optimerades parametrarna.

Vid årets slut har brf Fanö gjort värmebesparingar på:

10 % = 436,2 MWh = 61 068 kg CO₂ = 305 340 kr*
= 1 038,60 kr per lägenhet!

* Kostnaderna kan variera beroende på geografiskt läge och individuella avtalsformer. CO₂ är beräknat utifrån Fortums fjärrvärmemix i Stockholm.

Utveckling nybyggnation i Sverige



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

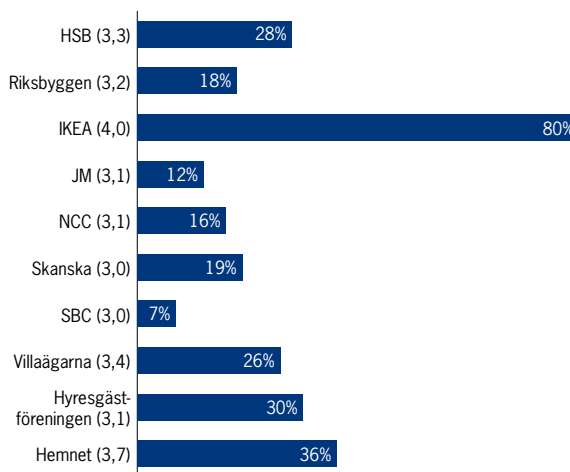
Ekonomisk jämförelse (Mkr)

	Netto- omsättning	Balans- omslutning	Eget kapital	Resultat före finansiella poster
HSB	5 272	26 650	4 748	176
Riksbyggen	3 950	11 497	4 127	325
JM	8 778	9 930	3 668	547

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 15% av sin omsättning från utlandet. Andra aktörer som bygger, exempelvis Peab, eller ägnar sig åt förvaltning, exempelvis SBC, kan också jämföras med men även dessa ägnar sig bara en del av den fullserviceverksamhet som HSB står för inom boendet.

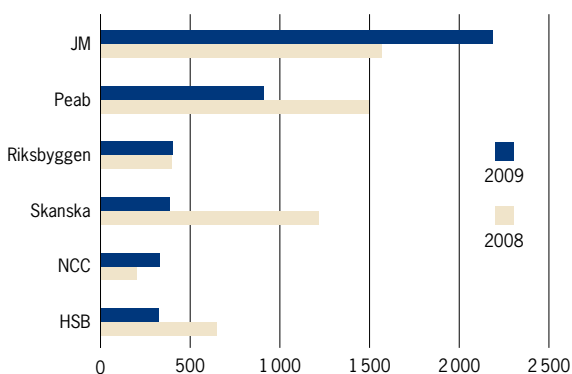
Allmänhetens förtroende för HSB

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.

Antal påbörjade bostäder 2008-2009



Hållbara Hilda – klimatsmart föredöme för miljonprogrammet



HSB brf Hilda byggdes 1969 på Rosengård i Malmö och har 768 lägenheter fördelade i sexton hus. Nu 2009 efter 40 år och ett antal vattenskador sjösätts projektet »Hållbara Hilda«. Målet är ekonomisk, ekologisk och social hållbarhet.

Husen i Hilda förföll och det var nödvändigt att renovera badrum och fasader. I samband med det bestämde sig bostadsrättsföreningen för att se över helheten. Vindkraftverk, solfångare och olika energilösningar kom upp på tapeten.

Besparing på två miljoner om året

Ombyggnaden beräknas kosta cirka 230 miljoner kronor. Men det blir bara treprocent i avgiftshöjning för medlemmarna. Resten finansieras med driftsbesparingar. Till exempel väntas värmekostnaden minska från 6,5 miljoner kronor till 4,5 miljoner per år.

Tar vara på resurserna

På längre sikt ska Hilda vara oberoende av externa energikällor. Målet är 100% förnybar energi från sol, vind och vatten. På kort sikt ska elementen bytas till mer effektiva, med termostater som automatiskt reglerar inomhustemperaturen.

- regnvatten används för spolning av toaletter
- solfångare på taket värmer upp varmvattnet
- enkel och smart sopsortering

Social hållbarhet

Trygghet och sammanhållning kräver insatser i en bostadsrättsförening av Hildas storlek. För att öka samverkan satsar Hilda på naturliga mötesplatser och ett grönskande liv i anslutning till boendet. Exempelvis:

- samlingslokal för gemensamma aktiviteter
- växthus för egen odling
- grönnare gårdar, fler uteplatser och dammar som utnyttjar dagvattnet
- cykelpool med Hilda-cyklar och cykelställ på gården

Hildas egen bygglogg

Hållbara Hilda är ett jättestor projekt som kräver att alla vet vad som händer under projektets gång. För att lösa informationsflödet och delaktigheten har bostadsrättsföreningen skapat en egen blogg. På brfhilda.blogspot.com kan du följa brf Hilda under renoveringen, vecka för vecka.

ÅRET I KORTHET – INTRESSENTAVSTÄMNING

En hållbar organisation måste vara intresserad av och lyhörd mot sin omvärld. I vårt fall är det våra intressenter som betyder mycket för att vi ska nå framgång. Därför är den systematiska intressentdialogen viktig för oss. HSB är en Kooperation. Det ger oss ett försprång med lång tradition av demokratiskt styre och en naturlig kompetens att driva konstruktiva dialoger. Syftet med avstämningarna är att checka av omvärldens syn på HSB. Vi vill framförallt fånga upp de hot och möjligheter som finns runt omkring oss. För fyra intressentgrupper redovisar vi nu HSBs respons på förra årets avstämning. Från vår viktigaste målgrupp medlemmarna, presenterar vi en färsk avstämning som slutfördes 2010.

Samhället – lokalt och globalt

I år genomfördes den första uppföljningen av Klimatavtalet som HSB lanserade 2008. Totalt sett har HSB tagit ett första steg på rätt väg. En minskning med dryga 6 000 ton ser mycket ut, men vi vet att det kan ändras från år till år. Framför allt beroende på att vi delvis är i händerna på fjärrvärmeleverantörerna, vilket inte är optimalt.

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 boendaktör.

Leverantörer och partners

Många viktiga samarbeten pågår för HSBs räkning. Bland annat för att förenkla banktjänster för HSBs medlemmar (Swedbank), utveckla vindkraften som energikälla (ett flertal partners), klimatkompensera på ett effektivt sätt (Tricorona) och bygga om på ett smartare sätt (Skanska).

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.

* se sidan 12



Medlemmar

En ekonomiskt säkrare verksamhet har skapats. Främst genom HSBs kod för föreningsstyrning som sjösattes under förra året och följdes upp för första gången våren 2010. Resultatet visar att HSB-föreningarna har kommit långt i sitt arbete med att efterleva koden och avvikelserna har minskat drastiskt från 2008.

Medlemmarna rankar **HSBs anseende som nummer ett** bland utvalda boendaktörer*. **52 %** nämner spontant minst en av kärnvärderingarna; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, i en öppen fråga. **Inflytande, trygghet och samverkan** är det som medlemmarna sätter främst för att vara nöjda med HSB som medlemsorganisation.

Medarbetare

Under 2009 kunde många HSB-medlemmar glädja sig åt att medarbetarna i deras föreningar mår riktigt bra. HSB Stockholm fick Hålsodiplom. HSB Göteborg blev nominerad till Fastigos Mångfaldhetspris.

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.

Kunder

Kungen kom på besök till HSB Östergötland för att dela ut "Utmärkelsen Svensk Kvalitet". Bostadsrättsföreningarna och regionföreningen i Östergötland har tillsammans utvecklat en verksamhet i världsklass. HSB som organisation tar genom den utnämningen ytterligare ett viktigt steg mot att bli den bäst ansedda boendeaktören.

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.

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

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNINGAR	RESPONS
Vi ska vara den bäst ansedda boendeaktören	HSB rankas som nummer fyra Allmänheten anser att Ikea är det företag som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer.* HSB hamnar på fjärde plats.	Generellt på boendeaktörer: Klimat, låga och rimliga priser, att man värnar om de boende. Specifikt för HSB: ① Lägre hyror, billigare nybyggnation och ② erbjudande om boende för alla.	1 Lägre hyror/ lägre priser på nybyggnation Det finns en önskan om billigare boende som är lätt att förstå. HSB vill vara bland de bästa för medlemmarna, på en konkurren utsatt marknad. Då måste vi hela tiden utvecklas och för det krävs pengar. Att förvalta hus och bostadsrättsföreningar kostar. Både för att kvaliteten i boendet ska upprätthållas och för att husen ska stå kvar länge. Vi har höga krav på kvalitet när vi bygger och förvaltar därför att erfarenheten visar att låga krav (och därmed lägre kostnader) normalt innebär högre kostnader i slutändan. Det går inte att "fuska". HSB arbetar kontinuerligt med att hålla nere kostnaderna genom stora volymer, ibland standardiserade koncept, återkommande översyn av arbetsprocesser och genom att ta fram nya lösningar för att minska produktionskostnaden. Men i slutändan är det alltid medlemmarna som bestämmer. Vill tillräckligt många något, blir det så.
Våra värderingars genomslag (ETHOS)	Omnämns spontant av 27 % 2% nämner Engagemang 13% nämner Trygghet 4% nämner Hållbarhet 2% nämner Omtanke 6% nämner Samverkan		2 Boende för alla Det är smickrande att så många tycker att HSB ska bygga "för alla". Det visar att vi är förankrade i det svenska samhället. Det beror förstås på att vem som helst kan köpa våra lägenheter och hus eller flytta in i våra hyresrätter. HSB har ingen speciell målgrupp baserad på t.ex. områden eller inkomst. Vi vill hitta bra alternativ för så många som möjligt. Att lösa boendet för dem med minst budget, exempelvis unga är svårt, men vi försöker hitta alternativ, t.ex. hyresrätter. Ibland får vi kritik för att HSBs bostadsrätter är så dyra och har så höga avgifter att "vanligt folk" inte har råd. Detta är ett tråkigt faktum som pekar på frågor som har med hela samhällsstrukturen att göra. Fokus inom HSB är alltid att vara bostadsrättens förespråkare nummer ett och att så många som möjligt ska ha möjlighet att äga sitt boende. Vi gör det vi kan för att utveckla bostadsrätten som boendeform. I det arbetet ingår bl.a. att skapa boende i alla typer av områden och prisklasser där en HSB-kvalitet fungerar. Ett exempel är HSB Göta som utvecklar ett nytt sätt att bygga i Jönköping, ett koncept med förenklad byggt teknik så produktionskostnaden och kvaliteten möjliggör lägre boendekostnad. I Stockholm finns projektet HSB Future med fokus på ett enklare sätt att bygga. Detta är en ständig strävan inom HSB.

Kommentar till avstämningen

1019 personer i allmänheten representerade samhället när vi år 2008, stämde av krav och förväntningar som finns på oss. Vår vision är att vara den boendeaktör som har högst anseende. Vi kan konstatera att vi inte är där ännu. Den vanligaste förväntningen som de utfrågade har på boendeaktörer som vill nå ett högt anseende är tydligt ställningstagande i klimatfrågan. Det tar vi genom konkreta åtgärder som HSBs Klimatavtal och genom att delta i den internationella miljödebatten.

ALLMÄNHETEN ÖNSKAR:

”Håll hyror och avgifter på en nivå så att folk har råd med mer än att bo.”

HSB SVARAR:

”Vi jobbar för att skapa bostäder i alla typer av områden och i alla typer av prisklasser där vår HSB-kvalitet fungerar.”

* se sidan 12.

Klimatprojektet knyts ihop

Det treåriga klimatprojektet inom HSB, som startade 2008, börjar närma sig ett avslut. Syftet med projektet har varit att genom samverkan, mellan HSB-föreningar, bolag, riksorganisationer och bostadsrättsföreningar, kraftsamla i klimatfrågan. Allt för att tillsammans göra vad vi kan för att bromsa utsläppen av växthusgaser. Under projektets första två år har vi tagit fram en gemensam klimatstrategi för HSB och utvecklat HSB Klimatavtal (se faktaruta här nedan).

Klimattåget kör mot framtiden

Nu går klimatprojektet in på tredje och sista året. Den avslutande aktiviteten är en gemensam satsning på framtiden – HSB Klimattåget. Ett tåg fyllt av HSBs egna energiexperter, utställningar och seminarier. Klimattåget avgår den 25 september 2010 från Luleå station. Resan är en 22 dagar lång turné genom hela Sverige. Vårt syfte är att komma ut med konkreta råd om hur du kan göra ditt boende klimatsmart. När andra pratar om klimatfrågan satsar vi inom HSB alltid på klimatsvaret. Med Klimattåget vill vi inspirera och underlätta för bostadsrättsföreningar i hela landet att fatta klimatriktiga beslut för sina fastigheter. Med rådgivning och seminarier ska vi leverera konkreta svar på alla möjliga klimatfrågor. HSB Klimattåget är också ett bra tillfälle att jobba med PR och opinion kring klimatfrågans koppling till boendet. Den kopplingen är annars inte speciellt omtalad i klimatdebatten. Genom HSBs klimatavtal och HSB Klimattåget synliggör vi hur mycket alla faktiskt kan minska sin energiförbrukning och sina koldioxidutsläpp genom att bo klimatsmartare.

