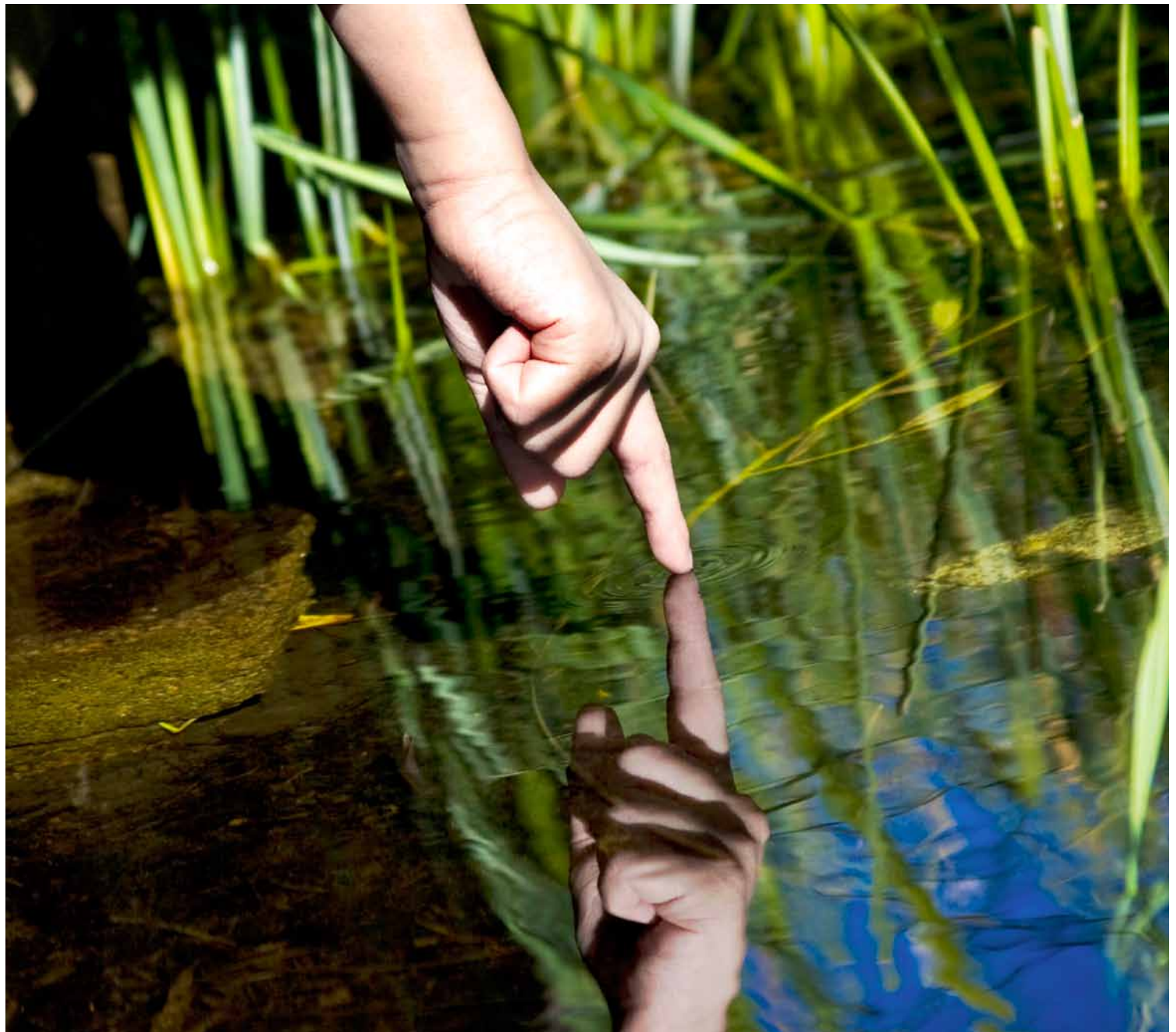




HSB HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2010



HSB – där möjligheterna bor

**” 17 000 BESÖKARE
UNDER 22 DAGAR,
KLIMATTÅGET BLEV
EN SUCCÉ. ”**





INNEHÅLL

Ordförande tycker till	4
HSB – en hållbar Kooperation	6
Marknaden framöver	8
Succé för HSB Klimattåget	14
Fem svar om hållbar redovisning i HSB	17
Visionsuppföljning – året i korthet	18
Samhälle – lokalt och globalt	20
Medlemmar	32
Medarbetare	40
Kunder	46
Leverantörer och partner	52
Mål och fokusområden	56
Gemensam verksamhetsuppföljning	60
Resultatrapport	62
Arbetsgrupp	63

DET BÖRJAR HOS MIG OCH DIG

HSB har sedan starten 1923 byggt bostäder med omsorg och kvalitet. Då handlade det om omtanke om de som bodde i lägenheterna, om frågor som centralvärme, moderna badrum och välutrustade kök. Sådant som vi i dag tar som självklart. Men det handlade också om hänsyn till, och ansvar om dem som behövde en bostad, men inte bodde i HSB och om människorna runt omkring, i lokalsamhället.

För mig känns det självklart och naturligt att HSBs grundsyn – omtanke om de boende och omtanke om andra – utgör grunden för det hållbarhetsarbete som vi bedriver i dag. Nu handlar vårt hållbarhetsarbete om bostäderna i HSBs föreningar, om alla som bor där och inte minst om vår organisation och vad vi kan göra för att bidra till en hållbar värld. Det arbetet ska genomsyra hela HSB, från den enskilda bostadsrättsföreningen och de 31 HSB-föreningarna till HSB Riksförbund och de nationella verksamheterna och bolagen. Vår gemensamma årliga hållbarhetsredovisning är en del i detta arbete.

KLIMATÅTGÄRDER ÄR VIKTIGARE ÄN NÅGONSIN

Även om hållbarhet omfattar flera olika områden – ekonomi, ekologi och socialt ansvar – så har miljö- och klimatperspektivet just nu hög prioritet, både för mig och övriga HSB. Skälet är enkelt, det handlar om mänsklighetens och jordens långsiktiga överlevnad. Forskarna har under årtionden varnat för klimatförändringar och mycket tyder på att vi nu börjar se effekterna av dessa, exempelvis onormalt långa och ihållande tork- eller regnperioder i olika delar av världen. I skrivande stund är det sommarens och höstens katastroftorka i Afrika som på ett fruktansvärt sätt drabbat miljontals människor. För att motverka och lindra liknande katastrofer stöttar HSB och alla medlemmar kontinuerligt Kooperation Utan Gränser och bidrar med katastrofhjälp till bland andra Unicef. Men det räcker inte med det. Klimathotet är så allvarligt att vi måste göra mer. Vi gör det genom att arbeta långsiktigt för att minska vår miljöpåverkan, med målet att den till sist helt ska upphöra.

TILLSAMMANS HAR VI EN ENORM KRAFT

Jag är som ny tillträdde ordförande för HSB Riksförbund glad och stolt över vårt hållbarhetsarbete. Att vi startade tidigt, att vi har högt ställda mål och att vi går från ord till handling. När andra bostads- och byggföretag

pratar om att bygga energisnålt är vi redan där. Vi har också, genom vår kooperativa organisations- och företagsmodell, möjlighet att påverka i vidare cirklar. Förutom vår egen nybyggnation kan vi medverka till att 548 000 HSB-medlemmar agerar miljösmart och att våra 331 000 bostadsrättslägenheter och 23 000 hyresrätter förvaltas så klimatsmart som möjligt.

KUNSKAP ATT FÖRÄNDRA OCH PÅVERKA

Just vår kooperativa modell ger goda möjligheter att arbeta med det som skapar hållbarhet. Under 2010 har uppskattningsvis cirka 70 000 av HSBs medlemmar på något sätt varit direkt engagerade i HSBs demokratiska organ. I styrelsen för en bostadsrättsförening, i någon av de 31 HSB-föreningarna, i HSB-bolagen eller i någon av de nationella verksamheterna. Detta engagemang skapar inflytande, ansvar och stärker medlemmarnas ekonomiska deltagande. Det säkerställer en affärsmässig utveckling inom HSB, där vinsten inte är målet utan återinvesteras i verksamheten och dess utveckling. Inflytande ökar också medlemmarnas kunskap om vad vi kan göra för att förändra och påverka. Det skapar möten mellan människor vilket i sin tur leder till konkreta idéer i vårt gemensamma hållbarhetsarbete.

KLIMATTÅGET EN AV ÅRETS HÖJDUNKTER

Hela 17 000 personer besökte HSB Klimattåget, tåget som under 22 dagar stannade i 22 städer från Luleå till Malmö. Besökarna fick både inspiration och idéer om vad de själva kan göra för att agera mer klimatsmart men också vad man kan göra gemensamt i den egna bostadsrättsföreningen. Jag har på besök i olika delar av Sverige förstått att Klimattåget och andra informationsinsatser har betytt mycket för att få fart på hållbarhetsarbetet. Trots att vi är duktiga på miljö-, klimat- och hållbarhetsfrågor inom HSB återstår mycket. Vi ligger förhållandevis långt fram när det gäller nybyggnation. De stora utmaningarna ligger på vårt befintliga bestånd och i hur vi som medlemmar agerar till vardags. Vårt

” FÖR ATT LYCKAS KRÄVS ENGAGEMANG FRÅN ALLA MEDLEMMAR OCH BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR SOM TILLSAMMANS BILDAR HSB.”

långsiktiga mål är att halvera HSBs utsläpp av växthusgaser till år 2023 och att vara självförsörjande av energi år 2050. För att nå dessa mål måste vi öka takten ytterligare.

DITT ENGAGEMANG GÖR SKILLNAD

Arbetet med att informera och inspirera HSB-medlemmarna att leva mer klimatsmart fortsätter. Kanske upprepar och utvecklar vi Klimattåget framöver. Vi jobbar också för att HSB-föreningarna ska bli bättre på att inspirera och stötta bostadsrättsföreningarna i deras arbete. Något som oftast är enkelt eftersom många miljöinsatser är ekonomiskt fördelaktiga. Vi måste också ge alla medlemmar och föreningar möjlighet att investera i förnybar energi som till exempel sol och vind. HSB som organisation ska också ligga i framkant och driva på omvärlden, regering och riksdag i frågor som bidrar till en långsiktig hållbarhet. Att skapa ett hållbart HSB, där vi i vår tur medverkar till ett hållbart samhälle, är inget som vi åstadkommer med formella beslut. Tvärtom. För att lyckas krävs personligt engagemang från alla medlemmar och från de närmare 4 000 bostadsrättsföreningar som tillsammans bildar HSB. Den uppgiften ställer jag gärna upp på. Hoppas att du gör det också.



Anders Lago
Ordförande, HSB Riksförbund



HSB – EN HÅLLBAR KOOPERATION

HSB bygger, utvecklar och förvaltar boendet för över en miljon människor. I snart 90 år har vi samlat erfarenhet och kompetens för att möjliggöra det goda boendet. Vi är en idéburen organisation som ägs av våra medlemmar – en Kooperation. Besluten förankras och fattas i demokratisk anda. Vårt överskott går inte till aktieutdelning utan tillbaka in i HSB för att ge ännu bättre utdelning i ett bättre boende.

EN GEMENSAM REDOVISNING

Hållbarhetsredovisningen omfattar alla 31 HSB-föreningar och representerar alla medlemmar. Vi har gemensamma värderingar, mål och styrdokument som vägleder oss till vardags. Varje förening har sin egen strategi för att nå målen. Olika frågor väger helt enkelt olika tungt beroende på förutsättningar.

I den här redovisningen belyser vi det som driver och ska driva oss som hållbar Kooperation att bli ännu bättre.

ETHOS – VÅRA 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.

VÅR ANSVARSGRUND



HSB I SIFFROR

548 323 medlemmar*

3 882 bostadsrättsföreningar*

331 372 lägenheter i HSBs bostadsrättsföreningar*

22 698 HSB-ägda hyreslägenheter*

1 010 påbörjade lägenheter 2010

495 401 140 000 kronor ungefärligt överlåtelsevärde samtliga HSB-lägenheter**
(Jämf. 474 192 918 000 kronor 2009)

98 880 medlemmar som bosparar och står i kö

2 170 770 868 kronor förvaltad kapital bosparande (Jämf. 2 065 658 555 kronor 2009)

* Enligt rapporterad årsstatistik till HSB Riksförbund.

** Baserat på ett genomsnittligt överlåtelsevärde för hela riket om 1 493 000 kr per lägenhet, enligt Mäklarsamfundet 2010.

DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

1. Frivilligt och öppet medlemskap
2. Demokratisk medlemskontroll
3. Medlemmarnas ekonomiska deltagande
4. Självständighet och oberoende
5. Utbildning, praktik och information
6. Samarbete mellan kooperativa föreningar
7. Samhällshänsyn



MARKNADEN FRAMÖVER

Vi lever i en föränderlig tid med växande och växlande förväntningar från kunder och medlemmar. Men lika mycket handlar det om förväntningar på oss själva; var vi vill vara, som enskilda individer och tillsammans? Att försöka tolka och förstå omvärlden, dess rörelser och växlingar är ett sätt att förbereda sig på vad som ska komma. Ett av HSBs viktigare arbeten är att försöka se in i framtiden.

Det finns ett antal trender och skeenden i omvärlden som alla, på olika sätt, är relevanta för HSB och våra olika verksamheter. De viktigaste omvärldstrenderna som påverkar HSB just nu är: urbaniseringen, IT-utvecklingen, 24/7-samhället och hållbar utveckling.