”HSB Klimattåget är en jättesatsning. Vi vill verkligen visa hur stor potential det finns för bostads-

sektorn att bli mer klimatsmart. Vi vill att branschens roll ska få större betydelse i klimatdebatten. Vi vill också konkret berätta för våra bostadsrättsföreningar vad de faktiskt kan göra och hur de kan börja spara energi och minska utsläppen. Alla kan göra energibesparingar! Argument som ”Vi har redan gjort vår del när vi bytte till fjärrvärme” håller inte längre. Det finns hur många smarta knep som helst att energispara med dagens teknik. Det är det vi vill visa. Jag hoppas att så många som möjligt förstår det och kommer till Klimattåget. Där kan du verkligen lära dig att spara pengar med grönt samvete!” Emma Sarin, vikarierande projektledare för HSBs klimatprojekt.

Våra gemensamma miljöverktyg

HSBs miljöstyrning är ett verktyg som hjälper oss att systematiskt behandla frågor inom energianvändning, material- och systemval, inomhusmiljö och -hälsa, fuktstyrning, utemiljö och avfall. Drygt 150 byggverksamma inom HSB utbildas löpande i användningen av detta miljöstyrningsverktyg. Genom att vara delägare i databasen Byggvarubedömningen kan vi enklare värdera byggvaror ur miljöhänsyn.

Starka miljönätverk

Vi ingår i ByggaBo-dialogen tillsammans med regeringen och cirka 30 företag och kommuner. Vi är också med i Kretsloppsrådet som är ett miljöprogram för hela byggbranschen. Båda projekten syftar till att fasa ut farliga ämnen, skapa bra inomhusmiljö, miljöhantera byggavfall och energieffektivisera. En annan samverkansgrupp där vi är med är MABO (Miljöanpassad Avfallshantering i Bostadssektorn). Idén är att lägga ansvaret för insamling av förpackningar på förpackningsindustrin och inte på fastighetsägarna.

HSB Klimatavtal

HSB har gemensamt kommit överens om att upprätta HSB Klimatavtal för att åstadkomma en gemensam sänkning av HSBs utsläpp av växthusgaser. HSB Riksförbund, varje regional HSB-förening och HSB-bolag kan ansluta sig till HSB Klimatavtal. Den som ansluter sig till klimatavtalet ska självständigt till år 2023 minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 50 procent jämfört med 2008 års nivåer. Med koldioxid-

ekvivalenter menas mängden av en växthusgas uttryckt som den mängd koldioxid som ger samma klimatpåverkan. På vägen mot målet om en halvering av utsläppen finns ett antal delmål uppsatta.

HSBs bostadsrättsföreningar kan också skriva under klimatavtal. De förbinder sig att minska sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 40 procent till 2023.

Guldcertifiering och el-cyklar

Som första företag i Värmland får HSB Värmland Guldcertifiering för sitt miljöarbete. Fossildrivna fordon byts till etanol- eller biogasbilar. Tunga bilar ersätts av lätta. Personalen ska få tillgång till cykel eller el-cykel.

Certifikatet delas ut av TRIPP. Ett samverkansprojekt mellan Trafikverket, Karlstads kommun, Region Värmland, Karlstadsbuss, Centrum Karlstad och Parkab. TRIPPs främsta uppgift är att hjälpa kommunens företag att optimera och växla om till ett hållbart resande.

Sedan projektet startade har HSB Värmland successivt bytt sina fossildrivna bilar mot bilar som drivs med biogas,

etanol och el. Våren 2010 kördes 17 av 50 fordon med etanol eller biogas. De fossildrivna, lätta lastbilar som fastighets-skötare och hantverkare använder, byts nu efterhand ut mot mindre skåpbilar.

– De få gånger man behöver större transporter kan man hänga på en släpvagn, förklarar Per Wikstrand, chef för fastighetsutveckling och miljö- och kvalitetsansvarig vid HSB Värmland.

HSB Värmland har också en plan för hur transporterna kan bli effektivare. Man låter helt enkelt fler fastighetsskötare och hantverkare samåka till ett bostadsområde.

Första bostadsrättsföreningen nådde klimatmålet

I januari 2009 skrev brf Bosvedjan i Sundsvall som första bostadsrättsförening på HSB Klimatavtal. Klimatmålet för bostadsrättsföreningarna är 40% minskade utsläpp av växthusgaser år 2023. För brf Bosvedjan, HSBs största bostadsrättsförening med 1 033 lägenheter, var det en självklarhet att ansluta sig.

Ordföranden Göran Enberg tycker att det är positivt att HSB är så aktiva i klimatfrågan. Dessutom är han mycket positiv till att HSB hjälper bostadsrättsföreningarna att sätta upp konkreta mål.

– Ett klimatavtal är riktigt bra så att vi i föreningen får vägledning och ett rättsnätverk att arbeta efter, säger Göran Enberg.

Under året har Bosvedjan bytt ut fönster. Tidigare har de uppgraderat fjärrvärme-systemet, isolerat vindar, moderniserat frånluftsfläktarna på taket och mycket annat. Idag har brf Bosvedjan nått klimatavtalets långsiktiga mål med marginal och minskat sina utsläpp av växthusgaser med hela 43%.

Men medlemmarna jobbar vidare och tror att det finns mer att göra. Den förbättring av värmedistribution som gjorts har till exempel genererat en besparing som är så stor att hela investeringen kommer att vara avskriven på 3–5 år. Något som sporrar. Enligt Göran Enberg är underhållsplanen en nyckel till framgång. Den har blivit ett viktigt verktyg för styrelsen att hela tiden jobba framåt. En hållbar vägvisare för att kunna kombinera nödvändiga investeringar med klimatsmarta åtgärder.



HSBs första passivhus

Brf Öjersjö utanför Göteborg är byggt som passivhus. Här finns både radhus och lägenheter och intresset för det energisnåla boendet har varit mycket stort. Ett passivhus är byggt utan traditionellt uppvärmningssystem. Den viktigaste skillnaden mot konventionellt byggda hus är att passivhusen byggs tätare och har bättre isolering i väggar och tak. Husen byggs också med energieffektiva fönster som har mycket täta fönsterkarmar.



KLOT i Almedalen

För att nå klimatmålen behöver vi modernisera Sveriges bostäder. KLOT (klimat- och tillgänglighetsstöd till boende och byggnade) är HSBs programförslag till energiomställning.

Behovet av åtgärder för ombyggnad sammanfattas i en rapport som vi tog fram under våren i samarbete med Riksbyggen. Syftet är att skapa ett ROT-program för hela bostadssektorn. Där inriktningen måste ha en klimatprofil för att också öka möjligheterna för HSB-föreningarna att genomföra egna klimatsatsningar. Förslaget innehåller en rad krav på stimulansåtgärder för energieffektivisering av bostäder och presenterades i Almedalen under politikerveckan.

Förslag på KLOT-stöd

- statliga investeringsstöd för energieffektivisering
- statliga kreditgarantier för modernisering och klimatåtgärder
- skattereduktion för klimatsmarta åtgärder
- sänkt moms på klimatsatsningar
- klimatrelaterad fastighetsskatt
- skattefria underhållsfonder
- tillgänglighetsbidrag



Lägre elräkning med egen vind

Brf Toppsockret i Farsta tröttnade på höga elräkningar och satsade på egen vindkraft. De sänkte sina elkostnader med 20% och elen, ja den är betydligt grönare.

I början av 2007 gjorde brf Toppsockret, som har 143 lägenheter, slag i saken och kontaktade Q2 El. De köpte 80 andelar i ett vindkraftverk för 400 000 kronor. Andelarna ger rätt till köp av 80 000 kWh per år till självkostnadspris. Det betydde halva föreningens energiförbrukning. Sedan starten har brf Toppsockret minskat sina elkostnader med över 20 000 kronor per år eller cirka 20%, nätavgiften borträknad.

2009 beslutade styrelsen att köpa in ytterligare 32 andelar i en ny vindsnurra. På så sätt kommer man att kunna täcka in 80% av elbehovet med egen vindkraft. För att sporra medlemmarna att fortsätta minska sin elförbrukning är strategin att inte täcka in hela behovet. Nästa steg för att minska energikonsumtionen är att se över fastighetens fönster.

– Ur investeringssynpunkt känns det väldigt bra med vindkraft. Vi har alltid ett fast pris på knappa 58 öre per kilowattimme inklusive alla skatter, plus att vi i princip har reducerat vårt ekologiska fotavtryck till noll. Det är både kul och bra när miljö och ekonomi går hand i hand, säger Thomas Bäckelin, ordförande i Brf Toppsockret och en eldsjäl i vindkraftprojektet.

Globalt utbyte

HSBs internationella engagemang sträcker sig över flera områden och kontinenter. Genom detta får och ger HSB kunskap samtidigt som vi hämtar idéer och utvecklar vår solidaritet. Det internationella samarbetet är viktigt för HSB ur flera perspektiv. Dels får vi en inblick i trender och tendenser i vår omvärld. Dels kan vi i ett tidigt skede på framförallt europainivå påverka i frågor som rör boendet och våra medlemmar. Idag medverkar vi till exempel på flera nivåer internationellt. Globalt och inom Europa sker det framförallt via den internationella paraplyorganisationen ICA, International Co-operative Alliance. Tonvikten i vårt engagemang ligger på europainivå där EU-besluten tas. Denna samverkan och det faktum att ICA representerar cirka 780 miljoner medlemmar världen över gör att man lyssnar på Kooperationen. Vi hämtar även inspiration och goda exempel från vårt internationella utbyte. Vår egen HSBs kod för föreningsstyrning och vår hållbarhetsredovisning är exempel på detta.

Social hållbarhet

Det finns en viktig social dimension i vårt globala engagemang. Solidaritet och samverkan mellan ICA och Kooperation Utan Gränser gör att vi når ut till fler än vad vi annars skulle ha gjort. Det bidrar till att vi lyckas med till exempel "hjälp till självhjälp" för att lösa bostadsfrågan på andra platser i världen.

Europafokus 2009

Under 2009 har HSBs arbete ändrat inriktning från medverkan på global nivå till Europainivå. Från styrelse-representation i den globala styrelsen till delad lobbyfunktion med Riksbyggen och norska NBBL i Cooperatives Europes hus i Bryssel.





HSB enda boende-aktör i Köpenhamn

"Nytt ledarskap, nya lösningar, nytt mod, för att rädda vår jord". Detta var namnet på det seminarium av internationell dignitet som inledde årets politikervecka i Almedalen. Huvudtalare var Margot Wallström, Gro Harlem Brundtland, Mary Robinsson och Maud Olofsson som tillsammans lett kampanjen Road to Copenhagen inför de internationella klimatförhandlingarna.

HSBs miljöchef Mia Torpe deltog i Almedalen och presenterade HSBs klimat- och energiarbete inför en stor publik och internationell press. Detta är naturligtvis mycket värdefullt för alla inom HSB och stärker vårt varumärke. Mia Torpe fullföljde vårt klimatengagemang genom att som enda representant från en svensk bostadsorganisation observera vid COP 15-mötet i Köpenhamn i december. Hon lägesrapporterade kontinuerligt till alla medlemmar och andra intressenter via den nyinrättade HSB-miljöbloggen (blogg.hsb.se/miljo). Viktig klimatbevakning som inte minst skapar förutsättningar för framgång i vårt nationella klimatarbete.

HSBs internationella partners

NBO Samarbete mellan de kooperativa bostadsorganisationerna i Norden.

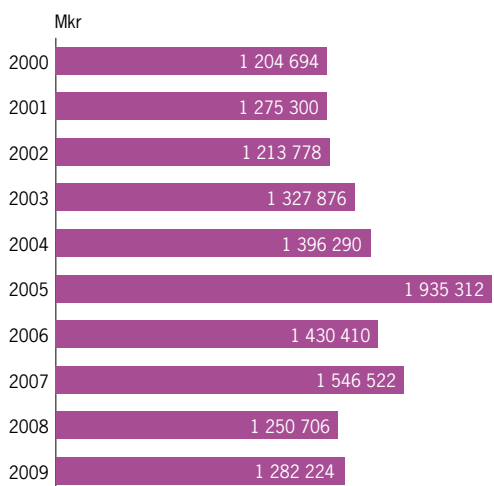
CECODHAS Le Comité Européen de Coordination de l'Habitat Social, Europeisk samarbetsorganisation för allmännyttiga och kooperativa bostadsorganisationer inom EU.

ICA International Co-operative Alliance, den internationella kooperativa alliansen jobbar för samverkan mellan kooperativa organisationer runtom i världen. De har drygt 780 miljoner medlemmar. I styrelsen för ICA Global har Gun-Britt Mårtensson (tidigare förbundsordförande vid HSB Riksförbund) representerat Sverige. Hon har arbetat intensivt under sina år i ICA, bland annat har hon drivit frågan om inflytande och "governance" inom ICA.

Gun-Britt avtackades vid 2009 års General Assembly och visades stor uppskattning för sina insatser. Vid mötet blev Lennart Hjalmarsson, vd för Kooperation Utan Gränser, invald i styrelsen. ICA består av ett antal sektorer där Housing är en sektor. 2009 blev HSBs dåvarande förbundsordförande (slutade våren 2010) Kent-Olof Stigh invald.

Kooperation Utan Gränser

Genom stöd till kooperativ utveckling och demokratiska folk-rörelser arbetar vi för att ge världens fattiga makt och inflytande. Alla HSBs medlemmar bidrar varje år med 2 kronor till Kooperation Utan Gränser.



EN GOD BÖRJAN

Under 2009 släppte HSB, exklusive bostadsrättsföreningarna, ut nära 20 700 ton klimatpåverkande växthusgaser. Det innebär att våra utsläpp har minskat med sammanlagt 25 %, eller dryga 6 700 ton koldioxid-ekvivalenter* från år 2008. I vårt klimatavtal som undertecknats av HSB-föreningar, bolag och riksförbund är 2008 basår för det gemensamma klimatmålet som syftar till att minska våra utsläpp med 50 % till år 2023.

Enligt klimatavtalet är första delmålet att minska med 20 % till år 2012, siffrorna visar att vi är på rätt spår, även om det ser lite olika ut för de som rapporterat in sina nyckeltal i Svante**, vårt gemensamma koldioxidberäkningsprogram.

Förbättrad värmeproduktion och bränslemix

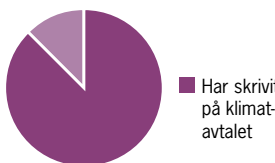
Den största faktorn till vår minskning av koldioxidutsläpp under året härleder vi till förbättrad produktion och bättre bränslemix hos våra värmeleverantörer. Vi är stolta över det positiva resultatet hittills men vet också att vi måste vara ödmjuka och inse att förhållanden snabbt kan förändras. En ovanligt kall vinter i stora delar av landet under innevarande år, genererar förmodligen ökad värmeproduktion, med toppar som i en del värmebolag hanteras med hjälp av fossilbränsle. Vi ser därför som en viktig uppgift för HSB att påverka våra leverantörer att ta steg i rätt riktning – att energi-effektivisera och fasa ut fossilbränsle till olika former av förnybar energi.

Övergång till grön el

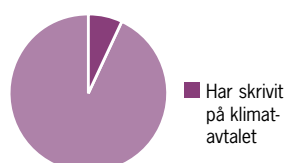
En annan faktor som bidragit till vår gemensamma sänkning av växthusgaser är en övergång inom flera föreningar och bolag till så kallad grön el. Det vill säga el som framställs av förnybara källor som exempelvis vatten-, vindkraft och biobränsle. Inom föreningar och bolag pågår också ett viktigt utbyte av befintliga fordons- och maskinparker till fordon som drivs med förnybara bränslen som gas, el eller etanol.

Det positiva med att samla in och rapportera nyckeltal till våra klimatberäkningar är att vi medvetandegör hur våra utsläpp ser ut och att vi har kunnat påbörja ett långsiktigt strategiskt arbete för varje del inom HSB. Handlingsplaner med syfte att minska vår energiförbrukning inom uppvärmning, elförbrukning och transporter har tagits fram. Övergången till förnybara energikällor har påbörjats, så vi är med och tar ansvar i en allt mer angelägen utveckling mot ett hållbarare samhälle.

HSB-föreningar



HSB-brf



* Samlat begrepp för samtliga växthusgaser omräknat till koldioxid.

** Webbaserat program som underlättar vårt arbete att synliggöra vår klimatpåverkan.



Stockholm klimatkompenserar

86 % minskade utsläpp på ett år. Malte Sigeman på HSB Stockholm berättar vad föreningen har gjort för att lyckas.

– Vi har anslutit våra egna fastigheter till Fortums Klimatneutrala fjärrvärmeavtal. Det innebär att våra utsläpp klimatkompenseras med vindkraftutbyggnad i Kina och icke-fossil elproduktion i Indien. Det avtal vi skrivit på innebär att vi som HSB-förening betalar 10 kronor mer per Mvh för fjärrvärmes. Via företaget Tricorona fördelas sedan "överskottet" till de olika klimatprojekten. Satsningarna gäller främst de länder som står för stora delar av traditionell elproduktion, som kol. Om vår förening förbrukar ett visst antal Mvh via fjärrvärmes, kompenseras detta genom att man investerar motsvarande förbrukning någon annanstans. För vår del resulterade det i en minskning av koldioxid med 29 000 ton i Indien respektive 35 000 ton i Kina. Tricorona redovisar varje år vilka investeringar som gjorts och i vilka länder. På det här sättet minskar vi förnyad produktion av ful el, fortsätter Malte. Utöver det har vi minskat bensinförbrukningen inom förvaltningen genom att planera körningarna och byta ut fordon. Vi styr även tjänstebilar mot miljöbilar, vilket innebär att det har tillkommit några etanolbilar.

Sammanställning utsläppsstatistik HSB Klimatavtal 2009

Enhet: Ton CO₂ (om inget annat anges)

	Totala utsläpp 2009	Ökning/minskning i % jämfört med 2008	Ton CO ₂ / Mkr omsättning	Ton CO ₂ / Anställd	Ton CO ₂ / Brf	Kg CO ₂ / Medlem
HSB Arlanda	63	-2 ↓	4,5	3,2	4,9	20
HSB Bostad	370	-8 ↓	0,4	7,6	–	–
HSB Dalarna	398	-55 ↓	4,1	7,1	3,8	50
HSB Gävleborg	485	-26 ↓	4,0	5,5	4,8	49
HSB Göta	1 705	+12 ↑	5,1	8,0	5,8	77
HSB Göteborg	1 630	-6 ↓	2,9	5,7	6,2	29
HSB Landskrona	368	-52 ↓	3,7	10,5	7,4	84
HSB Malmö	2 604	+17 ↑	9,7	20,3	10,1	61
HSB Mitt	379	-26 ↓	2,8	2,6	2,0	21
HSB Mälardalen	1 491	+60 ↑	10,0	8,5	6,9	67
HSB Mölndal	466	-24 ↓	13,7	22,2	11,7	82
HSB Nordvästra Götaland	464	-20 ↓	3,7	3,3	1,9	27
HSB Nordvästra Skåne	125	-27 ↓	2,0	1,9	1,3	12
HSB Norr	943	-12 ↓	7,5	11,1	4,4	50
HSB Norra Bohuslän	220	-25 ↓	9,6	8,1	6,7	76
HSB Norra Stor-Stockholm	341	-14 ↓	3,3	3,2	4,5	15
HSB ProjektPartner	441	+11 ↑	0,7	10,5	–	–
HSB Riksförbund	34	+9 ↑	0,4	1,5	–	–
HSB Skåne	1 386	-36 ↓	5,4	8,8	5,8	62
HSB Stockholm	764	-86 ↓	0,8	2,1	1,8	5
HSB Sydnerke	345	-6 ↓	11,5	24,7	19,2	334
HSB Sydost*	–	–	–	–	–	–
HSB Södermanlands län	615	-26 ↓	3,7	8,1	6,1	80
HSB Södertälje	603	+801 ↑	10,4	16,3	12,1	95
HSB Södertörn	220	-30 ↓	2,6	2,7	2,6	11
HSB Umeå	307	-21 ↓	5,3	6,8	5,3	41
HSB Uppsala	1 665	-25 ↓	17,2	79,3	14,7	97
HSB Värmland	317	+2 ↑	3,9	3,4	2,8	34
HSB Östergötland	894	+4 ↑	4,7	9,4	7,5	68
HSB Östra	1 050	+6 ↑	9,7	16,9	14,6	129
HSB Totalt	20 693	-25% ↓	3,5	7,5	5,6	39

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

Då två HSB-föreningar tillkommit samt vissa korrigeringar i inrapporteringen förekommit hos några HSB-föreningar, uppstår en förändring i siffrorna för basåret 2008.

* Har ej rapporterat in uppgifter.

MEDLEMMARNA ÄGER

Medlemmarna är kärnan i HSB. De är genom sitt medlemskap ägare i Kooperationen. Totalt rör det sig om drygt en halv miljon väldigt viktiga människor. Deras förväntningar spelar stor roll både för HSB och för vår gemensamma framtid.



Intressentavstämning – Medlemmar

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNINGAR	RESPONS
Vi ska vara den bäst ansedda boendeaktören	HSB rankas som nummer ett Medlemmarna anser att HSB är den boendeaktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.	Generellt boendeaktörer: Hållbarhet, bra inomhus och utomhusmiljö, Trygghet Specifikt för HSB: ① Hållbarhet, Energi, Social trygghet/ansvar	1 Hållbarhet/klimat 24 % utsläppsminskning är resultatet av vårt klimat-engagemang redan första året. Vi visste sedan tidigare att många medlemmar värnar om miljön. Därför är det extra kul att svaret om samhällsansvar handlar om hållbarhet. HSB Klimattåget går hösten 2010 och är direkt respons på medlemmarnas förväntningar på HSBs hållbarhetsarbete. Medlemmarnas vilja att vi satsar på klimatarbete besvarades redan förra året med klimatavtalet som innebär en halvering av Co2-utsläppen till 2023. Första uppföljningen hittar du på sidan 23. Även energifrågan som är tätt knuten till klimatet kommer högt upp på listan, se t.ex. sidan 19.
Våra värderingars genomslag (ETHOS)	Omnämns spontant av 51 % 39% nämner Trygghet 12% nämner Samverkan 8% nämner Hållbarhet 3% nämner Omtanke 3% nämner Engagemang		
Vad är viktigt för medlemmarna?	Inflytande Trygghet Samverkan	② Inflytande: Att kunna påverka sin boendesituation ③ Trygghet: Social såväl som ekonomisk trygghet Samverkan: Att få vara med och fatta beslut	2 Trygghet Trygghet är det viktigaste i relationen mellan enskilda medlemmar och HSB. Det handlar om ekonomisk, fysisk och social trygghet. Genom långsiktiga ekonomiska prognoser och underhållsplaner ser vi till att ekonomin håller sig inom ramarna för en sund ekonomi. Det gör att alla som bor i eller ska köpa en HSB-lägenhet kan känna trygghet. Stabiliteten är stor, risken liten. I nybyggda områden är fysisk säkerhet viktig. Vi vill bygga stadsdelar där du känner dig säker hemma och även ute på kvällarna. Vi gör det genom placering av hus, belysning och genom att blanda kontor, service och bostäder så att människor är i rörelse. Social trygghet bygger vi in genom att skapa förutsättningar att träffas i gemensamma lokaler och utrymmen. Vi är glada och stolta över att HSB klarar av att leva upp till dessa viktiga krav.

Kommentar till avstämningen

1 470 HSB-medlemmar från hela landet frågades ut i maj 2010, när vi stämde av de krav och förväntningar som finns på oss. Ån en gång kom det fram att "inflytande" är det viktigaste för HSBs medlemmar. Vi fick betyget 3,9 på en femgradig skala – vilket betyder att HSB är "bra" på att låta medlemmarna komma till tals och ge möjlighet att påverka. Det är bra, men vi vill att det ska vara ännu bättre. Vi jobbar därför hårt med olika typer av aktiviteter för att öka delaktigheten.

MEDLEMMARNA ÖNSKAR:

”Det är viktigt att kunna påverka sitt boende, både med tanke på trivsel och ekonomi.”

HSB SVARAR:

”Vi jobbar med involverande aktiviteter för att stärka inflytandet. Till exempel utvecklar vi webbverktyg för snabbare påverkan och använder sociala medier för dialog med medlemmarna.”

* se sidan 12.

Inflytande

Vi vet att de nöjdaste medlemmarna är de som upplever att de har inflytande i bostadsrättsföreningen och kan påverka sitt boende. HSB ger bra utrymme för inflytande. Det visar siffrorna 3,9 av 5. Men vi vill bli bättre. Därför satsar vi på bättre information och ökad kunskap, t.ex. via medlems-tidningen Hemma i HSB. Vi utvecklar webbverktyg för snabbare påverkan och nya tekniker för att förenkla omröstningar på stämmor. Brf Öjersjö (se sid. 19) är ett exempel där Facebook håller dialogen levande mellan medlemmarna i föreningen. Även den här redovisningen är ett sätt att hålla igång dialogen. Den visar hur HSB ställer sig till medlemmarnas tankar och idéer. Dessutom sneglar vi mot andras framgångsrika medborgardialoger i t.ex. Estland, Hamburg och Södertälje.



Egen bostad

I nummer 5 2009 berättar tidningen Hemma i HSB om Kooperation Utan Gränser och HSBs hjälp-till-självhjälp-projekt. Bland annat i Nicaragua där den största satsningen på utveckling av bostadskooperativ sker. Invånarna bygger sina hus tillsammans och driver sedan området gemensamt i kooperativ form.

Kooperation Utan Gränser och HSB stödjer medlemmarna med ekonomiska medel såväl som kunskap om både byggande och att driva kooperativ verksamhet.