URBANISERINGEN

Alla regioner och grupper klarar inte övergången till tjänstesamhälle lika smärtfritt som storstadsregionerna gör. Konsekvenserna av detta kommer att accelerera och bristen på bostadspolitik försvårar anpassningarna ytterligare.

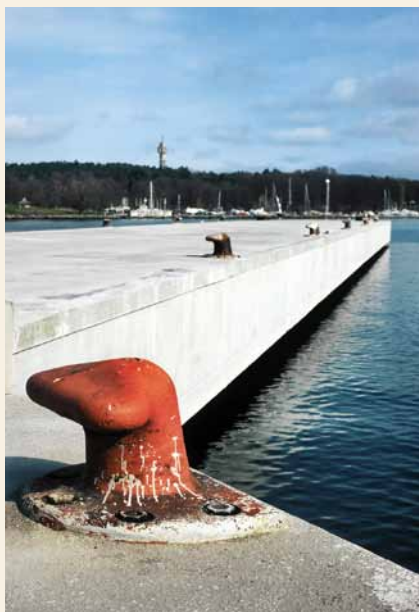
Människor flyttar till städer därför att de upplever att chansen till försörjning är som störst där och det är där arbetstillfällena finns och skapas. Urbaniseringen tog verklig fart i västvärlden i och med industrialiseringen och vi ser samma utveckling i utvecklingsländerna.

Tvärt emot vad många trodde och kanske hoppades på, innebar inte Internet att vi lämnade städerna. Internet blev istället ett verktyg för att effektivisera såväl arbete som fritid.

Fråga: Hur ska vi klara av att bygga städer som kan ta emot de människor som söker sig dit? Hur ska städerna utformas och konstrueras för att kunna möta krav och förväntningar på en hållbar livsstil för både människa och miljö?

Svar: Som den ledande boendeaktör HSB är – är denna fråga i högsta grad relevant. Vi har möjligheten att vara med och påverka eller kanske rent av ett delansvar för att få fram möjliga svar. Både vad gäller brett utbud av boende och frågor som rör stadsplanering.

Höjda vattennivåer ändrade planerna för Finnboda



Klimatförändringen kan leda till högre vattenstånd och ökad risk för ras, skred och erosion. Alla som planerar nya bostäder har ansvar att undersöka de geotekniska förhållandena, det vill säga markens stabilitet.

Många HSB-föreningar vill bygga i strandnära lägen. Men den som köper en nyproducerad bostad av HSB ska kunna känna sig trygg i att inte drabbas av översvämningar på grund av stigande vattennivåer.

– Vi tar numera hänsyn till klimatförändringar, säger Gunnar Thorén, projektledare för nyproduktionsutveckling på HSB ProjektPartner. Vi hjälper HSB-föreningar med anpassningar i nyproduktionen och prövar till exempel nya väggkonstruktioner som klarar högre luftfuktighet.

Klimatdiskussionen ändrade planerna för Finnboda

Många hus i Stockholm har byggts i närheten av vatten de senaste åren.

Ett exempel är HSBs Finnboda Hamn i Nacka, strax öster om Stockholms innerstad.

För några år sedan gjordes en förändring i detaljplanen för byggprojektet just på grund av närheten till strandlinjen.

Debatten om klimatförändringar tog fart när detaljplanen för Finnboda Varv arbetades fram. Nivåerna på de delar av projektet som skulle byggas ute i vattnet ifrågasattes. Forskarna varnade för stigande havsnivåer i samband med att medeltemperaturen ökar. I Finnboda betydde det att HSB beslutade sig för att höja nivån på projektet med cirka en halv meter för att pirarna på husen skulle hamna i höjd med befintliga kajer.

IT-UTVECKLINGEN

Utvecklingen har pågått länge men accelererar fortfarande. Datorn blir kraftfullare, smartare och mer integrerad. Potentialen är fortfarande enorm.

I dag är nästan 1/3 av jordens befolkning uppkopplade i någon form. Datorerna blir mindre och mindre i storlek och kraftigare och kraftigare i kapacitet. Den minsta datorn som det för tillfället finns publicerad information om är 1 mm² stor och rymmer en mikroprocessor, en trycksensor, ett minne, ett batteri, en solcell och en trådlös radio med en antenn som kan skicka data till en extern enhet. Den trådlösa radion söker själv upp en frekvens att sända via. Tekniken och kapaciteten hos datorerna flyttar längre in och döljs bakom interaktiva gränssnitt. I allt högre utsträckning kan vi kommunicera med datorn genom att peka på symboler. Och redan nu finns väl utvecklad teknik för talsyntes, det vill säga vi kan sköta tvåvägskommunikation med datorn via tal. Du frågar och den svarar.

Fråga: Hur ska HSB använda det engagemang som finns via nätet och datorn för att stärka vår demokratiska styrning? Hur kan vi förenkla förvaltningen och öka servicen för våra kunder via IT?

Svar: Det finns inga självklara svar – men kortsiktigt lanserar vi digitala lösningar i förvaltningsverksamheten och i våra långsiktiga utvecklingsplaner måste vi vara med och göra e-demokratin levande. Vi måste ta klivet från att redovisa beslut på nätet till att involvera intressenter i utveckling och styrning av verksamheten.

24/7-SAMHÄLLET

Vi vill göra saker på vårt eget sätt och när det passar oss. Tillgänglighet och ökad servicegrad fortsätter att vara honnörsord som påverkar alla verksamheter i dag.

Tid är egentligen den mest rättvist fördelade resursen i världen, kanske den enda? Vi föds alla med samma antal timmar på dygnet. Vad som skiljer sig kraftfullt åt är förutsättningar att själv påverka och i någon mån styra över vad man vill fylla sin tid med. I dag är det inte längre lika skamfyllt att köpa hushållstjänster av olika slag. Och om du vill och har möjlighet kanske du väljer bort att göra mycket själv och istället köper tid av någon annan som gör det åt dig.



Fråga: Hur kan vi inom HSB möta och förhålla oss till den här nya ordningen? Finns det affärsmöjligheter? Vad vill våra medlemmar?

Svar: Redan i dag har vi utvecklat affärsområdet hushållsnära tjänster. Detta är ett område som sannolikt behöver utvecklas mycket, mycket mer.

HÅLLBAR UTVECKLING

Vi måste minska bostadens klimatpåverkan med fortsatt kvalitet i boendet. HSB har tekniken och verkar för att öka och sprida viljan.

Vi har bara ett jordklot med vad som ryms där i form av resurser och naturtillgångar. Men i dag lever vi ofta som om det fanns sju eller kanske rent av åtta stycken. Som konsumenter betar vi oss oftast illojalt mot våra attityder. Vi utmålar oss gärna som medvetna konsumenter och köper 10-kiloslådor med ekologiskt och närproducerat kött. Men tar bilen ut till gården som en happening under tiden vi köper tjänsten att någon annan städar vårt hem. Trots att de flesta i dag har accepterat att vi lever över våra globala resursmässiga tillgångar, har vi som individer och konsumenter svårt att anpassa oss till en livsstil som ligger närmare det som är långsiktigt hållbart.

Fråga: Klimatfrågan påverkar och berör oss alla. HSB är en stor aktör med "hållbarhet" som en av sina kärnvärderingar och "samhället" som en intressent. Hur kan vi påverka omvärlden bäst?

Svar: HSB har i dag sitt Klimatavtal med halvering av utsläppen till 2023, men vad är nästa steg? Hur ser vi till att ta lagom stora steg?

**”TID ÄR Egentligen
den mest rättvist
fördelade resursen
i världen, kanske
den enda?”**



NYA BOSTÄDER PÅ FRAMMARSCH

2010 påbörjades sammanlagt 26 500 nya bostäder i Sverige mot 18 500 bostäder som byggstartades 2009. Det motsvarar ungefär hälften av de 50 000 lägenheter som bedöms vara behovet av nya bostäder. För HSBs del tredubblades antalet byggstarter i förhållande till året före. Det berodde bland annat på att HSB ProjektPartner behöll sina resurser under finanskrisen. På så sätt var vi förberedda och kunde snabbt börja bygga igen när marknaden vände.

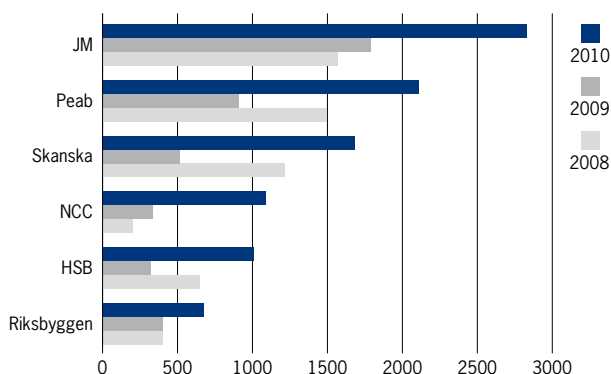
HSB BYGGER IGEN

HSB påbörjade 1 010 lägenheter under 2010. Det är mer än tre gånger så många som föregående år. Av de nybyggda bostäderna var 777 bostadsrätter i flerbostadshus, 104 äganderätter och 129 hyreslägenheter.

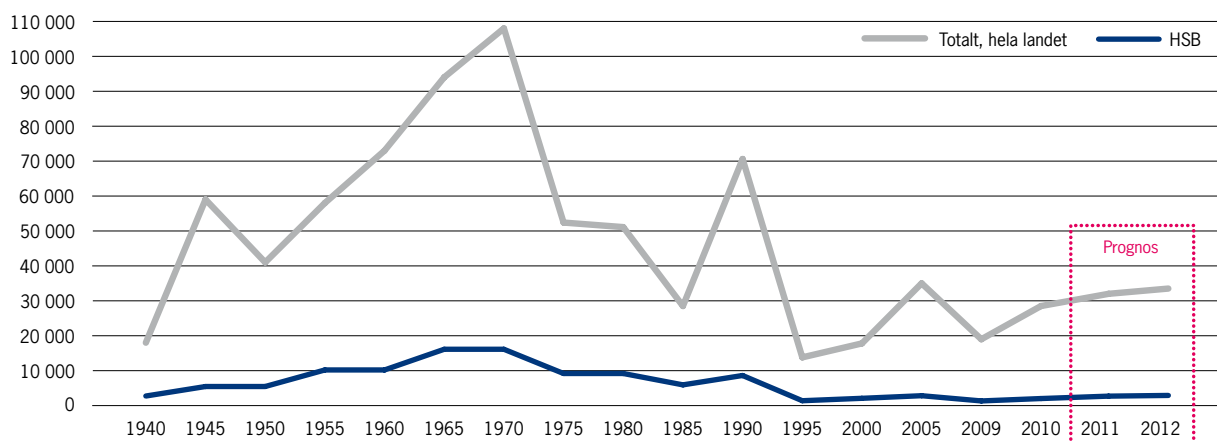
FORTSATT GOD FÖRSÄLJNING

Under 2010 har vi haft fortsatt god försäljning av HSBs bostäder. HSB sålde sammanlagt 712 lägenheter och vid årsskiftet 2010/2011 var 182 lägenheter i pågående produktion till salu.

Antal påbörjade bostäder 2008-2010



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.

FÄRRE MARKNADSANDELAR

Under åren 1950 till 1990 svarade HSB för mellan tio och tjugo procent av Sveriges sammanlagda bostadsproduktion. Marknadsandelen för bostadsrätter var till och med ännu högre, stadigt över femtio procent. Förklaringen till detta var att bostadsrätter nästan bara byggdes av HSB och Riksbyggen, som båda var gynnade genom särskilt fördelaktiga statliga bostadslån. När de statliga subventionerna avvecklades i början av 1990-talet, började många andra aktörer, bland annat de stora byggentreprenörerna, bygga med bostadsrätt. Konkurrenten har lett till att HSBs totala marknadsandel sjunkit till mellan två och sju procent på senare år. För bostadsrätt är siffran fyra och arton procent.

ÖKADE PRODUKTIONSAMBITIONER

Vår bedömning är att efterfrågan på bostäder kommer att vara stark, både på kortare och längre sikt. HSBs mål är att under tiden fram till och med 2015 svara för minst femton procent av bostadsrättsproduktionen och sju procent av den sammanlagda produktionen. För HSB totalt beräknas det under 2011 och 2012 bli omkring 1 600 respektive 1 900 startade bostäder.

HSB PÅ FÖRVALTNINGSMARKNADEN

Tidigare handlade fastighetsförvaltning om yttre och inre underhåll av en byggnad och eventuellt tomten den stod på. I dag är utgångspunkten för fastighetsförvaltning en strävan att långsiktigt bibehålla eller öka fastighetens värde. Att förvalta hus på lång sikt är som att driva ett mindre företag. Det behövs kompetens inom flera olika områden som ekonomi, juridik, löpande underhåll, energi och teknik. HSB är en av få aktörer på bostadsmarknaden som kan erbjuda samtliga tjänster relaterade till att bygga, bo i och förvalta hus och bostadsrättsföreningar. Det gör oss unika eftersom marknaden i dag präglas av ökad efterfrågan på helhetslösningar för förvaltning och skötsel.

Ekonomisk jämförelse (Mkr)

	Netto- omsättning	Balans- omslutning	Eget kapital	Resultat efter finansiella poster
HSB	5 565	26 998	5 331	655
Riksbyggen	4 112	11 853	4 256	274
JM	9 136	9 893	3 923	840

Jämförelsen baseras på en uppskattad HSB-sammanställning då ingen regelrätt koncernsammanställning framställs. Riksbyggens verksamhet liknar HSBs och är också en kooperativ. 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 cirka 15 procent av sin omsättning från utlandet.

Antal lägenheter efter län och hustyp 2010

Län	Småhus	Flerbostadshus	Totalt
Stockholm	698 895	262 837	961 732
Uppsala	91 203	67 002	158 205
Södermanland	70 938	60 514	131 452
Östergötland	121 271	90 136	211 407
Jönköping	73 045	82 905	155 950
Kronoberg	38 103	50 715	88 818
Kalmar	49 137	67 936	117 073
Gotland	9 997	17 594	27 591
Blekinge	32 220	41 920	74 140
Skåne	314 011	267 402	581 413
Halland	50 179	84 128	134 307
Västra Götaland	410 611	333 788	744 399
Värmland	62 167	74 560	136 727
Örebro	72 788	64 986	137 774
Västmanland	71 693	53 163	124 856
Dalarna	61 534	80 358	141 892
Gävleborg	66 748	73 695	140 443
Västernorrland	57 705	62 359	120 064
Jämtland	32 587	34 954	67 541
Västerbotten	65 631	62 006	127 637
Norrbottnen	60 666	64 286	124 952
Hela landet	2 511 129	1 997 244	4 508 373

Bostadsbeståndsberäkningarna utgår från Fastighetstaxeringsregistret 2010 01 01 och uppdateras med 2010 års rapporterade förändringar av färdigställda nybyggnader av bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar.
Källa: SCB

Sverige kan missa EU:s klimatmål



En forskningsrapport från 2010 visar att Sverige kan missa EU:s klimatmål för bostadssektorn eftersom det saknas statliga krav på att energioptimera hus som ska renoveras. HSB ställer sig frågande till statens svala engagemang.

Det är forskaren Anna Jarnehammar på Miljöinstitutet som har räknat ut att Sverige inte kommer nå EU:s klimatmål på 20 procent till 2020 om inte energieffektiviseringen också omfattar hus som renoveras. Hennes slutsats får stöd i statens egen energieffektiviseringsutredning från 2008. Många länder i EU har redan lagstiftat om att hus som renoveras ska byggas om till nollenergihus, det vill säga hus som behöver väldigt lite energi för uppvärmning. HSB föreslår och lobbyar sedan flera år för att ett klimatanpassat ROT-avdrag, kallat KLOT, ska ges till bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare som vill energieffektivisera sina fastigheter.

Smyghöjda elnätsavgifter

De fasta driftskostnaderna för fastighetsägare fortsätter att öka. Det visar 2010 års Nils Holgerssonundersökning som jämför fastighetsägarnas fasta kostnader i landets kommuner.

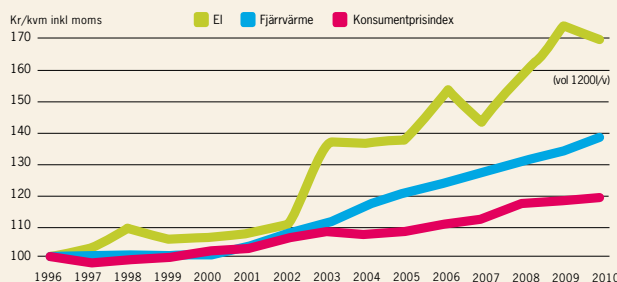
Kostnaden för elnätet är den fasta avgift som ökar mest för landets bostadsrättsföreningar, inte att förväxla med de konkurrensutsatta priserna för elförbrukning. Att kurvan för totalkostnaden ändå pekar neråt för 2010 beror på de låga priserna på elförbrukning som råder nu. Avgiften för elnätet har däremot ökat med drygt åtta procent sedan 2009. En förklaring till de höga priserna kan vara att elbolagen via nätavgiften tar igen sina kostnader för att bland annat gräva ner luftledningar och byta ut elmätare.

Håll koll på fjärrvärmepriset

En slutsats man kan dra av årets Nils Holgerssonundersökning är att det blir alltmer lönsamt att energieffektivisera tack vare stigande avgifter och priser. Det står helt klart att statens övervakning av elnätspriserna brister, menar Roland Jonsson, energichef på HSB Riksförbund. Effekten blir att kunderna kan drabbas av kraftigare och återkommande pris-höjningar.

Förutom elnätspriserna vill vi särskilt hålla ögonen på fjärrvärmepriserna, som står för ungefär hälften av typhusens totala kostnader. Prisnivån där tyder på att leverantörerna av fjärrvärme har använt sin dominerande ställning på ett sätt som inte gynnar kundernas långsiktiga förtroende för fjärrvärmen. Enligt årets Nils Holgerssonundersökning har 28 fjärrvärmeföretag höjt sina priser med över 30 procent under den senaste femårsperioden, berättar Roland Jonsson.

Utvecklingen av undersökta nyttigheter och KPI



SUCCÉ FÖR KLIMATTÅGET

Klimattåget var en av HSBs största satsningar 2010. Under 22 dagar rullade vi genom Sverige med stopp i lika många städer. 17 000 besökare senare kan man sammanfatta denna satsning på klimatsmart boende som en stor succé.



- Luleå
- Umeå
- Sundsvall
- Gävle
- Västerås
- Karlstad
- Borås
- Uddevalla
- Skövde
- Göteborg
- Landskrona
- Eslöv
- Malmö
- Kalmar
- Växjö
- Linköping
- Norrköping
- Eskilstuna
- Södertälje
- Jakobsberg
- Tumba
- Stockholm C

Klimattåget är ett bra exempel på hur HSB samverkar med sina intressenter. Klimattåget berörde och påverkade alla våra intressentgrupper: medlemmarna, samhället runt omkring oss, kunder, partner och leverantörer. Och inte minst alla engagerade medarbetare som lyckades få tåget i rullning.

– Bostadssektorn står för cirka 35 procent av den totala energianvändningen och närmare 20 procent av koldioxidutsläppen. Ändå talas det väldigt tyst om just bostadssektorns påverkan på klimatet, menar Mia Torpe, miljöchef på HSB Riksförbund. Med Klimattåget ville vi inom HSB påverka beteendet hos allmänhet och fastighetsägare. Samtidigt ville vi öka medvetenheten hos medier och maktbärare om energianvändning och de möjliga besparingarna som finns i bostäder och fastigheter. Med ett samlat grepp om PR-arbetet fick vi också en mycket bra mediebevakning i de flesta mediekkanaler. Gemensamt för i stort sett alla inslag var den positiva återrapporteringen.

FYRA ENERGIFYLLDA VAGNAR

Mellan den 25 september och den 16 oktober 2010 turnerade vårt specialchartrade tåg genom Sverige. Varje dag stannade det på en ny ort. Ombord på tåget fanns två vagnar energitställning och två vagnar med kunniga energiexperter och jurister som föreläste om klimat, boende och energibesparingar. Varje ort hade dessutom möjlighet att anpassa programmet lokalt för sina besökare.

• Klimatsmart hemma

Den första vagnen visade hur du kan spara energi i ditt eget hem. Här fanns en hel lägenhetsmiljö och tips på hur du enkelt kan leva mer klimativänligt och energieffektivt. Det fanns också en del med fokus på klimatsmart nyproduktion.

• Spara energi i föreningen

Den andra vagnen vände sig främst till fastighetsägare och styrelser i bostadsrättsföreningarna. Här visades konkreta sätt att spara energi och pengar i fastigheten. Kunnig personal fanns på plats för att guida besökarna och svara på frågor.

• Kostnadsfria seminarier

Över 190 seminarier genomfördes av HSBs egna energiexperter och jurister. Seminarierna besöktes av cirka 3 000 personer som fick veta mer om allt från energiflöden och klimatarbete till hur man tänker lönsamhet och prioriterar rätt åtgärder. Många orter kompletterade med egna lokala seminarier.



KLIMATTÅGET I SIFFROR

- 22 städer på 22 dagar
- Över 17 000 besökare
- Fler än 190 genomförda seminarier
- Drygt 30 bostadsrättsföreningar skrev under HSB klimatavtal och många fler tog det med sig för diskussion i styrelsen.

ERBJUDANDE OM GEMENSAMMA ENERGITJÄNSTER

Ett av målen med Klimattåget var att ge bostadsrättsföreningarna möjlighet att agera och börja genomföra energisparåtgärder. För att nå detta krävdes ett gemensamt utbud av energitjänster överallt där tåget stannade. En projektgrupp tog fram sju grundläggande energitjänster som ger en mycket god grund för ett effektivt klimatarbete. Alla orter där Klimattåget stannade kunde erbjuda bostadsrättsföreningarna de här tjänsterna, i egen regi eller med hjälp av närliggande HSB-föreningar och underentreprenörer.





– 22 städer på 22 dagar. Jag måste erkänna att jag var lite nervös över det intensiva schemat. Men tack vare ett fantastiskt samarbete mellan HSBs medarbetare i hela Sverige fungerade det över all förväntan, säger Emma Sarin, projektledare för HSB Klimattåget.

VI KAN ÄNNU BÄTTRE!

Klimattåget var en energikick för att sätta fart på de energieffektiviseringar som ska göra våra hem till klimatsmarta, ekonomiska och långsiktiga bostäder. Hittills har 25 av 31 HSB-föreningar skrivit på vårt gemensamma HSB klimatavtal. Det är bra! Av våra cirka 3 900 bostadsrättsföreningar är det över 400 som skrivit på. Det kan vi förbättra. Nu satsar vi på att fler bostadsrättsföreningar ansluter sig. HSB klimatavtal för bostadsrättsföreningar finns att ladda ner på www.hsb.se. Prata med dina grannar och din styrelse redan i dag. Se vad ni kan göra, tillsammans gör vi skillnad.

SÅ HÄR TYCKTE BESÖKARNA

I Klimattågets besökarundersökning säger 67 procent av besökarna att de lärt sig mycket nytt om boende och energi på tåget. Cirka 70 procent menar att de genom Klimattåget blivit inspirerade att sänka sin egen energiförbrukning.

- 94 procent av besökarna tycker att det är bra eller mycket bra att HSB genomför satsningar som Klimattåget.
- Tåget fick betyg 4,1 av 5.
- Utställningen fick betyget 4,4 av 5.
- Seminarierna fick betyget 4,2 av 5.

SOCIALA MEDIER SKAPAR ENGAGEMANG

Klimattåget tog vägen via sociala medier för att nå en så bred målgrupp som möjligt och för att ge alla möjlighet att hoppa på tåget. Fysiskt och mentalt.

Klimattågsbloggen – blogg.hsb.se/klimattaget/ – med uppdateringar och nya bilder från alla orter.

Facebook-sida med löpande uppdateringar.

YouTube där filmer från tåget laddades upp.

Twitterinlägg från Klimattågsturnén.

Spotify med en egen låtlista med tåglåtar.

Flickr där bilder från turnén laddades upp.

**LÄS MER OM
KLIMATTÅGET:
WWW.HSBKLIMATTAGET.SE
ELLER
WWW.HSB.SE**

FEM SVAR OM HÅLLBAR REDOVISNING I HSB



VAD ÄR HÅLLBARHET I HSB?

– 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 våra medlemmar.

HUR HAR HSB KUNNAT NÅ SÅ LÅNGT?

– HSBs kooperativa verksamhetsmodell passar för hållbarhetsarbete eftersom den redan har en inflytande del i sig genom att medlemmarna äger och styr verksamheten. De sociala och ekonomiska aspekterna var grunden för organisationens tillkomst. När HSB år 2004 tog beslut om att hållbarhetsredovisa besökte vi en annan Kooperation, engelska Cooperatives Bank. Där hämtade vi inspiration från en verksamhet som hållbarhetsredovisar i världsklass. Det var en mycket bra start. Jag är jättestolt över hur långt vi har kommit men ödmjuk inför allt som kan bli bättre.

VILKA EFFEKTER UPPNÅR HSB MED UPPFÖLJNINGEN?

– Hållbarhetsredovisningen får två effekter; dels den kommunikativa, dels den interna. Den kommunikativa effekten ger oss möjlighet att lyssna in vad våra intressenter tycker och svara på det. Vi säkerställer

helt enkelt att de frågor som är viktigast för intressenterna behandlas inom HSB. Effekten internt handlar om verksamhetsuppföljning. Vi redovisar frågor som HSB tagit gemensamma beslut om och som vi alla bör följa upp.

VARFÖR REDOVISAS HELA HSB GEMENSAMT?

Vi behöver en gemensam utgångspunkt för att omvärlden ska kunna jämföra HSB med resten av branschen ur ett hållbarhetsperspektiv. Redovisningen speglar vår roll och påverkan i samhället. Den ska hjälpa oss att leva upp till och följa det vi säger att vi står för. I dag har de flesta HSB-föreningar skrivit på HSB Klimatavtal men bara en bråkdel av alla bostadsrättsföreningar har gjort det. En övergripande redovisning kan få fler motiverade och förmedla vikten av gemensamt engagemang.

HUR SKA REDOVISNINGEN UTVECKLAS FRAMÖVER?

– Det finns flera spännande utmaningar. En är att verkligen försöka hinna arbeta igenom intressenternas frågor så att vi kan ge svar på dem. Vi behöver också säkerställa att det blir en hållbar dialog och inte bara undersökningar som redovisas. Vi har stora ambitioner men måste ha tålamod eftersom det tar tid att hitta formerna.

Niklas Widebeck,
verksamhetscontroller, HSB Riksförbund.