På bilden sitter Raul Delgado framför sitt hus som han byggt tillsammans med kooperativets andra medlemmar – en chans som HSBs medlemmar bidragit till genom sin medlemsavgift. 2009 var HSBs bidrag till Kooperation Utan Gränser 1 282 224 kronor.

Du kan vara medlem i HSB som boende och/eller bospärrare. Bor du i en HSB bostadsrätt är bostadsrättsföreningen också medlem i HSB.

Kod för ökat medlemsinflytande

HSBs kod för föreningsstyrning hjälper oss att säkerställa öppen demokrati och medlemskontroll inom HSB. Den utgår från svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. I slutändan handlar det om att de förtroendevalda som förvaltar medlemmarnas gemensamma tillgångar, tydligt ska redovisa hur de utför sin uppgift.



Ny webb med miljöblogg

I april 2009 lanserades nya hsb.se – vårt nya ansikte och vår röst på webben. Den vänder sig till dig som är medlem i HSB och alla andra som är intresserade av HSB på regional eller nationell nivå. hsb.se skiljer sig från många andra webbar genom att blanda lokal, regional och riksinformation i samma vyer. Är du intresserad av en speciell region kan du välja att anpassa inställningarna. I december 2009 lanserade HSBs miljöchef Mia Torpe sin miljöblogg. Där rapporterar hon på ett personligt sätt om det som rör miljö, energi och klimat.



Tidning för medlemsnytta

Tydlig information är en viktig del i vår Kooperation. Detta arbete har tagit ett stort steg framåt genom medlems-tidningen Hemma i HSB som lanserades 2007. Idag är Hemma i HSB Sveriges åttonde största tid-skrift och den når

alla medlemshushåll över hela landet. Under året fortsatte utvecklingen av tidningen och trots lågkon-junktur stod sig annonsförsäljningen bra.

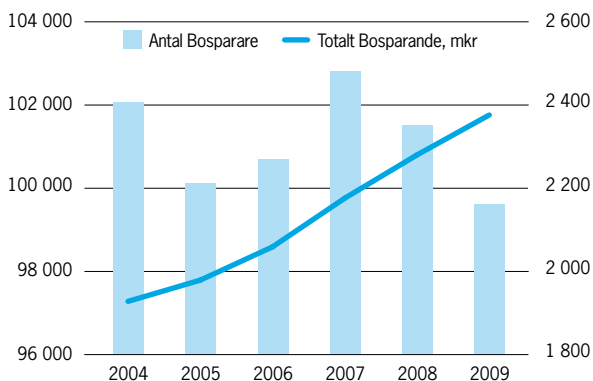
Sociala medier kanaler i julens bosparkampanj

Under 2009 var en av de gemensamma kommunika-tionssatsningarna att hitta en strategi för hur HSB ska använda sociala medier. Arbetet startade under hösten, samtidigt planerades julens marknadskampanj med sociala medier som huvudkanal. Syftet var att göra en kostnadseffektiv kampanj för att stimulera bosparandet som är en populär julklapp. Kampanjen byggde på en pepparkakstävling och kommunicerades via film på YouTube, i bloggar och Facebookgrupper. Under några veckor före jul låg filmen "bygga peppar-kakshus" på YouTubes topplistor. Förslaget till strategi och handlingsplan för sociala medier arbetades fram vintern 2009 och presenterades våren 2010.

Bosparande för framtiden

De som bosparar får förtur till HSBs nybyggda bostäder. Alla bosparkonton i HSB hanteras av Swedbank och omfattas av den statliga insättningsgarantin.

Antal bosparare och totala bosparsaldot per år



Hållbar rådgivning

För dig som medlem är HSBs juridiska rådgivning en värdefull medlemsförmån. Den juridiska avdelningen på riksförbundet servar hela HSB med sin samlade juridiska kompetens inom de rättsområden som rör HSB. Två timmar varje vardag kan enskilda medlemmar via Medlemsrådgivningen ställa enklare frågor med anknytning till att bo i en bostadsrättsförening.

Håll koll på energin

Under 2009 landade projektet Fördelningsmätning (FDM). Syftet är att ge alla medlemmar möjlighet att se sin energiförbrukning och sina egna energikostnader i lägenheten. Men också att uppnå en rättvis fördelning av enskild förbrukning. Genom FDM kan boende medlemmar läsa av sin energiförbrukning i kronor och kwh på hsb.se/minasidor. FDM lanseras under våren 2010.

Hållbara laster, smartare konsumtion

Som privatperson kan du bäst ta ditt klimatansvar genom att tänka: Hur mycket och hur reser jag? Vad äter jag och varifrån kommer maten? Hur värmer jag upp min bostad och var elen kommer ifrån? När du bor i en HSB-bostad är det möjligt att din bostadsrättsförening är ansluten till HSBs Klimatavtal (se sidan 18), det innebär att du redan indirekt gör nytta. Men det finns alltid mer att göra för att tjäna både pengar och miljö. Några enkla tips från Tricorona, en av HSBs leverantörer och experter på Klimatekonomi:

- Undvik att köra korta resor och resor som du gör ofta, till exempel resor till och från arbetet. Använd kollektiva färdmedel när det är möjligt, eller varför inte gå eller cykla?
- Samåk med dina grannar eller kollegor, så att ni reducerar det totala antalet bilar som används.
- Välj en bil som drivs på förnybara bränslen, till exempel etanol, biogas eller biodiesel
- Vid temperaturer under +10 grader, använd motorvärmare – en kall motor förbrukar mycket mer bränsle.
- Flyg med flygbolag som fyller sina plan och använder moderna flygplan. Nya motorer är mycket mer bränsleeffektiva.
- Flyg direkt, undvik mellanlandningar eftersom det ökar den totala bränsleförbrukningen avsevärt.
- Välj el från förnybara källor, till exempel vindkraft.
- Se över ditt uppvärmningssystem och isolera huset bättre.
- Stäng av apparater när de inte används – låt till exempel inte tv:n stå på stand-by
- När du byter elektriska apparater och glödlampor, ersätt dem med lågenergimodeller.
- Välj mat som produceras lokalt – undvik mat som transporterats med flyg.



Medlemsnyttan i fokus när HSB Norr köper el

HSB Norr har tillsammans med HSB Gävleborg tagit fram en ny inköpsmodell för el.

– Tryggheten är en viktig del. Att våra bostadsrättsföreningar ska veta vilka elkostnader man har framöver och kunna budgetera för det, säger Erik Johansson, energiexpert på HSB Norr.

HSB Norr har tecknat avtal med Luleå Energi för köp av el till ett värde av cirka 200 miljoner kronor. Det innebär att bostadsrättsföreningar och andra kunder, totalt cirka 800 anläggningar, har säkrat sina elleveranser.

– Det är inte mindre än 95 procent av våra kunder som gått med och köper sin el via detta avtal, berättar Erik Johansson. Totalt handlar det om stora leveranser, cirka 75 Gwh per år under en treårsperiod.

Löpande fullmakt

En stor fördel med den nya inköpsmodellen är att HSB Norr arbetar med löpande fullmakter från bostadsrätts-

föreningarna och övriga fastighetsägare. Därigenom kan man kontinuerligt köpa el med tre-fyra års framförhållning.

Hela konceptet är ett exempel på hur man kan utnyttja stordriftsfördelar och samverkan över regiongränser. HSB Norr har medlemsnyttan i fokus vid utveckling av det nya avtalet med Luleå Energi. Bostadsrättsföreningar kan bland annat erhålla automatisk mätvärdeöverföring, elektronisk fakturahantering, medlemsrabatter samt deltagande i vindkraftprojekt och andra miljöprojekt.

Samordningsvinster

Bland HSBs övriga regionföreningar har flera redan visat intresse för den nya inköpsmodellen.

– Om fler går med finns det möjligheter till ytterligare samordningsvinster, säger Erik Johansson.

Inköpsmodellen med fullmakter bygger på ett förtroende mellan regionföreningen och kunderna. Det går inte att garantera hur elpriset blir under avtalsperioden. Avsikten är att fördela riskerna, få stabilitet och prissäkra till så lågt pris som möjligt.



Vi bor i HSB!

5,9 procent av Sveriges befolkning, det vill säga 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:

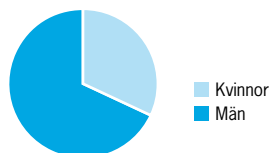
- Ungefär hälften bor i någon av Sveriges storstadsregioner; Stor-Stockholm, Stor-Göteborg och Stor-Malmö.
- Var fjärde har uppnått pensionsålder, var tionde är under 16 år.
- 97 700 personer är födda utrikes, det vill säga 18 procent av de boende.
- Nästan var femte boende räknas ha utländsk bakgrund, motsvarande 125 000 personer. Av dessa är drygt 14 procent under 17 år.
- Tre av fyra i åldern 20-64 år 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.

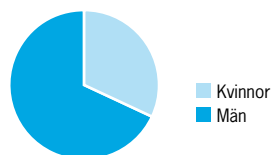
* Rådhusgruppens analys utgår från Skatteverkets underlag och utgår från de individer som är skrivna på en adress där HSB har en bostadsrättsförening. Därför stämmer siffran inte exakt överens med de medlems-siffror som anges i början av denna redovisning.

Jämställdhet

Ordförande i HSB-föreningar



Ledamöter i HSB-föreningarnas styrelser

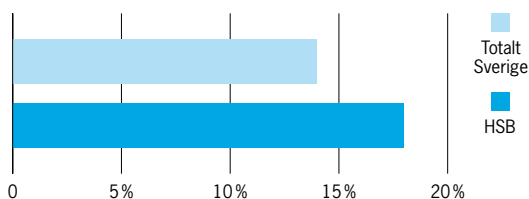


Förtroendevalda i HSB-föreningarnas styrelser

Ålder	Antal	Varav kvinnor
– 29 år	2	2
30 – 49 år	77	39
50 – år	247	64
Total	326	105

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.

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.



Grannarna missbrukar och barnen far illa

Ylva Johansson arbetar som närområdesassistent, så kallad nabo, på HSB Göteborg. Hon hjälper föreningar att lösa sociala problem där juridiken inte räcker till. I Hemma i HSB har hon frågesidan Grannliv dit våra medlemmar kan skriva in för att få stöd och råd. Att leva nära andra människor är inte alltid lätt.

Här följer en fråga från 2009.

Svar och fråga är något förkortade.

Jag bor granne med en familj som jag är säker på har missbruksproblem. Jag har mött dem påverkade flera gånger. De har fester med hög musik och folk som skriker, ibland låter det som rena slagsmål. Ett antal gånger har polisen varit där. Det värsta är att det finns små barn i familjen som inte verkar må bra. Jag har sett dem leka på gården sent på kvällarna när det är "fest" hemma. Barnen hälsar på mig ibland och det verkar som om de inte vill gå hem – när jag måste be dem gå mån jag riktigt dåligt? Vad ska jag göra?

Ylva svarar: Jag tycker att du snarast ska ringa till kommunkontoret eller stadsdelsförvaltningen och be att få tala med en socialsekreterare på socialtjänstens barn- och familjeenhet. Du kan välja att vara anonym när du ringer. Det kan dock vara en nackdel att vara anonym om socialtjänsten skulle behöva återkomma för att få fler uppgifter. Berätta för personen hur du upplever att dina grannbarn har det.

Socialsekreteraren som får din anmälan gör en första-handsbedömning om hur allvarlig situationen är och hur snabbt man ska inleda en utredning. Utifrån utredningen fattar man sedan beslut om hur man på bästa sätt ska hjälpa de här barnen.

Socialtjänsten prioriterar alltid anmälningar som handlar om barnmisshandel. Vad gäller barn vars föräldrar missbrukar görs även en bedömning av de vuxnas behov av hjälp och stöd.

Jag förstår att det kan kännas jobbigt att ta kontakt med socialtjänsten. Men när det gäller det problem du beskriver anser jag att du inte har något val. Barnen måste få hjälp för att få en möjlighet att kunna växa upp under trygga och goda förhållanden. Med ditt handlande har du då verkligen visat vad civillikhet är!

MEDARBETARPROFIL

Våra medarbetare skapar de värden som medlemmar och kunder upplever. De har en avgörande betydelse för hur varumärket HSB uppfattas. För att vässa förutsättningarna för våra medarbetare har vi utvecklat organisationens kultur och värderingar de senaste åren.