VISIONSUPPFÖLJNING – ÅRET I KORTHET

En hållbar organisation måste vara intresserad av och lyssna på sin omvärld. I HSBs fall är det våra intressenter som avgör hur bra vi lyckas. Därför är dialogen med intressenterna mycket viktig för oss. Målet med avstämningarna är att regelbundet checka av omvärldens syn på HSB. I årets redovisning presenterar vi respons för alla grupper samt en färsk avstämning för samhället.

SAMHÄLLE – LOKALT OCH GLOBALT

Klimattåget var en av HSBs största satsningar år 2010. Under 22 dagar rullade vi genom Sverige med stopp i lika många städer. 17 000 besökare senare kan man sammanfatta denna satsning på klimatsmart boende som en stor succé.

Samhälle/allmänheten rankar **HSBs anseende som nummer tre** bland utvalda boendeaktörer*. 27 procent nämner spontant minst en av kärnvärderingarna; engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, i en öppen fråga. **Hållbarhet, boendestandard, låga hyror och rimliga priser** är det som allmänheten sätter främst för att vara nöjd med HSB som boendeaktör.

LEVERANTÖRER OCH PARTNER

"Gröna avtalskatalogen" förenklar för HSB-föreningarna att välja produkter och tjänster med minsta möjliga miljöpåverkan.

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



KUNDER

HSBs verksamhet i Östergötland är svenska mästare i kvalitet. HSB fick under året besök av kungen med anledning av mottagandet av "Utmärkelsen Svensk Kvalitet". Läs mer om kvalitetsutmärkelsen på sid 48.

Kunderna rankar **HSBs anseende som nummer ett** bland utvalda boendeaktörer*. **51 procent** 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.

MEDLEMMAR

Cirka 70 000 medlemmar har påverkat och deltagit i styrningen av HSBs verksamhet under året. Det finns ingen annan boendeorganisation som kommer i närheten av det.

Medlemmarna rankar **HSBs anseende som nummer ett** bland utvalda boendeaktörer*. **52 procent** 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 året har HSB Göteborg mottagit Fastigopriset. 2010 har ledarskapsprogrammet genomförts över hela landet.

Medarbetarna rankar **HSBs anseende som nummer ett** bland utvalda boendeaktörer*. **77 procent** 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.

* se sidan 23.

SÅ HÄR REDOVISAS VÅRA INTRESSENTAVSTÄMNINGAR

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 boendebranschen?
Vad tycker de att HSB ska ta ansvar för?
Vilken typ av information vill intressenterna ha från 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.

OM INTRESSENTPROFILERNA



Personprofilen för respektive intressentgrupp är baserad på intressentavstämningar gjorda mellan åren 2001 och 2011. Vittnesmålen kommer ur en öppen och ostyrd enkät med enskilda personer och speglar synen och förväntningarna på:

- HSB som samhällsaktör och samhällsbyggare (allmänhet och opinionsbildare)
- HSB som Kooperation och boendeaktör (medlemmarna)
- HSB som arbetsgivare (medarbetarna)
- HSB som leverantör (kunder/brf-styrelser)
- HSB som kund och leverantör (leverantörer och partner)

Genom att sammanfatta flera vittnesmål hoppas vi att du får en bred och övergripande bild av intressenternas relation till HSB.



HSB BYGGER SAMHÄLLEN

HSB är starkt förknippat med engagemang, både lokalt och globalt. Det som i första hand påverkar våra medlemmar är förändringar som rör boendet. Därför lyssnar vi av och för dialog med politiker, näringsliv och opinionsbildare. Samhället har överlag ett stort förtroende för HSB som organisation. Människor förväntar sig bland annat att vi ska erbjuda boende för alla och satsa på bostäder för unga.

ALLMÄNHETEN FÖRVÄNTAR SIG ATT HSB ÄR BRA PÅ HÅLLBARHET

”HSB är en stor, trygg organisation som byggt bostäder så länge jag kommer ihåg. Man ser deras logga på husväggar överallt. Det som sticker ut är att de så tydligt står för boende. Det är ungefär som Volvo och bilar.

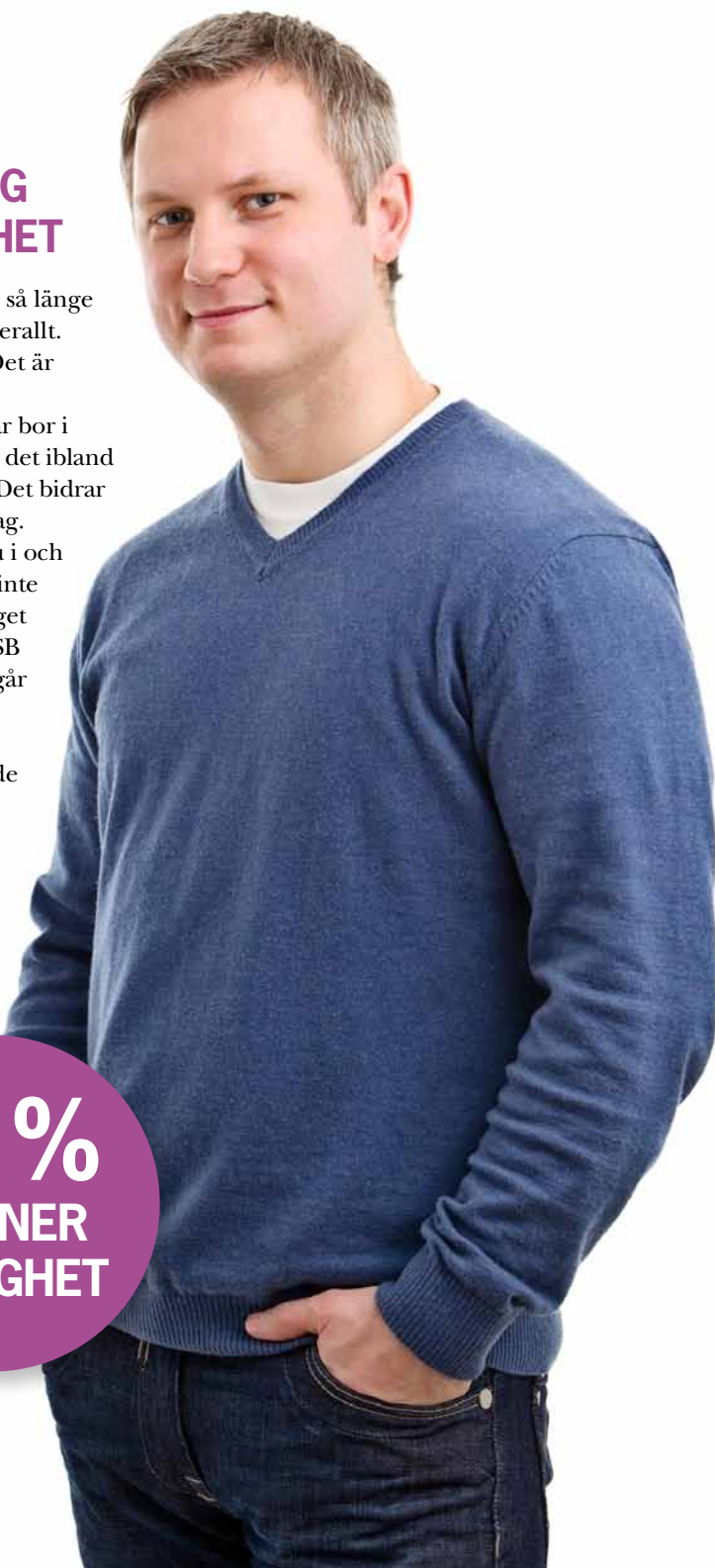
Det är en medlemsorganisation, en av mina kompisar bor i HSB och hon är nöjd. Men någon gång har hon sagt att det ibland känns som att det är trögt och byråkratiskt här och där. Det bidrar nog till att vissa tycker att HSB känns lite gammalt tror jag. De har liksom inte ändrat på sig genom åren. Det kan ju i och för sig kännas tryggt, men ändå, lite förnyelse skulle väl inte skada. Speciellt eftersom jag uppfattar att HSB har ett eget tänk, inte för mycket lyx och så. Det borde betyda att HSB bygger boende till rimliga priser med låga hyror. Det ingår i deras grundvärderingar.

Vissa säger att HSB har dyr nyproduktion men jag har hört motsatsen också. HSB har också ett bosparande vilket gör att jag har möjlighet att få en bra lägenhet. I övrigt tycker nog de flesta att HSB är en av de stora i boendebranschen. Personligen rankar jag dem som nummer tre, men då tänker jag förstås också på Ikea som en boendeaktör.

Värderingarna är inte jättetydliga – är det något jag tänker på så är det trygghet. Vad gäller hållbarhet är det en av frågorna som jag förväntar mig att HSB ska vara riktigt duktiga på.”

Texten ovan beskriver en fiktiv representant för intressentgruppens syn på HSB, baserad på kvalitativa intervjuer bland allmänheten.

16%
NÄMNER
TRYGGHET



INTRESSENTAVSTÄMNING – SAMHÄLLE

Vår vision

**Vi ska vara den
bäst ansedda
boendeaktören**

**Våra värderingars
genomslag (ETHOS)**

Avstämning

HSB rankas som nummer tre

Allmänheten anser att Ikea är det företag som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.

Omnämns spontant av 27%

2% nämner	Engagemang
16% nämner	Trygghet
4% nämner	Hållbarhet
1% nämner	Omtanke
8% nämner	Samverkan

Förväntningar

Generellt på boendeaktörer:

Hållbarhet, boendestandard och låga hyror/rimliga priser.

Specifikt på HSB:

Boende för alla, boende för unga, arbeta för jämlikhet och mångfald.

Respons – HSB svarar

Hållbarhet

HSB siktar på halverade koldioxidutsläpp 2023 med ambition att vara självförsörjande på energi 2050.

- Klimatavtal har tecknats med både HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar.
- Energitjänster har tagits fram som stöd till bostadsrättsföreningarna.
- Information/stöd/råd till bostadsrättsföreningarnas styrelser och enskilda medlemmar sker via tidningar, webb och andra kanaler.
- HSBs kod för föreningsstyrning har uppdaterats och en motsvarande kod för bostadsrättsföreningar är beställd av medlemmarna.

De tre första punkterna svarar mot de ekonomiska och ekologiska perspektiven på hållbarhet, den sista punkten svarar mot det sociala perspektivet.

Lägre hyror/lägre priser på nybyggnation

HSB verkar affärsmässigt på bostadsmarknaden. Detta innebär att det inte sker någon subventionering av nyproduktion från HSB. För att bidra till och påverka marknaden till ökad nyproduktion effektiviserar vi vår nyproduktion och dess förutsättningar. Exempelvis genom:

- Standardiserade koncept, HSB Future, för att pressa inköpskostnaderna,
- beaktande av energi-, underhålls- och förvaltningskostnader vid val av utformning och material,
- översyn av arbetsprocesser för hela nyproduktionskedjan,
- förhandling om finansiering med banker och kreditinstitut för hela HSB.

HSB bedriver också opinionsarbete för att påverka politiker och andra beslutsfattare att bidra till lägre produktionskostnader. Framför allt är det viktigt att kommunerna ser över markpriser och exploateringsvillkor. Det behövs också en aktiv politik för att motverka byggbranschens kraftiga prishöjningar.

Vi har höga krav på kvalitet när vi bygger och förvaltar därför att erfarenheten visar att låga krav normalt innebär högre kostnader i slutändan. Dagens marknadsförutsättningar och våra kvalitetsambitioner gör att utbudet många gånger bara kan efterfrågas av få.

Boende för alla

Önskemål och förväntan om att HSB ska erbjuda boende för alla är både smickrande och utmanande. Till stor del antar vi utmaningen. HSB har alltid jobbat för att alla ska bo bra, inom ramen för de förutsättningar som finns. Bostäder för gammal och ung, med hög tillgänglighet, i olika pris- och utrustningsnivåer och inte minst över hela Sverige.

Konkreta exempel är senior- och studentbostäder, handikappanpassade entréer och badrum samt exklusiva lägenheter som de i Turning Torso, Malmö.

Men det finns stor obalans på bostadsmarknaden och två områden är utmärkande. Det ena berör vår äldre befolkning där många är aktiva seniorer men som behöver bostäder med hiss, hög tillgänglighet och trygghet för att kunna bo kvar hemma så länge det går, trots framtida begränsningar i exempelvis rörlighet och syn.

Det andra är den stora ungdomsgeneration som söker sitt första boende. De har ofta inte betalningsförmåga för nyproduktion och/eller andrahandsmarknaden, men behöver en bostad för att kunna studera, hitta arbete och utvecklas på ett bra sätt. För denna grupp är HSBs hyresrätter ett stort och viktigt medlemsvärde.

Kommentar till avstämningen

1 076 personer i allmänheten representerade samhället när vi stämde av krav och förväntningar på HSB. Vår vision är att ha högst anseende av boendeaktörerna. Där är vi inte ännu. Den vanligaste förväntningen

som de utfrågade har är tydligt ställningstagande i klimatfrågan. Det tar vi konkret med åtgärder som HSB Klimatavtal och genom att delta i den internationella miljödebatten.

* se sidan 23.

ENERGIEFFEKTIVISERING ÄR VIKTIGAST

Under flera år har HSB arbetat med att förbättra konsumentinflyandet över energipriserna. Ett pågående arbete som har stor betydelse för våra medlemmar och bostadsbranschen i stort. Det viktigaste är att hålla nere energipriserna och samtidigt energieffektivisera och på så sätt hålla kostnaderna på en rimlig nivå. Det är viktigt att vi kan hjälpa våra föreningar att minska sin användning av energi. På så sätt kan vi göra husen i HSB hållbara och mer framtidssäkra. Om vi lyckas blir stigande energipriser inte så kännbart och våra medlemmar får ett tryggt boende. Många åtgärder som syftar till energieffektivisering kan ge lägre kostnader och vara mycket lönsamma. En av de stora utmaningarna för oss inom HSB är att bevaka och identifiera nya produkter och möjligheter som ger fördelar för alla som bor i HSBs lägenheter och hus.

EVENTUELL PRÖVNING AV FJÄRRVÄRMEPRISERNA

HSB drivs av att medlemmarna ska kunna köpa fjärrvärme till rimliga priser framöver. Vi har blivit inbjudna att delta i en "frivillig prisprövning" där branschorganisationen Svensk Fjärrvärme är drivande. Än så länge har vi dock avvaktat. Anledningen är att vi tycker att det är viktigt att inte bara titta på den procentuella

förändringen av fjärrvärmepriset. Det är inte rätt att påverka taxorna om det betyder ofördelaktiga priser för dem som energieffektiviserar. Vårt mål är att den slutliga lösningen ska tillfredsställa hela kundperspektivet. "Nils Holgersson-rapporten" som bland annat tittar på hur kundens kostnader påverkas av fjärrvärme, el- och vatten, är ett mycket bättre instrument för att påvisa prisutveckling. Diskussioner pågår dessutom om att ytterligare fördjupa och förbättra denna rapport.

FÖRBÄTTRINGAR INOM MILJÖ OCH KLIMAT

Under många år har HSB byggt energisnåla hus, ekobyar och kämpat mot skadliga ämnen i nybyggda hus. Det har gett oss samlad erfarenhet om miljö, klimat och energifrågor. En viktig uppgift för oss är också att öka engagemanget och förståelsen för hur detta hänger ihop med hur vi bor.

MILJÖSAMARBETE KRING GIFTIGA KEMIKALIER

Året har präglats av våra pågående samarbeten med andra fastighets- och bostadsaktörer. Huvudpunkten har varit kemikalier i byggnader och bostäder. Under hösten 2010 uppmärksammades den ökande förekomsten av Bisfenol A och en ny rekommendation är under utveckling. Bisfenol används i olika plaster. Det är ett hormonstörande ämne som ska undvikas vid relining av dricksvattenrör. HSB har sedan 1990-talet drivit frågan om att avgifta byggandet och det finns fortfarande mycket kvar att göra. Byggarubedömningen är i dag kärnan i detta arbete. Tillsammans med 22 byggande organisationer och företag har HSB utvecklat en databas för miljövärdering av byggmaterial. Den får en allt större betydelse för att få bort oönskade ämnen.

PRODUCENTANSVAR OCH MILJÖANPASSAD AVFALLSHANtering

Producentansvaret kring avfallshantering fungerar dåligt. För att hitta lösningar kring detta samarbetar HSB, Riksbyggen, Fastighetsägarna, SABO och Hyresgästföreningen genom MABO (Miljöanpassad Avfallshantering för Boendesektorn). Producenterna har haft undermåliga och för glest placerade återvinningsstationer vilket resulterat i att fastighetsägarna tagit över insamlingen i miljöstugor och liknande, men utan att kompenseras för sina ökade kostnader. Det var inte syftet när producentansvaret infördes. MABOs samarbete med Avfall Sverige (kommunerna) är nu på väg att tvinga fram åtgärder som ändrar på det här.

VÅRA SAMARBETSPROJEKT INOM ENERGI

Sveby – säkrar energiprestanda

Sveby (Standardisera och verifiera energiprestanda för byggnader) tar fram riktlinjer för bostadsbranschen. Det underlättar för fastighetsägare, byggherrar, entreprenörer, konsulter och byggnadsnämnder att samverka för att nå uppställda krav på byggnaders energiprestanda. Riktlinjerna bidrar också till att undvika tvister på grund av oklarheter i föreskrifter, metoder, branschöverenskommelser och avtal.

BeBo – för energieffektivitet och miljö

Beställargruppen bostäder, BeBo, är ett samarbete mellan Energimyndigheten och Sveriges största fastighetsägare med inriktning mot bostäder. Gruppen driver utvecklingsprojekt med fokus på energieffektivitet och miljöfrågor. HSB driver till exempel ett projekt för att energieffektivisera tvättstugor.

Ecodesign – energiklassning av produkter

HSB deltar i en referensgrupp på Energimyndigheten gällande Ecodesign, vilket betyder att man energiklassar produkter. Motsvarande kan du i dag se på bland annat vitvaror. Här kan vi påverka kravnivåerna, vilket leder till mer energieffektiva produkter, vilket gynnar våra medlemmar.

MILJÖKLASSNING AV BYGGNADER

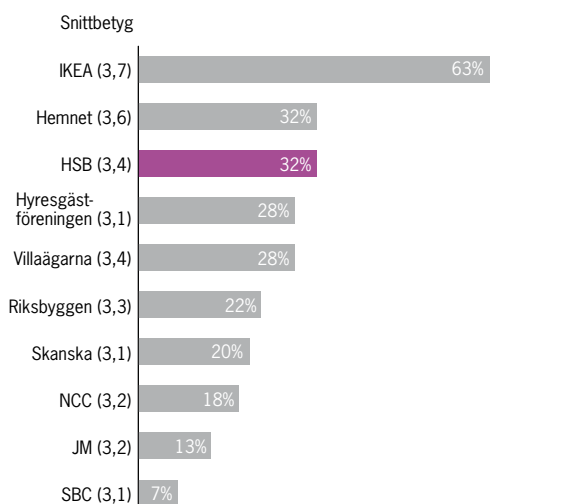
Under 2010 har vi varit med och förhandlat fram en ny förvaltning av Miljöbyggnad (MB) som HSB, SABO, Riksbyggen, Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen driver tillsammans. I Miljöbyggnad förordnas en miljöklassning av byggnader både i nyproduktion och befintliga byggnader. Under året har HSB dessutom blivit medlem i en paraplyorganisation för miljöklassningar, Sweden Green Building Council.

FÖRNYBARA ENERGIKÄLLOR

Frågan om förnybara energikällor är ständigt aktuell och HSB arbetar aktivt i olika sammanhang och samarbeten kring förnybara energikällor. Vi medverkar till exempel i SolEl-programmet.

Allmänhetens förtroende för HSB

I systemet HSB Insikt undersöker vi kontinuerligt samhällets uppfattning om HSB. Den senaste undersökningen genomfördes 2011. Nedan redovisas frågan om allmänhetens förtroende för HSB i relation till ett antal utvalda boendeaktörer.



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.

HSB har tagit ett kliv uppåt på stegen även om skillnaderna är små. Vi väljer att jämföra oss med andra boendeaktörer, även om vissa anser att Ikea är aktör på en annan arena än HSB. Vi hoppas ändå att läsaren uppskattar jämförelsen med ett av Sveriges mest kända varumärken. På HSB är vi förstås glada över att vi i flera av våra intressentgrupper ligger bra till även i relation till denna gigant.



Unga bosparare får förtur

HSB Göteborg tar bostadsbristen för unga på allvar och ger sina yngre bosparare förtur till föreningens hyresrätter.

Kärnan i HSB Göteborg är bostadsrätter. Men som komplement i medlemmarnas boendekarriär har föreningen även ett bestånd av cirka 1 500 hyresrätter.

Hjälp in på bostadsmarknaden

Det är allmänt känt att det råder brist på bostäder och att ungdomar därför har svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. Därför har styrelsen i HSB Göteborg tagit beslut om att föreningen ska ha ett attraktivt bestånd av hyresrätter som unga bosparare får förtur till. Ett sätt att hjälpa HSB Göteborgs unga medlemmar in på bostadsmarknaden.

Förtur till ettor och tvåor

HSB Göteborgs bosparande medlemmar har förtur till samtliga lägenheter. Är du dessutom bosparare mellan 18-29 år har du särskild förtur till föreningens ettor och tvåor. Finns det inga intresserade bosparande medlemmar går turen till övriga medlemmar i HSB Göteborg. Därefter går turen till allmänheten.

GLOBAL NÄRVARO ALLT VIKTIGARE

Det är självklart för oss att HSB ska engagera sig internationellt. Det ingår i vår kooperativa idé om samverkan och omtanke. Vår interaktion med övriga Europa blir allt viktigare för det som händer på hemmaplan. HSBs internationella arbete hämtar hem idéer till vår egen organisation i Sverige, samtidigt som det påverkar den globala utvecklingen. Bland annat genom det solidariska arbetet i Kooperation Utan Gränser.

INTERNATIONELLT ARBETE PÅ FLERA NIVÅER

Vårt arbete sker på flera nivåer, från NBO som är en samarbetsorganisation för nordiska bostadsorganisationer till ICA som är en global paraplyorganisation för kooperativa organisationer. Tyngdpunkten i dag ligger dock på EU-nivå, där vi genom erfarenhetsutbyte får och sprider nya idéer och kunskap. Vi har också möjlighet att på ett tidigt stadium, tillsammans med andra, påverka beslutsfattare i frågor som rör våra medlemmar och boendet.

NY LOBBYFUNKTION I BRYSSEL

Bostadspolitik är formellt inte ett område som ligger inom EUs befogenhet men mycket som sker på EU-nivå påverkar oss. Vi har därför i ett samarbete med Riksborgen och norska NBBL inrättat en lobbyfunktion i Bryssel. Ett område där EU:s bestämmelser har stor betydelse för den svenska bostadssektorn är energi- och miljöfrågan. Där har det hänt mycket under året och det är viktigt att vi är med och påverkar.

HSB GJORDE SUCCÉ I LONDON

Vi blir ofta inbjudna att prata om HSBs arbete och ofta handlar det om klimatfrågan. Under 2010 presenterade vi till exempel HSB Klimattåget, vårt övergripande klimatarbete och HSB Klimatstrategi på en konferens som ICA Housing arrangerade i London. Delegater från fyra kontinenter och femton länder deltog och HSBs arbete gjorde succé. Vi blev faktiskt kallade för Kooperationens Rolls-Royce!

HSBs INTERNATIONELLA PARTNER

ICA – International Co-operative Alliance organiserar och stödjer kooperativ världen över. ICA startade år 1895 och består av 249 kooperativa organisationer från 92 länder. Medlemmarna kommer från branscher som jordbruk, bank, bostad, turism och konsumentkooperativ. Tillsammans representerar vi nästan en miljard människor.

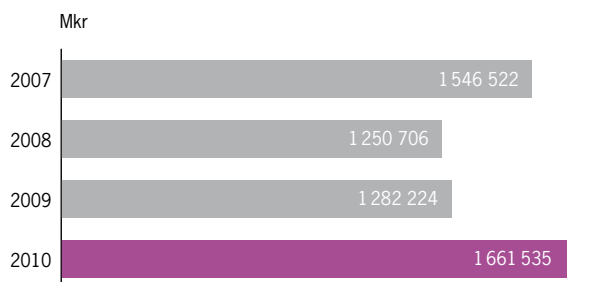
ICA Housing är en sektoriell organisation inom ICA och bildades för att främja utvecklingen av kooperativa bostäder i alla länder. ICA Housings uppgift är att representera, ena och stödja världens kooperativa bostadsorganisationer.

Cooperatives Europe arbetar för att förbättra samarbetet mellan kooperativ i Europa och ge dem stöd och hjälp till utveckling. 123 miljoner medlemmar i 175 olika organisationer i 37 länder är med. Det gör Coops Europe till Europas största medlemsorganisation.

CECODHAS Housing Europe är en europeisk paraplyorganisation. 45 nationella och regionala federationer representerar över 39 000 kooperativa, allmännyttiga och frivilliga bostadsorganisationer. CECODHAS fungerar som lobbyorganisation på EU-nivå och lyfter frågor som bostäder till alla, miljö- och energifrågor samt social sammanhållning.

NBO – Nordiska Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags Organisation är en ideell förening grundad 1950. Medlemmarna kommer från Sverige, Norge, Danmark och Island. NBO jobbar med att främja kontakterna mellan anslutna företag/organisationer, utbyte av erfarenheter och samordning av gemensamt intressanta åtgärder.

Stödet till Kooperation Utan Gränser ökar



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



Mer mat i magen

De fattigaste människorna i världen lever på landsbygden. De flesta är kvinnliga småbönder, helt beroende av jordbruket för sin försörjning. Via Kooperation Utan Gränser bidrar varje HSB-medlem med hjälp till självhjälp, helt enkelt bistånd som fungerar.

I Afrika är det kvinnorna som producerar upp till 80 procent av vardagsmaten. Men de får inte bara grödorna att växa. De tryggar också barnens uppväxt och matförsörjning. Ett bra sätt att bekämpa fattigdomen är att satsa på kvinnliga småbrukare. Genom att utveckla landsbygden och effektivisera jordbruket växer skördarna och kvinnorna ökar sina inkomster. Pengarna kommer både barn och familj till del, i form av barnens skolgång, mer näring och bättre hälsa.

Läget för Afrikas kvinnliga småbrukare:

- har bara rätt till ett par procent av den odlingsbara marken,
- står bara för en tiondel av alla banklån som ges till småbrukare,
- får inte alltid ta del av inkomsterna från skörden,
- saknar ofta inflytande i beslutsfattande organ.