Intressentavstämning – Medarbetare

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNINGAR	RESPONS
Vi ska vara den bäst ansedda boendeaktören	HSB rankas som nummer ett Medarbetarna anser att HSB är den boendeaktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.	Generellt på boendeaktörer: Hållbarhet, ansvar i byggnation, boendestandard Specifikt för HSB: Klimat, ansvar i byggnation, boendefrågor	 Lönebilden Inom HSB arbetar vi löpande med att utvärdera våra lönenivåer. Det är vår erfarenhet att det är en fråga som ska besvaras och tas på allvar. Om vi skulle ha för låga löner vill färre jobba inom HSB framöver. Och eftersom vi vill ha många duktiga medarbetare, gör vi kontinuerligt lönerrevisioner och kartläggningar av vår lönebild. Men det är svårt att göra jämförelser mellan olika företag, delvis olika branscher och geografiska områden. Vår strävan är att komma bort från godtycklighet och vi gör därför olika interna arbetsbeskrivningar och befattningsvärderingar. Lika värderade yrken ska självklart ha samma lön! Vi vill se till att HSB ligger rätt till i förhållande till andra företag och organisationer. Vi vill ha en bra chans i tävlingen om de klokaste hjärnorna och de mest entusiastiska själarna. För det är de medarbetarna vi vill ha.
Våra värderingars genomslag (ETHOS)	Omnämns spontant av 77 % 15 % nämner Engagemang 64 % nämner Trygghet 29 % nämner Hållbarhet 14 % nämner Omtanke 21 % nämner Samverkan		
Vad är viktigt för medarbetarna?	Trygghet Utveckling Lön	Trygghet: Att känna trygghet, ha en trygg anställning och säker arbetsplats Utveckling: Medarbetarna vill ha kontinuerlig utveckling och utbildning 1 Lön: Ge en marknadsmässig och/eller hög lön	

Kommentar till avstämningen

303 medarbetare från ett 15-tal HSB-föreningar deltog i en avstämning år 2009 (motsvarar drygt 10 % av samtliga medarbetare i HSB). Resultatet visar att värderingsarbetet som HSB jobbat hårt med har fått stort genomslag. Detta borde betyda att kulturen inom organisationen har stärkts. Förutom klimatfrågan är ansvarstagande i nybyggnation och att driva frågor för förbättrad boendestandard frågor som medarbetarna tycker att HSB ska ta ett större ansvar för. Utveckling och bra lön står också högt på listan.

MEDARBETARNA ÖNSKAR:

”Höj lönerna för att öka engagemanget och för att ligga i nivå med konkurrenterna.”

HSB SVARAR:

”Vi gör löpande lönerrevision för att ligga rätt i förhållande till andra företag och organisationer.”

* se sidan 12.



Nöjda medarbetare är stommen i en hållbar verksamhet. Tydliga mål, rättvis och jämlik lön är en sida. Att jobba för HSBs mål och vara delaktig i utvecklingen är en annan. För att nå dit har vi de senaste åren arbetat fram gemensamma kärnvärderingar som ska prägla relationen mellan alla medarbetare och verksamheten.

Bättre på jämställdhet och mångfald

HSB 2009 har inte nått jämställdhet. Makt och inflytande är ojämnt fördelat och män dominerar där viktiga beslut fattas, exempelvis i styrelser, vd- och ordförandeposter*. Vi vet heller inte hur vår medarbetarsammansättning ser ut i avseendet "utlandsfödd eller med båda föräldrar födda i utlandet"**. Denna dimension diskuteras inom HSB för att vi ska kunna påverka vår framtida rekryteringsprocess.

Tydlig kommunikation

För medarbetarna finns två viktiga kommunikationskanaler. Det nationella Intranät för HSB som når både HSBs medarbetare på kontorsplats och HSB-föreningarnas ordförande. Här kommuniceras interna

nyheter, beslut som berör HSB, kurs- och konferensutbud, gemensamma styrdokument med mera. Den andra kanalen är HSB Uppdraget. En tidning som förtroendevalda och anställda inom HSB får. HSB Uppdraget kommer ut fyra gånger per år och är viktig för insyn och information inom HSB. Tidningen speglar aktuella händelser på riks- och regionalnivå inom HSB och bostadspolitik.

Hur mår de anställda i HSB

Många HSB-föreningar genomför återkommande medarbetarundersökningar. Här redovisar vi de frågor som de anställda tycker är viktigast.

Svarar »Ja«

Har ni genomfört en medarbetarundersökning under 2009? 66%

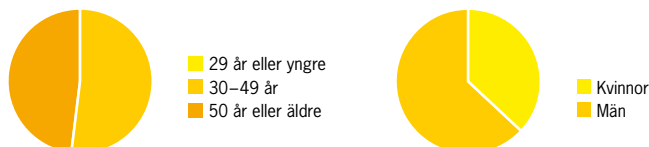
Minst 4 på en skala 1–5

A. Målen är klara och tydliga	31%
B. Målen följs upp och utvärderas regelbundet	23%
C. På vår enhet präglar kärnvärderingarna verksamheten	18%
D. Där jag arbetar har jag en bra känsla i magen när jag går till jobbet	77%
E. Det är en trevlig stämning på jobbet	92%
F. Jag kan påverka min arbetssituation	31%

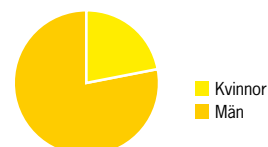
* Källa: "Jämställdhet och mångfald är ditt ansvar!" – riktlinjer för Jämställdhetsarbetet, antagna på förbundsstämman 2004.

** Den definition SCB använder som nationalitetsdefinition av mångfald.

Ålders- och könsfördelning – Ledningsgrupper i HSB-föreningarna (totalt: 147)



Fördelning vd-poster Kvinnor/män



Hälsodiplomerering till HSB Stockholm



Det systematiska arbetet med hälsofrågor har pågått i flera år hos HSB Stockholm. Arbetet består dels i hårdfakta som sjukskrivningstal, men framför allt i friskfaktorer som välmående och trivsel. Det finns också en social aspekt i form av ökad gemenskap på jobbet. Nu visar det sig att hälsa belönar sig på mer än ett sätt. I maj 2009 blev HSB Stockholm Hälsodiplomerade av Korpen Svenska Motionsförbundet.

– I arbetet med att bli Hälsodiplomerade har Korpen tittat på vår organisationsstruktur, att vi har policys, mål, handlingsplaner, kommunikationsplan och hälsobokslut. Diplomereringen innebär att vi får hjälp att strukturera upp vårt hälso- och friskvårdsarbete. Diplomet är ett synligt bevis på att vi arbetar aktivt med frågorna och har rutiner och strategier för detta, berättar Thomas Karlsson på HSB Stockholm.

Så här skriver Korpen i sitt utlåtande i samband med diplomereringen. »HSB Stockholm har ett bra planerat strategiskt hälsofrämjande arbete, ni följer upp och förbättrar utifrån de resultat ni erhåller via era behovsinventeringar. Detta ger förutsättningar för ökad motivation och engagemang hos ledning, chefer såväl som hos varje medarbetare. Ni har en mycket bra bredd i er hälsoorganisation».

Inspirerar till hälsa

Chefen har det yttersta ansvaret för att skapa en hälsofrämjande arbetsplats. I det arbetet spelar hälsoinspiratörerna en viktig roll. Deras uppdrag är att:

- Hjälpa till på arbetsplatsen och inspirera i gruppen. Samordna aktiviteter och uppmuntra till aktivt kunskaps-sökande. Det handlar om allt från att arrangera pausgympa och avslappningsövningar till att fixa föreläsningar och sociala aktiviteter i samband med konferenser.
- Inspirera och motivera sina arbetskamrater till att må bra och att nå sina mål.
- Hjälpa kollegor som vill förändra sin livsstil, men också att stötta dem som redan har ett hälsosamt liv.
- Stötta chefen i det hälsofrämjande arbetet, på grupp- och individnivå.

AFFÄRSPLANEN SVETSAR SAMMAN

Inflytande är ett honnørsord inom HSB. Hela hållbarhetsredovisningen bygger på att alla HSBs intressenter är involverade. Våra medarbetarna är de som faktiskt ser till att förvaltning, byggande och medlemservice fungerar. Ju mer engagemang, desto bättre kommer det att fungera ute i bostadsrättsföreningarna. Därför har vi på många platser i HSBs Sverige tillsammans med medarbetarna utvecklat vårt strategiarbete.

Många HSB-föreningar är med

I Göteborg, Mölndal, Malmö, Skåne, Stockholm och Östergötland har medarbetarna till exempel varit högst delaktiga i att utarbeta det regionala arbetssättet, vilket många HSB-föreningar jobbar med som modell. På det sättet känner alla igen sig i det som ska göras och varför det ska ske. Det blir lättare att stötta och hjälpa varandra. Detta är ett modernt sätt att arbeta. Inom HSB tror vi att vi har ett försprång här eftersom samverkan och engagemang ligger i vår kooperativa idé sedan starten.

Det här har vi åstadkommit

- Alla får en grundläggande kunskap om hur HSB-föreningen fungerar. Dessutom insikt i vad olika funktioner har för uppgift och övergripande kunskap om HSBs förvaltningsprocesser.
- Alla lär känna varandra och får förståelse för varandras problematik och möjligheter – samarbete och samordning har på så sätt blivit enklare.
- Arbetet med affärsplanen skapar gemensamma värdegrunder inom viktiga områden – kundbemötande, struktur med mera.
- Bredare engagemang kring budgetarbete och uppföljning.
- Utökad delegering och ökat egenansvar för det egna arbetet.
- Större erfarenhet av att diskutera problem och lösa dem över funktionsgränserna.
- Ökad samordning – effektivare organisation.
- Alla har fått en helhetsbild där det egna arbetet är en tydlig del av sammanhanget – ökad motivation.



Ny affärsplan för HSB Mölndal

Hösten 2007 beslutade HSB Mölndal att genomföra ett stort medarbetarprojekt. Nya medarbetare hade tillkommit. Det fanns behov av både ute-team och förbättrad kommunikation mellan olika funktioner. Efter drygt ett års arbete antog HSB Mölndal sin nya affärsplan i februari 2009.

Så här gick det till

HSB Mölndal började med att kartlägga hur medarbetarna såg på sin arbetssituation, vilka behov och tankar om förändring som fanns. Detta gjordes av en oberoende konsult, i form av djupintervjuer med alla medarbetare. Resultatet visade att man överlag ville få större möjlighet att påverka sin egen arbetssituation, få bättre kunskap om helheten, större integration mellan ledning och medarbetare och förnyad mötesstruktur.

Förändringsarbetet startar

Medarbetare delades in i tre tvärgrupper med olika tema. Syftet var att få bred kompetens och ge möjlighet till insyn i andras arbete. Gruppen fick fria händer att ta sig an uppgiften och sommaren 2008 redovisades följande tankar och förslag:

Kommunikation och Planering: Helt ny mötesstruktur, inklusive förslag på agendor och frekvens för att tillgodose behovet av information och samordning.

Ekonomi: En struktur för att involvera alla i budgetarbetet, inklusive framtagande av modell för återkoppling och synliggörande av resultat.

Kundperspektivet: Utifrån konkurrenskraft, effektivitet och att skapa mervärde för kunden. Gruppen hade till exempel funderat kring kundundersökningar och tagit fram rutiner för offertförfarande.

Den nya affärsplanen

Vårens positiva arbete fortsatte med sikte på en ny affärsplan. Arbetet utgick från tidigare modell med alla involverade i tvärgrupper. Med ledning av "Vad", "Hur" och "Varför" arbetade grupperna fram var sin affärsplan. Sedan samordnade en annan grupp förslagen. Efter möten med alla diskuterades och justerades affärsplanen tillsammans med ledningen. Därefter lämnades den till styrelsen som antog den efter några små tillägg.



Utbildning för framtidens ledare

HSBs utbildningsverksamhet är ett område med fokus på framtiden. En av de mest uppskattade utbildningarna är ledarutvecklingsprogrammet. 21 dagar fördelade på ett och ett halvt år. Tredje omgången genomfördes med början 2008 och avslutades i början av 2010.

Ledarutvecklingsprogrammet i HSB är en spännande möjlighet för anställda i HSB att utveckla sin förmåga att verka som ledare. Det är en viktig pusselbit i vår strävan att vara en attraktiv arbetsgivare, säger Kersti Fallander, utbildningsansvarig på HSB Riksförbund.

– Förändrings- och förnyelseprocesser får stort utrymme. Vi lägger också särskild vikt vid att öka deltagarnas insikter om de symboliska aspekterna av modernt ledarskap och organisering. Den kooperativa idén, våra kärnvärderingar och det faktum att vi ägs av våra medlemmar går som en röd tråd genom hela utbildningen. Vi strävar mot att finna receptet för ledarskap just inom HSB, utifrån vår särart, omvärld och verksamhet, berättar Kersti.

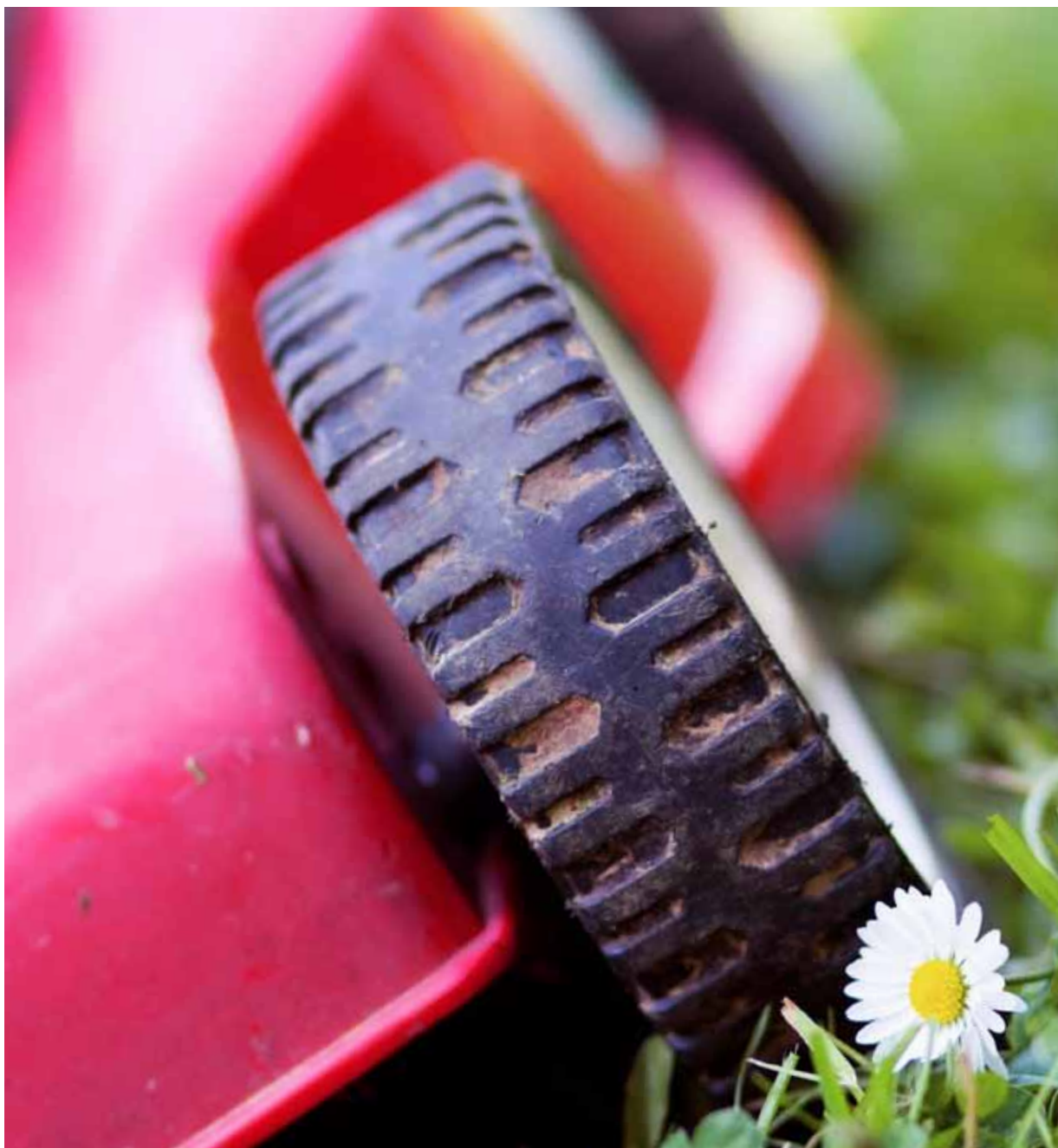
– Det var högt i tak i den här gruppen, och varje tillfälle som vi träffades präglades av stort engagemang och livliga diskussioner. Viljan att vara med och utveckla HSB in i framtiden finns hos alla deltagare och det känns förstås positivt. Jag ser också hur det sprider energi ut i hela organisationen. Jag tror att många av deltagarna kommer att fortsätta att samverka i många år framöver, dessa broar inom HSB är oerhört värdefulla, avslutar Kersti.

Tina Lindberg, chef marknad och teknik, HSB Norra Stor-Stockholm:

”Att vara chef och ledare i HSB kännetecknas av den häftiga känslan att få möjligheten att leda i en värderingsstyrd organisation där det finns flera vinnare: medarbetare, kunder, medlemmar och verksamheten. Samtidigt ställer det höga krav på att framför allt alla ledare tydligt vet vad vi ska skapa för värden och hur vi ska ta oss dit. När vi samlas i LUPen, 24 befintliga och blivande HSB-ledare, slås man av den härliga stämningen där man öppet och ärligt vågar ifrågasätta och är ”HSB-självkritisk”, vilket jag tycker öppnar upp ytterligare för ständig förbättring och utveckling även i framtiden.”

SERVICE TILL KUNDERNA

Till HSBs kunder räknas de som bor, HSB bostadsrättsföreningar men också fastighetsägare och fristående bostadsrättsföreningar. Vårt kunderbjudande idag inriktar sig framförallt på service inom hållbar förvaltning, juridisk rådgivning och kloka utbildningar.



Intressentavstämning – Kunder

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNINGAR	RESPONS
Vi ska vara den bäst ansedda boende-aktören	HSB rankas som nummer ett Kunderna anser att HSB är den boendaktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendaktörer*.	Generellt på boende-aktörer: Hållbarhet, ansvar i byggnation, Prisvärt Specifikt för HSB: Klimat, opinionsbildning, ① lägenheter för ungdomar	Boende för unga Vi är mycket medvetna om det behov av lägenheter för unga som finns idag. Åldersfördelningen i Sverige gör dessutom att vi kan förvänta oss ett ännu större behov de närmaste åren. Bosparande för unga, satsning på hyresrätter och mindre lägenheter är några av de saker HSB jobbar med för att förbättra situationen. HSB har varit och är inblandade i olika projekt med andra organisationer. I Dalarna har HSB tillsammans med jagvillhabostad.nu anordnat projektet "Ung kraft". I Göteborg har alla under 28 år förtur till små hyreslägenheter och det förs också en lokal dialog med jagvillhabostad.nu om gemensamma projekt för långsiktiga lösningar. I Stockholm startar just nu ett försök med 70 kooperativa hyresrätter för att se hur det fungerar. Tyvärr faller många projekt-idéer på att det blir för dyrt. Våra medlemmar vill att den här typen av projekt ska kunna täcka sina egna kostnader och inte subventioneras av övriga medlemmar. Det finns inget lätt svar men HSB söker hela tiden efter lösningar för att bidra i denna allt större samhällsfråga. HSBs förbundsstyrelse beslutade 9 juni att utreda frågan om bostäder för unga och de möjligheter som finns att på allvar hitta nya vägar.
Våra värderingars genomslag (ETHOS)	Omnämns spontant av 51 % 6 % nämner Engagemang 28 % nämner Trygghet 13 % nämner Hållbarhet 9 % nämner Omtanke 20 % nämner Samverkan		
Vad är viktigt för kunderna?	Kompetens Prisvärdhet Pålitlighet	Kompetens: Kompetens måste vara anpassad till det HSB-föreningen säljer Prisvärt: Priserna måste i alla lägen vara anpassade till marknadspriserna. ② Pålitlighet: Gör det som utlovats	Upprop! Du som har kloka tankar eller idéer om hur HSB skulle kunna bidra till att lösa boendefrågan för unga – skriv ett mejl till niklas.widebeck@hsb.se.

Kommentar till avstämningen

312 bostadsrättsföreningar från 11 HSB-föreningar deltog år 2009 i avstämningen i egenskap av kunder. Kunderna sätter HSB på första plats – men ställer samtidigt grundläggande kvalitetskrav. Framförallt handlar det om kvalitet i leverans och service. Exempelvis rätt kunskap inom de områden där HSB-föreningen erbjuder tjänster, prisvärdhet i relation till likvärdiga erbjudanden på marknaden och pålitlighet i leverans och genomförande. Hållbarhetsarbetet uppfattas positivt men bara cirka 10 % anger att "miljö-medvetenhet" och "samhällspåverkan" är viktigt i deras relation med HSB.

KUNDERNA ÖNSKAR:

”Gå i frontlinjen för ett billigt boende där unga kan bo lite enklare och på så sätt få lägre avgifter.”

HSB SVARAR:

”Nya lösningar behöver hittas. Den 9 juni 2010 beslutade därför HSBs förbundsstyrelse att utreda frågan om bostäder för unga och de möjligheter som finns att på allvar hitta nya vägar.”

* se sidan 12.

Pålitlighet

HSB rankas som nummer 1 av sina kunder – bostadsrättsföreningarna. En av de viktigaste delarna i relationen HSB – bostadsrättorganisationen är att affärsrelationen sköts bra. Att "pålitlighet" kommer upp många gånger tolkar vi som att bostadsrättsföreningarna ibland uppfattar att vi inte riktigt når upp till det vi lovar. Eftersom HSB lägger stora resurser på att få nöjda kunder/bostadsrättsföreningar så tar vi sådana här indikationer på fullt allvar. Vi tror framförallt att det handlar om att vi kan bli bättre på att återkoppla till kunderna vad som faktiskt är gjort – eller inte gjort när vi varit på plats. Idag arbetar en stor majoritet av de 32 regionala HSB-föreningarna med "nöjd-kund-undersökningar" och antalet ökar för varje år. Likaså är flertalet HSB-föreningar kvalitets-certifierade eller på god väg att bli detta. Många HSB-föreningar arbetar med kontinuerliga genomgångar av avtalen tillsammans med styrelsen i bostadsrättsföreningarna för att säkerställa att förväntan och faktisk leverans överstämmer. Meningen är förstås att HSB tillsammans med styrelserna i bostadsrättsföreningarna ska bli ännu bättre. Och pålitligare.

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.

Kundbegreppet

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

HSB Future – ett nytt sätt att bygga och bo

HSB bygger 70 nya lägenheter i fem stadsvillor i Sköndal, Stockholm. Det blir premiär för den nya boendeformen kooperativ hyresrätt. Samtidigt som det nya byggsättet HSB Future tillämpas för första gången.

Stadsvillorna byggs enligt byggsättet HSB Future. Det innebär bland annat minskad energiåtgång, hög flexibilitet, bättre villkor på arbetsplatsen och noll fel vid inflyttning.

– Vi satsar på ett industriellt byggande fast på plats. Planlösningarna kan variera i det oändliga, bara man håller sig till vissa saker som inte går att ändra, säger Jonas Erkenborn, ansvarig för HSB Stockholms fastighetsutveckling.

– Den som flyttar in i en av dessa hyresrätter kommer främst att uppskatta den utmärkta planlösningen och den klassiska HSB-kvaliteten, säger Charlotte Axelsson, vd HSB Stockholm.

Den nya boendeformen kooperativa hyresrätter hämtar det bästa från såväl bostads- som hyresrätten. Precis som bostadsrätten kostar det pengar, men i form av en fast och låg insats. Pengar som den boende får tillbaka om han eller hon flyttar. Samtidigt kan de boende påverka förhållandet i sin fastighet men utan att behöva ta det ansvar som ägandet innebär. Inflyttning är beräknad till sommaren 2012.

Underhållsfri gård var målet



Gården är ofta hjärtat i utomhusmiljön. Den ska vara vacker, praktiskt och gärna en plats där grannarna samlas. En gårdsrenovering kostar tid och pengar. Men gör man rätt får man mycket tillbaka.

Gårdsrenoveringen hade funnits i tankarna på styrelsen, i brf Rosenfeldt i Karlskrona, under många år. Behovet var inte akut, mer en fråga om detaljer och ett estetiskt lyft. Föreningen lyckades få till ett samarbete med studenterna på Blekinge tekniska högskola och under ett år fanns brf Rosenfeldts gårdsmiljö på schemat.

Medlemmarna engagerade sig

Medlemmarna bjöds in och de mest intresserade arbetade vidare. Första frågan var vilka behov som skulle tillfredställas och vilka problem som skulle lösas. Av de tjugo förslag som studenterna tog fram använde man idéer från några tillsammans med sina egna tankar. Därefter gjorde entreprenören en riktig ritning.

Underhållsfritt och isfritt

Ett problem som löstes var droppade vatten från utskjutande balkonger som tidigare bildade iskana. Ett annat var belysningen på gården, både för trivsel och trygghet. Gårdsrenoveringen kostade cirka 500 000 kronor. Mycket kunde bevaras, annat byttes ut. Nu har brf Rosenfeldt en lättskött gård med nyanlagda gångar, rundade rabatter, ljussatta träd, flytt- och stängbar sandlåda och bättre ellösningar.

HSB kan gårdar

En viktig del av vår förvaltning är just gårdar. Varje år hjälper vi våra bostadsrättsföreningar att förverkliga drömmen om en trygg och trivsamt utemiljö. Det kan vara skötsel, besiktning av en lekplats, trädvård eller idéer och upphandling inför en gårdsrenovering. Bland dem som jobbar inom HSB förvaltning finns allt från skötselpersonal till landskapsarkitekter.