Alla HSB-medlemmar bidrar med två kronor per år till Kooperation Utan Gränser. Totalt blev det 1 661 535 kronor för 2010. Pengar som förverkligar allt från goda skördar till kooperativa bostadsprojekt.

HSB Göteborg först ut med global hållbarhetsstandard

Genom åren har HSB kommit med en rad innovationer inom bostadssektorn. HSB var till exempel först med tvättstugor, sopnedkast och daghem för att nämna några. HSB har alltid arbetat långsiktigt för bästa möjliga medlemsnytta.

Hållbarhet och samhällsansvar är naturligt kopplat till HSBs värderingar och de kooperativa principerna. Därför har vi överlag kommit långt inom dessa frågor.

Ny referenspunkt ISO 26000

I ledningsgruppen för HSB Göteborg diskuterades om det skulle vara möjligt att ta täten i branschen och driva utvecklingen inom hållbarhets- och samhällsansvarsområdet. Möjligheten kom när den nya standarden för samhällsansvar blev klar i slutet av 2010. En del av lösningen blev en genomlysning av HSB Göteborgs verksamhet mot den nya globala referenspunkten för samhällsansvar och hållbarhet – ISO 26000.

Toppbetyg och förbättringsarbete

Den här genomlysningen visade att HSB Göteborg i relation till ISO 26000 får toppbetyg på lokalt samhällsengagemang, verksamhetsstyrning, arbetsförhållanden och intressentrespekt. De områden som föreningen valt att utveckla vidare är kopplade till hårdare och tydligare krav i inköpsfunktionen och till de krav som ställs på socialt ansvarstagande hos entreprenörerna.

Analysen visade också att HSB Göteborg behöver bli bättre på att dela med sig av det de är bra på. Därför har föreningen under 2011 tagit initiativ till en samling med politiker och branschfolk där de kommer att berätta om sina lärdomar från arbetet med den globala ansvarsstandard.

Aktiviteter som gör oss bättre

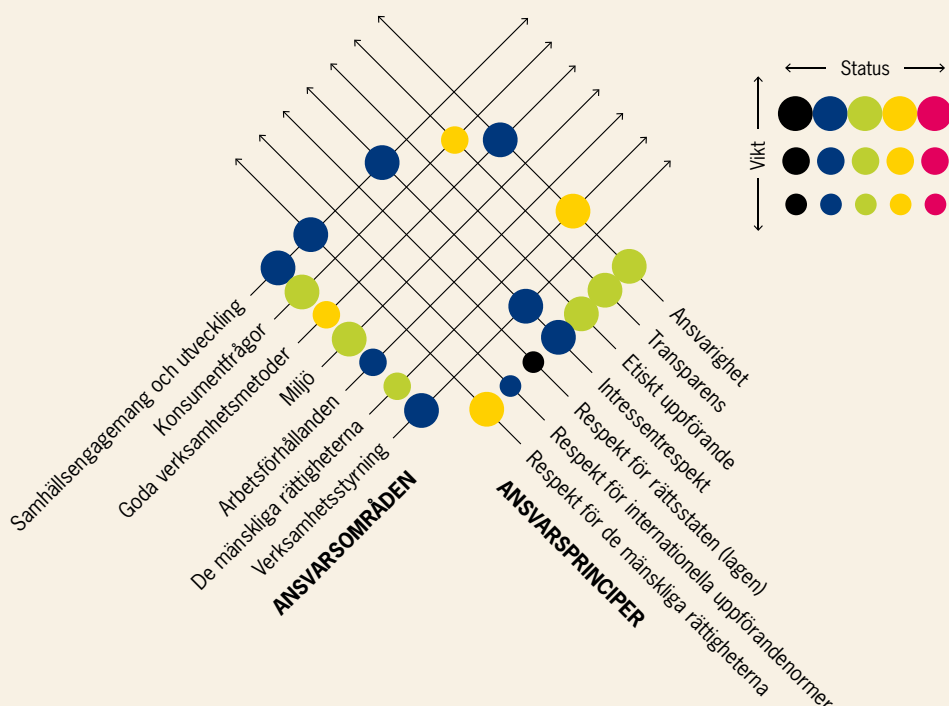
HSB Göteborg har satt igång en mängd olika aktiviteter. Bland dessa märks:

- Initiativ till bransch- och politikersamling
- Utbildning av de anställda i "Mänskliga rättigheter och socialt ansvarstagande" kopplat till kundvård och service
- Skärpta inköpskrav
- Tydliggörande av krav och ansvar i entreprenadupphandlingar

"Vi vill ju vara den bäst ansedda aktören i boendebranschen. Detta är ett konkret förbättringsarbete som tar oss närmare den visionen." Lars Göran Andersson, vd HSB Göteborg.

HSBs arbete uppmärksammades som ett case på Svenska standardiseringsorganisationen (SIS) erfarenhetsmöte kring ISO 26000 den 17 juni 2011 där svenska experter från myndigheter, fack, konsumentorganisationer, certifieringsorgan, ideella organisationer, konsulter och några av landets ledande företag deltog.

HSB GÖTEBORGS RISK- OCH MÖJLIGHETSPLOTTNING UTIFRÅN ISO 26000



NY GLOBAL REFERENSPUNKT

HSB har påbörjat arbetet med att knyta hållbarhetsarbetet till den nya globala standarden ISO 26000 – guide för socialt ansvarstagande. Vi är en av de första organisationerna i Sverige som valt att göra det. "När vi startade vårt omfattande hållbarhetsarbete hittade vi mycket inspiration i internationella normverk som AA1000 och Global Compact. Därför känns det naturligt att utnyttja den första riktigt breda globala standarden för ansvarstagande i vårt hållbarhetsarbete", säger Niklas Widebeck, verksamhetscontroller, vid HSB Riksförbund.

I första hand gör vi det för att se att vi är på rätt spår. Arbetet hjälper oss också att komma vidare i viktiga utvecklingsfrågor – exempelvis för att ställa tydligare krav i upphandlingar. 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 partner och leverantörer. Målet är att inledningsvis få en utgångspunkt i en ny global referenspunkt för samhällsansvar.

Den första genomlysningen av HSB som genomfördes redan 2009, innan ISO 26000 släpptes officiellt, visar att vi motsvarar de internationella krav som ställs på ett bra sätt. Speciellt krav på "intressentrespekt", "miljömedvetenhet" och "organisationsstyrning" klarar vi mycket bra. Under 2010 har en av våra största HSB-föreningar HSB Göteborg genomfört en fullständig genomlysning och vi tittar nu nyfiket från många håll i HSB-världen på hur resultatet kan inspirera till fortsatt arbete.

ISO 26000 SOCIALT ANSVAR

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 i dag 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.



HSB KLIMATREDOVISNING 2010

Totalt genererade HSB-organisationen 24 800 ton koldioxidekvivalenter under 2010. Det är en minskning med sju procent jämfört med vårt basår 2008 och en ökning med hela 28 procent jämfört med 2009.

Vi kan se att de kalla vintermånaderna 2010 är en bidragande orsak till ökningen av klimatpåverkande växthusgaser. Nästan en tredjedel av HSB-föreningarna uppger ökad förbrukning för uppvärmning av de egna fastigheterna för 2010. En viss ökning av energiåtgången kan vi också se vid sidan av den kallare temperaturen. Utöver ökad energiförbrukning innebär kalla vintrar ökad värmeproduktion i kraftvärmebolagen, på en del håll toppar man den extra produktionen med exempelvis fossila bränslen. Hur som helst kan vi konstatera att HSBs utsläpp av växthusgaser accelererar. Här har vi en viktig roll som opinionsbildare för att få ner våra klimatpåverkande utsläpp till hållbara nivåer.

VI ÄR FORTFARANDE BEROENDE AV ANDRA

I 2009 års hållbarhetsredovisning visade HSB på en minskning med 25 procent av koldioxidekvivalenter jämfört med basåret. Samtidigt kan vi se att en kall vinter snabbt kan förändra de siffrorna. Det beror främst på att stora delar av HSB-föreningarnas koldioxidutsläpp kommer från förbrukning av fjärrvärme och HSB är beroende av leverantörernas bränsle och produktion. Med tanke på detta och det faktum att HSB visar en ökad förbrukning är det ännu viktigare att fokusera på vårt långsiktiga mål; att vara självförsörjande inom energi år 2050. Först då kan vi på allvar styra över vår klimatpåverkan, i dagsläget fokuserar vi på att påverka våra leverantörer.

ÖKAD SATSNING PÅ KLIMATANPASSAD RESEPOLICY

Många HSB-föreningar har visat att det går att minska klimatpåverkan. En klimatanpassad resepolicy, där tågresor väljs före till exempel flyg eller bil ger resultat. Likaså att göra vissa möten resfria och istället ersätta dem med videokonferens eller telefonmöten. För resor och transporter som krävs inom exempelvis förvaltning, ser HSB-föreningarna kontinuerligt över fordonsparken. Andelen fordon som drivs med förnyelsebart bränsle som gas, el och etanol ökar rejält.

ENERGIEFFEKTIVISERING EN STRATEGISK FRÅGA

Energieffektivisering och fokus på klimatsvaret är strategiskt viktiga frågor för oss inom HSB. Vi står inför en mycket stor utmaning när det gäller ombyggnation av alla miljonprogramsområden runt om i Sverige. En utmaning av positiv karaktär. Vi måste ta tillfället i akt och bygga om energisnålt eftersom det vi gör nu påverkar de boende och klimatet under lång tid framöver. Möjligheten till alternativa energikällor är också viktigt för oss även om minskad energianvändning är vårt primära fokus. Därför pågår utvecklingsarbete när det gäller hur HSB kan ta tillvara energin från bland annat solen för att kunna minska behovet av externt tillförd energi.

BÄTTRE KLIMAT OCH EKONOMI

Att energieffektivisera i våra egna fastigheter och kontor är lönsamt både ur ett klimat- och ekonomiskt perspektiv. Det gäller att välja åtgärder utifrån varje fastighets specifika förutsättningar. För energieffektivisering lönar sig och vårt arbete med att energieffektivisera har bara börjat. Parallellt analyserar HSB övergripande vilka åtgärder som är viktiga att prioritera framöver. Allt för att vi ska nå vårt klimatmål; en halvering av våra utsläpp till år 2023.

HSB KLIMATMÅL

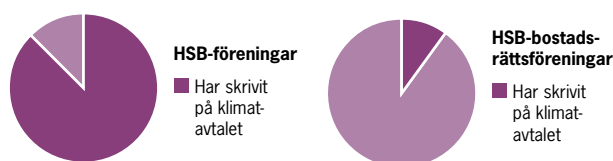
De HSB-föreningar, HSB-bolag och HSB Riksförbund som anslutit sig till HSB Klimatavtal ska till år 2023 ha minskat sina utsläpp av koldioxidekvivalenter med 50% jämfört med 2008 års nivåer.

VÅRA DELMÅL

Minskningen av utsläpp av koldioxidekvivalenter fram till år 2023 ska ske enligt följande.

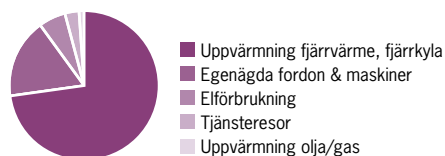
- till år 2012 med 20%
- till år 2016 med 30%
- till år 2020 med 40%

Klimatavtal



HSBs klimatarbete går nu in i nästa fas och många HSB-föreningar arbetar med nästa steg, Klimat 2.0 som initierades under 2010. En utmaning är fortfarande att hitta incitament för våra 4000 bostadsrättsföreningar att vid sidan om energideklarationer också skriva på vårt eget Klimatavtal med löfte om att kraftigt minska sin energiförbrukning. Anslutning av brf ligger lägre än förväntat.

Klimatpåverkande utsläpp inom HSB 2010



De 31 HSB-föreningarna som servar 4 000 bostadsrättsföreningar påverkar miljön i första hand genom uppvärmning av fastigheterna där det är ett ständigt arbete med att påverka fjärrvärmeaktörerna. Utsläpp från våra fordon är också en stor påverkanspost och inom detta område har satsningar på alternativa bränslen givit resultat – och satsningarna fortsätter. Även förändringar i resepolicy har bidragit till minskade utsläpp.

Sammanställning utsläppsstatistik HSB Klimatavtal 2010

Enhet: Ton CO₂ (om inget annat anges)

	Totala utsläpp 2010	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	66	2% ↑	4,1	3,3	5,1	21
HSB Bostad	31	-40% ↓	0,1	0,6		
HSB Dalarna	442	-50% ↓	4,2	8,7	4,1	54
HSB Gävleborg	564	-14% ↓	4,2	5,7	5,5	56
HSB Göta	2 102	38% ↑	5,0	9,3	7,5	94
HSB Göteborg	1 896	9% ↑	3,8	6,4	7,1	33
HSB Landskrona	347	-55% ↓	3,5	8,5	6,9	80
HSB Malmö	2 706	21% ↑	10,1	23,7	10,5	63
HSB Mitt	355	-31% ↓	2,7	2,5	1,9	19
HSB Mälardalen	1 420	52% ↑	10,5	10,1	6,7	69
HSB Mölndal	357	-42% ↓	10,3	17,9	8,9	62
HSB Nordvästra Götaland	729	26% ↑	4,9	5,3	3,0	42
HSB Nordvästra Skåne	152	-11% ↓	1,7	2,5	1,6	15
HSB Norr	Har inte redovisat för 2010					
HSB Norra Bohuslän	251	-14% ↓	9,0	9,3	7,6	87
HSB Norra Stor-Stockholm	365	-8% ↓	3,6	4,1	4,9	16
HSB ProjektPartner	470	18% ↑	0,6	9,6		
HSB Riksförbund	53	69% ↑	0,6	2,0		
HSB Skåne	1 543	-29% ↓	5,9	9,4	6,5	68
HSB Stockholm	3 925	-30% ↓	4,0	10,9	9,1	27
HSB Sydost	Har inte redovisat för 2010					
HSB Södermanlands län	698	-16% ↓	4,0	12,9	6,9	89
HSB Södertälje	671	18% ↑	8,9	20,3	13,7	107
HSB Södertörn	333	5% ↑	3,4	4,0	4,1	18
HSB Umeå	294	-24% ↓	5,1	7,0	5,1	38
HSB Uppsala	2 041	-9% ↓	8,9	102,1	19,4	119
HSB Värmland	306	-1% ↓	3,5	3,2	2,8	33
HSB Östergötland	1 347	10% ↑	8,8	13,9	9,8	94
HSB Östra	1 307	32% ↑	10,6	22,1	17,9	159
HSB Totalt	24 770	-7%	4,4	9,5	6,5	46

* 2008 är basår för HSBs klimatmål.

Varför redovisar vi utsläpp som vi gör?

HSB väljer att för varje HSB-förening redovisa både absoluta utsläppstal (antal ton CO₂) och dessutom ett antal relationstal där utsläppen visas i relation till omsättning, antal anställda, antal bostadsrättsföreningar samt hur många medlemmar den specifika HSB-föreningen har. Vi har valt att redovisa absoluta tal (totala utsläpp) som den viktigaste siffran i utsläppsstatistiken eftersom det trots allt är den siffran som är den allra viktigaste för den totala miljöpåverkan. Av samma anledning redovisar vi inte normalårskorrigerering, det vill säga en siffra där hänsyn tas till

extremt kalla vintrar. Vi uppmanar istället den enskilda HSB-föreningen att göra denna analys om de tycker det behövs.

HSB har under 2011 påbörjat ett utredningsarbete som ska slå fast exakt hur våra principer för uppföljning av våra högt satta mål ska se ut. En del av detta arbete innebär att vi är delaktiga i den debatt som just nu förs kring vilket sätt att redovisa utsläpp som bäst gynnar de långsiktiga hållbara målen.





HSBs MEDLEMMAR PÅVERKAR

Medlemmarna är kärnan i HSB. Genom medlemskapet är var och en ägare i Kooperationen. Totalt rör det sig om cirka femhundrafemtiotusen väldigt viktiga människor. Deras förväntningar spelar stor roll för HSB och vår gemensamma framtid. Överlag har medlemmarna högt förtroende för sitt HSB. I den senaste avstämningen låg HSB på första plats när enskilda medlemmar fick välja bland olika utvalda boendeaktörer.

JU MER MEDLEMMARNA FÖRSTÅR, DESTO MER POSITIVA ÄR DE

”Jag köpte min lägenhet för att den låg på rätt ställe och för att den var väldigt fin. Föreningens goda ekonomi spelade också en viktig roll. Det kändes tryggt. HSB borgar för stabilitet. Ju mer jag lär mig om HSB – att jag faktiskt är med och äger organisationen – desto viktigare och bättre tycker jag att det känns.

Nu när jag har förstått hur stora möjligheter jag har till inflytande är jag ännu mer positiv. Nu känns möjligheten att påverka mitt eget boende viktigast i min relation till HSB som organisation. Min egen bostadsrättsförening är förstås allra viktigast, inte minst ur ett socialt perspektiv – att samverka kring boendet känns som en självklarhet nu. Tillhörigheten till det stora HSB gör att jag också upplever ekonomisk trygghet.

De senaste åren har jag läst mycket om klimatförändringar och ett växande miljöengagemang och jag tycker nästan jag kan förvänta mig att HSB ska ligga i framkant. Eller förresten, inte de – vi! I vår förening pratar vi också mer och mer om energibesparingar och efter vad jag förstått har HSB kommit långt, vilket skapar en viss stolthet.

Det finns ingen boendeaktör jag rankar högre, även om jag skulle jämföra med en gigant i ”livet-hemma-branschen” som Ikea.”

Texten ovan beskriver en fiktiv representant för intressentgruppens syn på HSB, baserad på kvalitativa intervjuer med våra medlemmar under åren 2005–2010.

1:a
HSB RANKAS
SOM NUMMER
ETT



INTRESSENTAVSTÄMNING – MEDLEMMAR

Vår vision

**Vi ska vara den
bäst ansedda
boendeaktören**

**Våra värderingars
genomslag (ETHOS)**

**Vad är viktigt för
medlemmarna?**

Avstämmning

HSB rankas som nummer ett
Medlemmarna anser att HSB är den boende-
aktör som man har högst förtroende för
bland ett antal strategiskt utvalda boende-
aktörer*.

Omnämns spontant av 51 %

3% nämner	Engagemang
39% nämner	Trygghet
8% nämner	Hållbarhet
3% nämner	Omtanke
12% nämner	Samverkan

**Inflytande
Trygghet
Samverkan**

Förväntningar

Generellt på boendeaktörer:

Hållbarhet, bra inomhus- och utomhusmiljö,
Trygghet.

Specifikt på HSB:

Hållbarhet, energi, social trygghet/ansvar.

Inflytande: Att kunna påverka sin boende-
situation.

Trygghet: Social såväl som ekonomisk
trygghet.

Samverkan: Att få vara med och fatta beslut.

Respons – HSB svarar

Hållbarhet/klimat

HSB siktar på en halvering av utsläppen till 2023 och har ambitionen att vara självförsörjande på energi 2050. 24 procent utsläppsminskning var resultatet av vårt klimatengagemang redan första året. 2009/2010 hade vi en av de kallaste vintrarna på länge och vi fick därför tyvärr se en utsläppsökning. Men jämfört med basåret 2008 ser vi fortfarande en total minskning med 7 procent. Vi visste sedan tidigare att många medlemmar värnar om miljön. HSB Klimattåget var en direkt respons på medlemmarnas förväntningar på HSBs hållbarhetsarbete. Medlemmarnas vilja att vi satsar på klimatarbetet besvarades med klimatavtalet. Uppföljningen av de första årens arbete hittar du på sidan 28-29.

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 samt certifiering av bostadsrättsföreningar ser vi till att ekonomin håller sig inom ramarna för en sund ekonomi.
- För nybyggda bostadsrättsföreningar finns en trygghetsgaranti och vi har även utvecklat olika trygghetspaket för medlemmar som köper en nybyggd bostadsrätt i HSB.

- Vi vill bygga stadsdelar där du både känner dig säker i hemmet och utomhus sena kvällar. Vi gör det genom placering av hus, belysning och genom att blanda kontor, service och bostäder så att det finns människor i rörelse. Social trygghet bygger vi in genom att skapa förutsättningar att träffas i gemensamma lokaler och utrymmen.
- Vi har HSB-ledamoten i bostadsrättsföreningarnas styrelser för att säkerställa medlemmarnas intressen i bostadsrättsföreningarnas styrelser.

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.

- Vi satsar på bättre information och ökad kunskap, till exempel via medlemstidningen Hemma i HSB och styrelsetidningen HSB Uppdraget.
- Vi utvecklar webbverktyg för att förenkla styrelsearbetet i bostadsrättsföreningarna och förbättra kvaliteten i verksamheten.

Kommentar till avstämningen

1 470 HSB-medlemmar från hela landet utfrågades i maj 2010. Än 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.

* se sidan 23.

VI HAR FÖRBÄTTRAT VÅR KOMMUNIKATION

Fungerande kommunikation och en bra dialog är avgörande för en organisation som HSB. Kontakten med medlemmarna och övriga intressenter behöver vara smidig, inspirerande och givande. Under 2010 fortsatte arbetet med att utveckla vår gemensamma kommunikation. Både genom ”nya” kanaler och förädling av de ”gamla”. Samtidigt påbörjade vi arbetet med att se över våra övergripande kommunikationsstrategier.

HEMMA I HSB – MEDLEMMARNAS TIDNING

Hemma i HSB har en upplaga på 440 000 och är en av Sveriges största tidskrifter. Den löpande utvecklingen av tidningen fortsätter och som komplement och möjlighet till fördjupning av tidningsreportage har vi under året producerat webbfilmer för våra digitala kanaler. Namnkunniga personligheter har i större utsträckning än tidigare lyfts fram för att öka uppmärksamheten och öka konkurrenskraften. Under året har delar av tidningens innehåll kontinuerligt lagts ut på vår Facebook-sida. 2010 kom Hemma i HSB ut med sex nummer mot tidigare åtta. Inom HSB har förändringen mottagits positivt och annonsförsäljningen är fortsatt stark. Vad våra läsare tycker får vi svar på i en stor läsarundersökning som planeras under 2011.

HSB UPPDRAGET – DE FÖRTROENDEVALDAS TIDNING

HSB Uppdraget vänder sig till förtroendevalda i HSB. Under våren 2010 fick den ny form och nytt tilltal. Tidningens redaktionsråd och tillfälliga workshop-grupper bidrog med gediget arbete för att ta fram den nya inriktningen. Från och med 2010 distribueras tidningen som posttidning direkt hem i läsarens brevlåda. Förändring gav ett snabbt resultat i kontakten med läsarna. Antalet läsarbrev ökade markant redan med årets första nummer och har sedan fortsatt att stiga efter varje utgåva. Fler läsarbrev visar på fler läsare och att läsarna engagerar sig mer i tidningens innehåll.

POSITIV LÄSARUNDERSÖKNING

I september 2010, genomfördes en läsarundersökning för HSB Uppdraget med glädjande resultat. Den visade bland annat att tidningen stärkt sin position framför allt bland yngre läsare, vilket var huvudsyftet med den nya formen. Vi vill nå fram till styrelseledamöter i åldern 35–45 år med viss kunskap inom de områden som

tidningen bevakar. Dessa läsare är ofta bra på att kritiskt jämföra HSBs utbud med det hos konkurrerande förvaltare. HSB Uppdraget har nu ett tydligt syfte att lyfta fram fördelarna i HSBs utbud inom förvaltning. Den ska visa på det stora kunnande och expertstöd som finns tillgängligt för de bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB. Undersökningen visade också ett stort intresse för de tjänster inom förvaltning som vi erbjuder. Hela 35 procent uppger att de absolut eller troligtvis kommer att kontakta HSB angående en förvaltningstjänst framöver.

HSB TOG KLIVET IN I SOCIALA MEDIER

Vår närvaro i sociala medier tog på allvar fart hösten 2010. Vi lanserade bloggportalen, med bloggar om bland annat bostadspolitik, miljö och juridik. Samtidigt började vi använda oss av Facebook och Twitter för genomtänkt kommunikation med våra målgrupper. Antalet människor som ”gillar” och följer oss ökar för varje dag, liksom deras engagemang och vår dialog med dem. Vi har också uppdaterat YouTube och Flickr med filmer och bilder från HSBs nyproduktion, Klimattåget och aktuell bosparkampanj.

DEN GYLLENE TIMMEN

Varje inlägg som vi gör på HSBs Facebook-sida visas på den personliga startsidan hos alla som ”gillar” oss. Och när är människor mest aktiva på Facebook? Jo, väldigt många under ”the golden hour” som infaller i soffan eller sängen runt klockan tio på kvällen. Då har vi tid att i lugn och ro kommunicera med nära och kära, om det vi bryr oss om, i de kanaler vi själva väljer. Här är HSB närvarande. Detta är ett förtroende och en relation som vi måste och vill vara rädda om.

HSB LYSSNAR OCH SVARAR

Vi bevakar vad som sägs om oss i sociala medier och ger respons när det är befogat. Att besvara ett upprört blogginlägg, missnöjt utrop eller en strålande idé på Twitter är en ny form av kundvård och ett bra sätt att bygga vårt varumärke. Här kan du själv hålla koll och kommunicera med oss: blogg.hsb.se, facebook.com/HSBiSverige, twitter.com/HSBiSverige, youtube.com/HSBiSverige och flickr.com/HSBiSverige.



Elektroniska lås skapade tryggt boende

I Akalla norr om Stockholm hade man problem med objudna gäster i fastigheten. Nya låssystem, porttelefon och övervakning i tvättstugan förändrade lite läskigt till lugnt och tryggt.

Radha Deogan är ordförande i brf Sveaborg. Föreningen består av 87 lägenheter och 16 radhus. Här har man slopat nycklar och öppna dörrar dagtid för att skapa en tryggare boendemiljö.

– Vi ville öka säkerheten. Vi hade många lägenhetsinbrott och objudna gäster i fastigheten. Det var stökigt. Folk var inte trygga, berättar Radha.

Varje hushåll har tre brickor som är registrerade i systemet och används för att komma in. Besökare utan bricka slår koden till den boende de vill besöka. Det ringer på de boendes telefon eller i mobilen och de kan avgöra vem de vill släppa in. I källare och tvättstugan finns övervakningskameror, de första i Sverige med denna placering, och godkända av Datainspektionen.

– Så fort du dragit brickan över kortläsaren aktiveras kamerorna. Vid behov kan intressant information, inom sju dagar, sparas eller kopieras.

– Vi har fått lugn och ro och alla är jättenöjda, sammanfattar Radha.

Källa: HSB Uppdraget nr 4/2010



Ägarturné ökar medlemmens inflytande

Varje år genomför HSB Dalarna en ägarturné. Målet är att mötas så lokalt som möjligt och ägarträffarna arrangeras i hela länet, från Avesta i söder till Idre i norr.