Nöjd kund (33* föreningar)**Svarar »Ja«**

Har ni genomfört en nöjd kundundersökning under 2009? 55%

Minst 4 på en skala 1–5

Graden av tillgänglighet/servicekänsla är god 75%

HSB-föreningens kompetens är god 83%

HSB-föreningens utbud av tjänster håller hög kvalitet 80%

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 administrativt förvaldade HSB-brf	Antal tekniskt förvaldade HSB-brf	Antal förvaltad bestånd – ej HSB-brf	Antal HSB-ägda hyreslägenheter vid årets slut
HSB Arlanda	13	12	6	0
HSB Dalarna	102	65	18	674
HSB Filipstad	1	13	2	27
HSB Gävleborg	102	78	26	813
HSB Göta	266	176	50	1 602
HSB Göteborg	255	159	97	1 276
HSB Karlsborg	0	0	0	0
HSB Karlskoga	39	0	1	0
HSB Kil	3	3	0	0
HSB Kristinehamn	34	33	8	37
HSB Landskrona	50	28	6	800
HSB Malmö	238	39	17	1 613
HSB Mitt	190	137	36	415
HSB Mälardalen	206	146	22	294
HSB Mölndal	39	22	7	237
HSB Nordvästra Götaland	239	169	13	324
HSB Nordvästra Skåne	90	51	8	44
HSB Norr	203	56	9	1 005
HSB Norra Bohuslän	33	12	3	74
HSB Norra Stor-Stockholm	70	62	19	171
HSB Skåne	236	191	97	1 016
HSB Stockholm	351	224	55	3 215
HSB Storfors	1	0	0	0
HSB Sydnärke*	18	27	0	266
HSB Sydost	205	130	9	1 227
HSB Södermanland	99	41	50	2 028
HSB Södertälje	49	33	9	534
HSB Södertörn	79	61	10	317
HSB Umeå	56	49	9	222
HSB Uppsala	109	65	153	1 148
HSB Värmland	107	86	30	80
HSB Östergötland	118	88	12	866
HSB Östra	72	53	2	971
HSB totalt	3 673	2 309	784	21 296

Förvaltning är ett av våra viktigaste uppdrag. HSB-föreningarna förvaltar administrativt 784 bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Den tekniska förvaltningen, d.v.s. fastighetsskötsel, el, trädgårdsskötsel m.m. är större än den administrativa vad gäller stiftelse och AB-ägda kunduppdrag där HSB inte äger. I genomsnitt har ca 95 % av HSB-föreningarna sin förvaltning hos den regionala HSB-föreningen.

* HSB Sydnärke har under 2010 fusionerats med HSB Östergötland och numer finns alltså 32 HSB-föreningar.



Ta plats i det digitala styrelserummet

Under året har HSB Malmö utvecklat ett nytt digitalt verktyg som heter Digitalt Styrelserum. Det digitala styrelserummet är en plats på webben där styrelsen kan ladda upp och skapa egna arkiv för sina dokument. Här kan du följa upp avtal, ha gemensamma kalendrar, skriva meddelanden till de andra styrelsemedlemmarna och ladda upp exempelvis mötesprotokoll.

Det digitala styrelserummet innehåller också en digital handbok där du hittar det mesta från hur man bedriver effektivt styrelsearbete, sköter fastigheten optimalt och regler kring andrahandsuthyrning.

– Vi tror mycket på det här moderna och effektiva arbetssättet, säger Marie Rydström på HSB Göteborg som är projektledare för Digitalt styrelserum.

Digitalt styrelserum kommer att vara tillgängligt från styrelsewebben i HSB Portalen. Alla ledamöter i bostadsrättsföreningens styrelse får tillgång till verktyget. HSB Malmö förvaltar verktyget och ansvarar för innehåll, lagring och underhåll av systemet.

VINNANDE SAMARBETEN

En bra relation med leverantörer och partners är viktigt eftersom en stor del av HSBs kvaliteter uppstår i samverkan med andra. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det förstås avgörande att vi väljer att samarbeta med företag och organisationer som motsvarar de krav vi har på oss själva.



Intressentavstämning – Leverantörer och partners

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNINGAR	RESPONS
Vi ska vara den bäst ansedda boendeaktören	HSB rankas som nummer två Leverantörer och partners anser att Ikea är det företag som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*. HSB kommer på andra plats.	Generellt på boendeaktörer: Hållbarhet, opinionsbildning, god inomhus/utomhusmiljö, låga hyror och rimliga priser. Specifikt för HSB: Hållbarhet, opinionsbildning	1 Pålitlighet, dialog och samarbete Kraften i att vara 500 000 medlemmar och nästan 4 000 bostadsrättsföreningar skapar styrka. Det gäller att använda den styrkan ansvarsfullt. HSB har över 100 stora partners och leverantörer knutna till vår gemensamma inköpsfunktion. Det är en viktig möjlighet i en federation som HSB. Men varje regional HSB-förening har också lokala kontakter och valfrihet att välja hur de vill. Vi arbetar ständigt för att skapa bättre möjligheter för alla inblandade parter, men ibland går regionala och riksgemensamma avtal och intressen inte ihop. Våra viktigaste partners och leverantörer betonar vikten av dialog, samarbete och pålitlighet. Även om HSB är kunden, och man kanske kan tycka att vi ska kräva mer, så är det mycket viktigt för oss att relationen är bra. Vi vill ha en stark, givande och utvecklande relation till våra stora leverantörer som i många fall är att betrakta som partners. Även om vi tror att de flesta är nöjda med vårt samarbete så vill vi utveckla relationerna vidare. Våra leverantörer och partners är viktiga för att HSB ska kunna hålla sitt löfte och leverera medlems-/kundnytta. En total översyn av inköpsverksamheten pågår där dialog med våra största leverantörer och partners ingår.
Våra värderingars genomslag (ETHOS)	Omnämns spontant av: 2 av 12 nämner Engagemang 5 av 12 nämner Trygghet 1 av 12 nämner Hållbarhet 1 av 12 nämner Omtanke 5 av 12 nämner Samverkan		
Vad är viktigt för leverantörer och Partners?	Pålitlighet Dialog Samarbete	1 Pålitlighet: Att i alla lägen kunna lita på HSB Dialog: Dialogen ska vara öppen och tydlig Samarbete: HSB ska visa stor samarbetsvilja	

Kommentar till avstämningen

23** av HSBs största ramleverantörer och viktigaste strategiska partners valdes ut för en avstämning år 2009. Samtliga utfrågade är representerade på riksnivå. Av dem som uttalat sig anser många att klimatfrågan är den viktigaste, när det gäller att bygga ett högt anseende. Det grundläggande kravet från partners är annars att bygga en pålitlig och trygg relation för ett starkt samarbete. Överlag anser de utfrågade att HSB är "en trygg och pålitlig boendeorganisation".

LEVERANTÖRERNA ÖNSKAR:

”Båda parter ska vara vinnare i ett samarbete. Det är viktigt att båda anstränger sig.”

HSB SVARAR:

”En total översyn av inköpsverksamheten pågår där dialog med de största leverantörerna och partners ingår.”

* se sidan 12.

** 19 av 23 bildade "nettourvalet" då fyra inte kunde nås under kontakttiden. Fyra svarade inte, tre påbörjade men avslutade inte enkätintervjun, tolv lämnade fullständiga svar. Svaren ska inte ses som representativa för alla HSBs leverantörer, där många mindre och regionala företag ingår.

Vi ställer krav

HSB Inköp AB, dotterbolag till den gemensamt ägda 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. 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.

Hållbara inköp och inköpsportal

Från och med 2008 genomför HSB alltid en leverantörsbedömning i samband med att vi tecknar ramavtal. Vi bedömer alla leverantörer utifrån hållbarhets-

arbete, 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. HSB Stockholm har kört den nätverksbaserade inköpsportalen under 2009 och fler HSB-föreningar beräknas börja använda den framöver.

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".

Samarbetsavtal för effektiv ombyggnad

För att utveckla en effektivare byggprocess jobbar HSB Stockholm för att utveckla smarta samarbetsavtal. Nära samarbete är en katalysator för utveckling och en garanti för ett bra resultat.

– Driftnetto och åtgärdsprogram ligger till grund för produktionskalkylen, vårt gemensamma verktyg. För att försäkra oss om att vi som beställare och entreprenören har samma synsätt, går vi tillsammans igenom hela produktionskalkylen och gör nödvändiga ändringar för att matcha projektet, berättar Thomas Karlsson, stabschef på HSB Stockholm.

Strukturen för anbud läggs på aktivitetsnivå och kalkyleras i ett kalkylverk. Tillsammans gör vi en grundlig genomgång av kalkylen. Det som prioriteras är förutsättningar på entreprenad och driftkostnader i förvaltningsskedet. Val av anbudsgivare för underentreprenörer gör vi gemensamt, likaså arbetet med utvärdering av anbud, val av leverantörer och upphandling. Efter att budgeten är satt, skrivs ett totalentreprenörsavtal.

Under tiden för projektering och entreprenad är det nödvändigt med samordning. Främst så att inköp och leveranser kan beslutas och ändras vid rätt tillfälle. Byggmöten och ekonomistämningar mot budget pågår under hela produktionstiden.

Samarbete med SKANSKA

Ovanstående arbetsmodell har vi använt framgångsrikt i nära samarbete med SKANSKA.

Exempel Fredhäll, Stockholm:

Kv. Odalbonden 2
Fastigheten är byggd 1936, 5 våningar och består av 43 hyreslägenheter och 1 lokal. Lägenheterna är 1–3 rum och kök. En omfattande renovering stod klar mars 2009.

Kv. Älgskytterne 3

Fastigheten är byggd 1936, 6 våningar och består av 52 hyreslägenheter och 1 lokal. Lägenheterna är 1–2 rum och kök. En omfattande renovering stod klar september 2009.





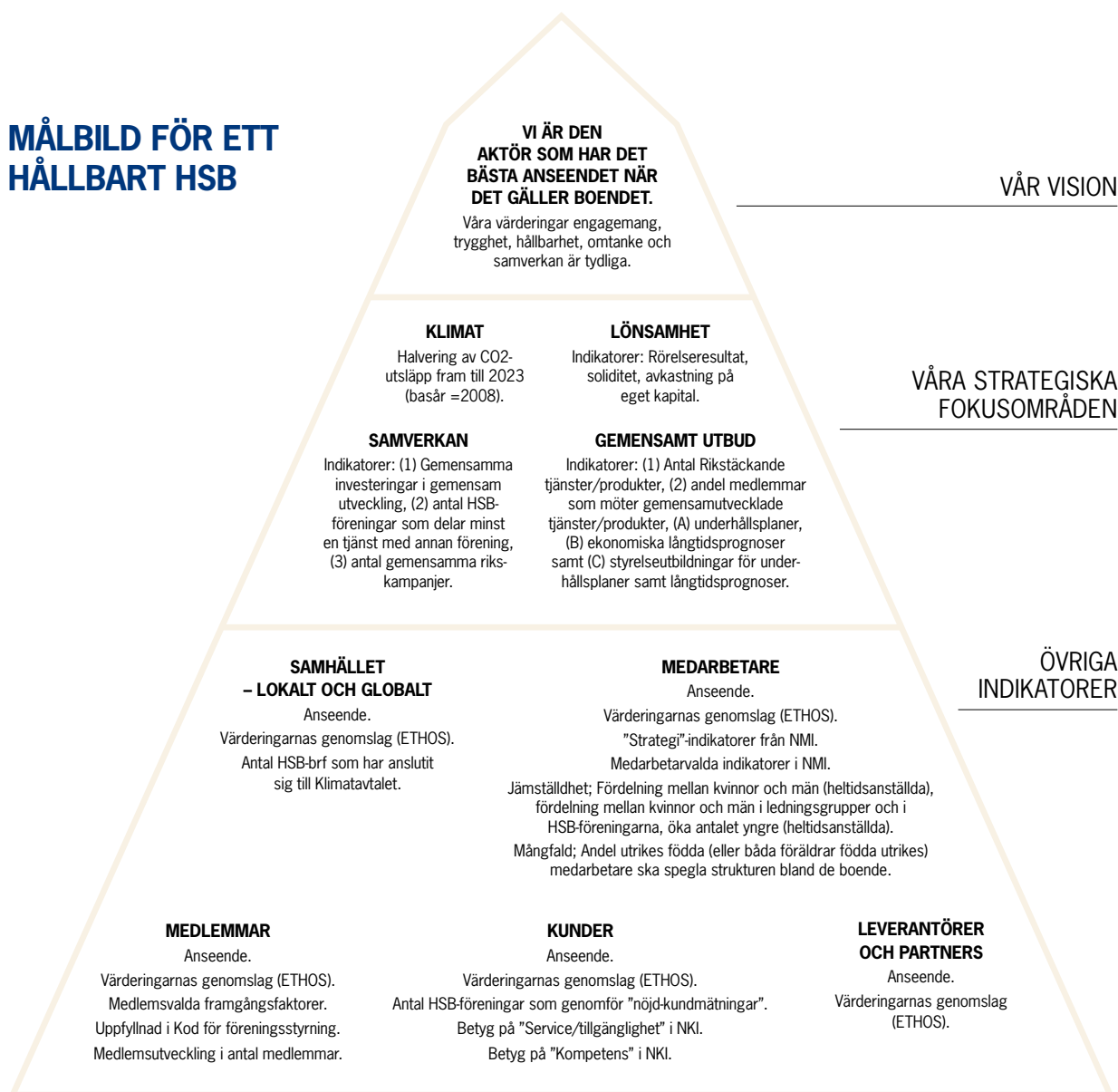
Till sjöss med poolbåt

Under 2009 fick HSB tillgång till sin första båtpool. Det är företaget Seawave som har etablerat Sveriges första båtpool i bland annat Stenungsund på västkusten. Medlemmarna i HSB brf Norra och Södra Hakefjorden i Stenungsund får nu möjlighet att komma ut på havet utan att äga egen båt. Båtpoolen fungerar ungefär som en bilpool. Enkelt att boka och enkelt att utnyttja. Säsongen sträcker sig från 15 maj till 15 september. Motorbåtarna, Steady 520R, är lätta att köra och förberedda för vattensporter. Perfekta för en badutflykt eller en tur på vattenskidor. HSB Göteborg möjliggjorde projektet genom att betala den första årsavgiften. I avgiften ingår en utbildning för att alla ska veta hur man sjösätter och hanterar båten tryggt på havet. Den rörliga avgiften betalar medlemmarna själva när de bokar båten.

EN HÅLLBAR UTVECKLING

Vår hållbarhetsredovisning har en viktig roll som verktyg för uppföljning och säkerställande av en långsiktigt hållbar verksamhet inom HSB. Vi har bestämt oss för att sträva efter att vara den boende-aktör som har högst anseende hos omvärlden. Visionen utvärderar vi löpande mot alla våra viktigaste intressenter, en av värderingarna som stäms av är hållbarhet. Dessutom har vi satt upp fyra strategiska mål som ska hjälpa oss att nå vår vision. Utöver dessa följer vi årligen upp ett antal indikatorer som är tydligt kopplade till HSBs fem intressentgrupper. Målbilden nedan följs upp löpande i HSB Riksförbunds och HSB Projektpartners styrelser under året.

MÅLBILD FÖR ETT HÅLLBART HSB



FYRA STYRDOKUMENT

HSB består av 33* regionala HSB-föreningar med eget styre och ett antal aktiebolag som bär HSB-skölden. Samtliga delar i organisationen utgår från de gemensamma styrdokument som är antagna av HSB-stämman.



Kompassen – vår gemensamma utgångspunkt för verksamhetsplanering pekar ut den gemensamma visionen och målbilden

HSB Kod – anger hur HSB ska styras och skötas

Det Goda Boendet – utgångspunkt för allt utvecklingsarbete inom HSB

Varumärkesriktlinjer – kommer att bli det fjärde styrdokumentet och beskriver kraven kring användandet av HSBs viktigaste kapital – vårt goda namn

* HSB Sydnärke har under 2010 fusionerats med HSB Östergötland och numer finns alltså 32 HSB-föreningar.

NY GLOBAL REFERENSPUNKT FÖR SOCIALT ANSVAR

Ett tydligt steg i vår ambition att utvecklas vidare är att vi kommer att koppla HSBs sociala ansvarsarbete till den nya globala standarden ISO 26000 Guidance for Social responsibility. I första hand gör vi detta för att få hjälp av ett internationellt normverk. Vi vill helt enkelt hitta våra starka punkter där vi kan påverka vår omgivning i rätt riktning, men också hitta HSBs svagheter där vi kan få hjälp av till exempel partners och leverantörer. Målet är att inledningsvis få en utgångspunkt i en ny global referenspunkt för samhällsansvar.

Den första genomlysningen av HSB visar att vi motsvarar de internationella krav som ställs bra. Speciellt krav på "intressentrespekt", "miljömedvetenhet" och "organisationsstyrning" klarar vi mycket bra. Under året kommer vi att göra en självkritisk analys i syfte att hitta de viktiga områden där vi behöver göra förbättringar.



Kort om ISO 26000

- ISO 26000 Guidance for social responsibility är idag världens största standard, ett 90-tal länder och 400 experter från hela världen medverkar.
- Intressentgrupper från företag, fack, ideella organisationer, statliga myndigheter, forskare och konsulter.
- En vägledande standard som inte certifierar.
- Sverige och Brasilien har varit ordförandeländer i arbetet.
- Är tänkt att fungera för stora och små företag oavsett bransch.
- Våren 2010 godkändes ISO 26000 i en omröstning bland medlemsländerna, den släpps officiellt som färdig standard i december 2010

Samhällsansvar enligt ISO 26000

Det ansvar som en organisation tar för den påverkan som dess beslut och aktiviteter har på samhället och miljön genom ett transparent och etiskt beteende som:

- bidrar till en hållbar utveckling och ett välmående samhälle,
- inkluderar förväntningarna från organisationens intressenter,
- är i linje med gällande lag och konsistent med internationellt gällande riktlinjer, samt
- är integrerat genom hela organisationen och som används i omvärldsrelationerna.

ÖVERSIKT FEDERATIONEN

Tabellen omfattar frågor, implementering och uppföljning av styrdokumentet HSB Kompassen, HSBs kod för föreningsstyrning samt mål och indikatorer som styrelsen satt. Data kommer främst från den årliga statistik som HSB-föreningarna lämnar till HSB Riksförbund.

Svarsfrekvensen som följts upp under några år är nu mycket god. Vi tolkar det som ett ökat intresse och ökad förståelse för vikten av en gemensam verksamhetsuppföljning och för hållbarhetsfrågorna. Överlag visar sammanställningen ett mer positivt resultat för 2009 än tidigare år. Fler HSB-föreningar visar med andra ord en positiv utveckling i vår gemensamma verksamhets- och hållbarhetsutveckling. När det gäller HSB Kompassen är det cirka 5 % fler HSB-föreningar jämfört med föregående år som har anslutit sig och redovisar synsätten för sina medlemmar. Det nya synsättet om IT tillkom 2008 och de flesta HSB-föreningar har inte kommunicerat ut detta till sina medlemmar än. När det gäller de två grundstenarna i hållbarhetsarbetet; Kod för föreningsstyrning samt Klimatavtalet är arbetet i full gång. Övriga indikatorer visar på ett urval av mål och indikatorer som styrelsen beslutat om att följa upp. När det gäller medlemsutvecklingen ser vi en nettoökning om cirka 11 000 medlemmar till cirka 545 000. Översikten sammanfattar ett urval av det som ingår i den här hållbarhetsredovisningen.

	Arlanda	Dalarna	Filipstad	Gävleborg	Göta
Redogör för Synsättet – Finans	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Utveckling	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Kvalitet	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Miljö	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Information	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – Kompetensutveckling	●	●	●	●	●
Redogör för Synsättet – IT	●	●	●	●	●
Antagit Koden för föreningsstyrning senast stämman 09	●	●	●	●	●
Har anslutit sig till HSB Klimatavtal (S, I)	●	○	○	●	●
Utvecklingsproj i samverkan med annan HSB-förening (S, I)	●	●	●	●	●
Har miljöpolicy (B)	●	●	○	●	●
Har jämställdhetspolicy (B)	●	●	○	●	●
Könsfördelning, anställda (inom spannet 40/60) (S)	●	●	●	●	○
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 08/09 (S)	⬇	⬇	⬆	⬆	⬆
Föreningarnas »uppfyllnadsgrad« Koduppföljning Procent (av 72 punkter)	86	●	●	94	99

(S)=Strategiskt nyckeltal, (B)=Branschjämförande nyckeltal, (I)=Intressentdrivet nyckeltal.

Kommentar till Uppföljningen av HSBs kod för föreningsstyrning

Ovanstående "uppfyllnadsgrad" (sista raden i matrisen) presenteras för första gången i år för 2009 års verksamhet. Ingen av de avvikelseförklaringar som lämnats är uppseendeväckande eller visar på oenighet inom HSB hur kraven i koden ska hanteras. Tvärtom ser man överlag i svaren att HSB-föreningarna lever upp till kraven i koden. Övergripande kan sägas att många fler anger att de följer koden år 2009. Det är markant färre avvikelsemarkeringar. Svarfrekvensen är bättre än det första uppföljningsåret 2008 och kvaliteten i svaren är bättre, d.v.s. HSB-föreningar har uppgivit orsak till eventuell avvikelse. En förbättringspotential finns dock i utförligare beskrivningar av avvikelserna.

Uppföljning styrdokument

Andra markanta förändringar från 2008 till 2009 års uppföljning

6.1.2 (Att styrelsen ska ha utbildningsprogram)
har minskat från 5 till 1 avvikelse

RESULTATRAPPORT

Belopp i Tkr	Nettoomsättning		Resultat efter finansiella poster		Eget kapital		Balansomslutning		Totala medlems-antalet 2009	Varav HSB brf medlemmar
HSB Förening	2009	2008	2009	2008	2009	2008	2009	2008		
Arlanda	15 379	14 373	1 267	801	14 487	13 399	29 828	39 587	3 109	13
Dalarna	94 294	88 820	-106	-3 320	37 904	37 598	587 756	532 738	7 891	106
Filipstad	5 401	5 179	-394	-1 710	3 603	3 994	8 829	10 854	749	13
Gävleborg	121 361	113 505	4 906	3 115	85 513	81 722	533 628	526 411	9 971	102
Göta	333 259	358 195	20 423	4 667	207 370	192 515	1 144 195	1 107 163	22 269	293
Göteborg	557 809	716 182	814	2 797	165 569	164 860	2 055 915	2 174 179	56 450	262
Karlsborg	267	313	28	1	177	233	177	4 197	7	0
Karlskoga	5 374	5 367	188	705	18 215	18 003	113 843	116 336	2 814	39
Kil	1 028	967	52	20	344	292	1 043	1 089	263	3
Kristinehamn	24 041	25 861	1 004	-2 308	17 515	16 505	67 552	64 134	2 164	36
Landskrona	60 815	55 070	-1 249	22 212	92 718	91 783	563 962	408 189	4 392	50
Malmö	268 077	291 009	4 300	-1 493	1 011 011	1 009 179	2 622 611	2 582 752	42 899	258
Mitt	134 563	140 191	9 578	6 763	107 413	100 299	451 940	426 279	18 332	190
Mälardalen	149 245	158 118	-2 600	-8 143	29 533	31 996	692 342	690 779	22 213	217
Mölndal	34 093	36 242	1 244	866	37 607	36 879	209 205	191 782	5 700	40
Nordvästra Götaland	124 014	130 164	338	8 402	87 580	87 135	675 494	654 223	17 092	242
Nordvästra Skåne	62 074	156 899	-11 947	25 769	141 520	151 614	450 929	439 899	10 151	96
Norr	123 661	90 946	4 795	-12 154	324 739	319 996	1 013 301	1 020 816	18 746	215
Norra Bohuslän	22 728	21 793	963	2 822	25 798	25 341	112 900	100 642	2 876	33
Norra Stor-Stockholm	102 410	105 672	-4 412	2 563	114 603	119 332	388 319	345 157	23 001	76
Skåne	252 512	285 401	15 446	4 997	238 701	222 236	1 628 133	1 631 617	22 224	238
Stockholm	952 941	910 663	74 583	-5 859	632 276	561 411	3 439 052	3 357 352	148 494	430
Storfors	1	2	-51	-23	1 133	1 184	1 162	1 205	25	1
Sydnärke	0	28 281	0	-14 099	0	-4 303	0	172 315	1 033	18
Sydost	249 276	225 096	1 297	-64	118 643	117 128	892 347	915 307	14 089	210
Södermanlands län	167 393	160 995	5 839	9 540	73 806	73 540	965 142	978 971	7 670	100
Södertälje	59 550	60 725	66	1 075	38 099	38 043	336 873	365 983	6 316	50
Södertörn	85 099	86 245	2 166	5 099	107 181	104 029	519 942	407 417	19 491	84
Umeå	58 445	51 815	697	-604	29 338	28 784	190 662	191 437	7 519	58
Uppsala	252 359	291 066	-56	-678	138 818	138 406	879 181	893 274	17 219	113
Värmland	82 604	79 050	4 469	915	44 928	40 430	99 140	96 939	9 213	115
Östergötland	120 033	183 836	10 947	8 001	208 544	200 340	1 218 342	1 067 056	13 071	119
Östra	99 249	100 631	6 235	10 026	98 599	94 398	635 297	592 238	8 133	72
HSB Riksförbund	93 272	88 694	501	4 893	140 395	139 938	173 289	166 502	-	-
HSB ProjektPartner AB	653 163	781 672	24 764	40 790	849 719	841 554	3 947 889	3 875 934	-	-
HSB totalt*	5 272 509	5 760 344	176 095	116 384	4 747 980	4 455 313	26 578 265	25 479 856	545 586	3 892

* Då HSB är en federation och någon regelrätt koncernredovisning inte framställs ska 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.

Den generella resultatförändringen mellan 2008 och 2009 består av såväl färre antal HSB-föreningar som uppvisar förlust som av några signifikant bättre resultat. För mer information om nyproduktionsverksamheten hänvisas till HSB ProjektPartner ABs årsredovisning och/eller respektive HSB-förenings årsredovisning. Det finns totalt ca 4,1 miljarder angivna i uppskattade övervärden (skillnad mellan beräknat och uppskattat marknadsvärde och det bokförda värdet), 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 medlemmarnas bästa. Inte bara medel för den löpande verksamheten ska genereras utan även medel för utveckling av 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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
info@hsb.se | www.hsb.se