Alla bostadsrättsföreningar i HSB Dalarna är inbjudna. Målet är bland annat att synliggöra kraven på lönsamhet och långsiktighet ur ett ägarperspektiv.

– Ägarträffarna fungerar också som en slags ”sensor”, berättar Erik Larsson, HSB Dalarna. De hjälper oss att känna av stämningar och strömningar bland medlemmarna. Det gör att vi kan vara lyhörda och uppfatta nya behov och trender så tidigt som möjligt.



Vinnarmiddag för årets granne

"Förutom att osjälviskt hjälpa till och låna ut saker visar Jane Arrowsmith i Vällingby en genuin omtanke om sina grannar – och det redan från första dagen. Det är en berättelse med mycket hjärta och dramatik," sammanfattar Madeleine Wetterström, dåvarande jurymedlem och riksredaktör på HSB 2010.

Varje år utses årets HSB-granne. En medmänniska som gör det lite trevligare och tryggare att bo i HSB. Alla HSB-medlemmar kan nominera sina grannar. Förutom äran vinner man en middag tillagad av en stjärnkock. 2010 lagade Alexandra Zazzi middag till "Årets HSB-granne 2009" Jane Arrowsmith.

Jane Arrowsmith i Vällingby blev nominerad till Årets HSB-granne av Elin Nyberg och hennes familj. Trots att de inte kände varandra hjälpte Jane självklart sina nya grannar när deras son hastigt blev sjuk mitt i inflyttningen.

Familjen Nyberg flyttade från Umeå till Stockholm. Mitt i flytten blev treåriga David akut sjuk och familjen måste uppsöka sjukhus. Jane bidrog med hjälp, i allt från att ge vårdguiden till familjen och vara nyckelvakt och ta emot när flyttbilen anlände. Väl hemma, efter

ett dygn på sjukhus i nya staden möttes Elin, Fredrik och lille David av både nybakat och mjukisdjur.

– Att hjälpa andra är ett roligt sätt att skapa nya kontakter. Att bli utsedd till årets granne för den egenskapen känns fantastiskt, säger Jane Arrowsmith. Jane belönades med diplommet "Årets granne" och en femrättersmiddag tillagad av Alexandra Zazzi hemma i köket hos familjen Nyberg.

Årets vinnarmeny

Jordärtspannacotta med laxrom
Parmarullar med hummer
Tortelloni al burro
Parmalindad fylld kycklingfilé
Chokladfondant med apelsinglass

Recepten hittar du på hsb.se

Källa: Hemma i HSB nr 2/2010

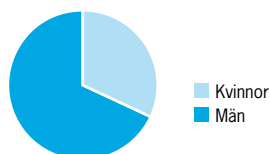
HÅLLBARA LASTER, SMARTARE KONSUMTION

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 kommer elen ifrån? När du bor i en HSB-bostad är det möjligt att din bostadsrättsförening är ansluten till HSBs Klimatavtal, 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:

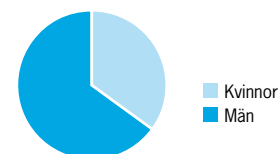
- Undvik att köra korta resor och resor som du gör ofta, till exempel resor till och från arbetet. Använd kollektiva färdmedel när det är möjligt, eller varför inte gå eller cykla?
- Samåk med dina grannar eller kollegor, så att ni reducerar det totala antalet bilar som används.
- Välj en bil som drivs 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.

Jämställdhet

Ordförande i
HSB-föreningar



Ledamöter i HSB-
föreningarnas styrelser

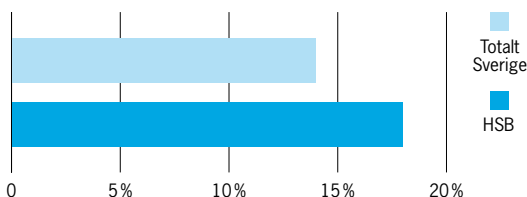


Förtroendevalda i HSB-föreningarnas styrelser

Ålder	Antal	Varav kvinnor
– 29 år	3	0
30 – 49 år	76	34
50 – år	223	72
Total	302	106

HSBs förtroendevalda är i första hand 50+ och det speglar till viss del hur det ser ut bland de boende i våra lägenheter. Under många år har HSB strävat efter att öka representationen av unga och det arbetet fortsätter. I vissa åldersgrupper börjar vi nå en bra balans i könsfördelningen men det finns mycket kvar att göra beträffande informations- och kunskapsarbete. I slutändan handlar det om medlemmar i bostadsrättsföreningarna som väljer sina representanter bland de som är valbara till styrelsen.

Boende – utrikesfödda



I HSB är mångfalden stor. Vi är fler med utländskt påbrå här, än genomsnittet för Sverige i övrigt.



956 bospar-poäng gav hyresrätt

För tre år sedan köpte HSB Stockholm flera fastigheter i Fredhäll i Stockholm. Husen som är byggda i mitten på 30-talet var i stort behov av renovering. I en av fastigheterna fanns en outnyttjad byggrätt på 130 kvadratmeter. 28 lägenheter renoverades och det byggdes två helt nya takvåningar med stora terrasser. Hälften av de nyrenoverade lägenheterna och de båda nybyggda takvåningarna gick till HSBs bosparare.

Takvåning med stor terrass

I en av takvåningarna bor Rasmus Billing. Han är 27 år och har haft bosparkonto i HSB i nästan hela sitt liv. Nu har det gett fin utdelning. Själv hade han svårt att tro att hans 956 bosparpoäng skulle räcka till hyresbostaden, men det gjorde de. Tidigare har Rasmus, som är färdig arkitekt, bott med andrahandskontrakt. Nu har han en egen bostad för första gången. Hyresrätten är på 65,5 kvadratmeter, ligger på femte våningen och har en terrass på hela 72 kvadratmeter. Rasmus dagliga utsikter är över DN-skrapan, Mälarens blå böljor och Reimersholme där han växte upp.

Källa: Hemma i HSB nr 6/2010

BOSPARANDE GER MEDLEMMARNA FÖRTUR

Alla HSB-medlemmar erbjuds möjligheten att bospara. Genom att bospara får medlemmarna förtur till våra nybyggda bostäder. De med många poäng väljer före de med få poäng, men alla bosparare hamnar alltid före andra intresserade medlemmar. Många HSB-föreningar har dessutom nybyggda hyresrätter som de erbjuder sina medlemmar, både ungdomsbostäder och större lägenheter. Det är en unik förmån som alla medlemmar får ta del av, men HSBs bosparare får även här förtur.

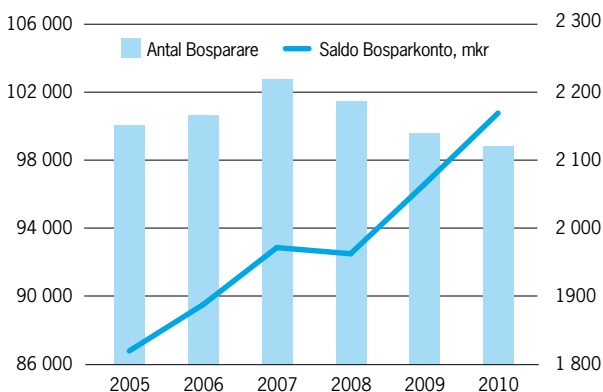
EN POÄNG PER SPARAD HUNDRALAPP

Att bospara är enkelt. För varje hundralapp du sparar får du en poäng. Du får spara hur mycket eller lite du vill och kan få maximalt tre bosparpoäng per månad. Med andra ord 36 bosparpoäng per år.

FÖRMÅNER SOM BOSPARARE

Förutom förtur kan de som bosparar ta del av olika förmånliga erbjudanden. Till exempel en sjuk- och olycksfallsförsäkring för barn med sparksydd kopplat till barnets bosparande. Alla bosparare får också ränterabatt på eventuella lån, när de köper en nybyggd HSB-bostadsrätt. HSB Bospar omfattar olika sparformer för att passa så många medlemmar som möjligt. I dagsläget har vi tre olika sparformer, alla knutna till Swedbank. I övrigt kan förmånerna skilja sig åt runt om i landet. Varje HSB-förening har information om det som gäller lokalt.

Antal bosparare och det totala bosparsaldot per år





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 medlemsiffror som anges i början av denna redovisning.



VI TRIVS PÅ JOBBET

Medarbetarna i HSB skapar de värden som medlemmar och kunder upplever. De har också en avgörande betydelse för hur vårt varumärke uppfattas. För att förbättra arbetslivet för våra medarbetare har vi de senaste åren utvecklat organisationens kultur och värderingar. De viktigaste frågorna för HSBs medarbetare är hållbarhet, bra lön och möjlighet till utveckling. De uppger också att HSB är den arbetsgivare de har mest förtroende för.

FÖR MEDARBETARNA ÄR HSB NUMMER ETT

”Som anställd på HSB kan jag inte säga annat än att jag tycker att HSB är nummer ett. Åtminstone om någon frågar mig vilken av boendeaktörerna jag har högst förtroende för och förväntar mig mest av. Jag vet att HSBs vision är att vara den högst ansedda i branschen och som arbetsgivare tycker jag att de lyckas. Jag har helt enkelt en bra känsla i magen när jag går till jobbet.

Våra värderingar, ETHOS, är tydliga och alla jag känner i organisationen kan dem utantill. De sitter liksom i ryggmärgen. Förutom ”Trygghet” är ”Hållbarhet” den värdering som känns starkast.

Det som är viktigt för mig som medarbetare är möjlighet till personlig utveckling och utbildning, samtidigt som min anställning känns trygg. Så är det här. Jag tror nog att jag kan få högre lön någon annanstans – och risken finns att viktiga medarbetare lämnar oss på grund av det – men personligen väljer jag att stanna.

En av anledningarna är att jag upplever att vi tar ett stort samhällsansvar. HSB skapar ny boendestandard och lever upp till krav på hållbarhet och ansvar i byggnation, till exempel genom att ta bort farliga kemikalier. Jag tycker att vi inom HSB ska vara ledande på att ta klimatansvar – och det är vi!”

Texten ovan beskriver en fiktiv representant för intressentgruppens syn på HSB, baserad på kvalitativa intervjuer med våra medarbetare år 2009.

29%
NÄMNER
HÅLLBARHET

INTRESSENTAVSTÄMNING – MEDARBETARE

Vår vision

**Vi ska vara den
bäst ansedda
boendeaktören**

**Våra värderingars
genomslag (ETHOS)**

**Vad är viktigt för
medarbetarna?**

Avstämning

HSB rankas som nummer ett
Medarbetarna anser att HSB är den boendeaktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.

Omnämns spontant av 77%

15 % nämner	Engagemang
64 % nämner	Trygghet
29 % nämner	Hållbarhet
14 % nämner	Omtanke
21 % nämner	Samverkan

**Trygghet
Utveckling
Lön**

Förväntningar

Generellt på boendeaktörer:
Hållbarhet, ansvar i byggnation, boende-standard.

Specifikt på HSB:

Klimat, ansvar i byggnation och boende-frågor.

Trygghet: Att känna trygghet, ha en trygg anställning och säker arbetsplats.

Utveckling: Medarbetarna vill ha kontinuerlig utveckling och utbildning.

Lön: Ge en marknadsmässig och/eller hög lön.

Respons – HSB svarar

Trygghet och utveckling

En av våra kärnvärderingar, trygghet, är den som våra medarbetare värderar högst, vilket borgar för att den kommer till uttryck och värnas om i hela verksamheten. Vi vet också från de medarbetarundersökningar som görs i respektive HSB-förening att frågeställningar som "att ha en bra känsla i magen när jag går till jobbet" och "jag kan påverka min arbetssituation" är några av de viktigaste frågeställningarna för att skapa trygghet och en bra utveckling för medarbetarna.

- De flesta HSB-föreningar arbetar med en systematisk medarbetardialog, NMI. De har en hög medarbetarinvolvering i affärs- och verksamhetsplaneprocessen för att säkerställa att alla ska få bra förutsättningar att både bidra till utvecklingen och för att skapa delaktighet och trygghet.

- Nedbrutna mål och kompetensutvecklingsplaner på individnivå skapar också goda förutsättningar för att möta behovet av utveckling. HSBs leverans handlar till stor del om relationer och det mänskliga mötet. Därför kommer medarbetarnas säkerhet, trygghet och utveckling alltid att vara ett prioriterat utvecklingsområde.

Lönebild

Inom HSB arbetar vi löpande med att utvärdera våra lönenivåer. Vi har individuell lönesättning där lönerna fastställs efter parametrarna arbetsvärdering, kompetens och marknadssituation. Syftet är att HSB ska vara en attraktiv arbetsplats vilket innebär att medarbetarna kan utvecklas och att vi lockar nya kompetenta medarbetare vid nyrekrytering.

Kommentar till avstämningen

303 medarbetare från ett 15-tal HSB-föreningar deltog i en avstämning år 2009 (motsvarar drygt 10 procent 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.

* se sidan 23.

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.

JÄMSTÄLLDHETEN KAN BLI BÄTTRE

HSB har de senaste åren flera gånger blivit uppmärksammade med priser som exempelvis Jämix. Och bland våra 31 regionala föreningar finns det ledningsgrupper där könsfördelningen är bra. Men när vi sammanställer helheten för alla HSB-föreningarna blir det tydligt att jämställdheten i ledningsgrupperna lämnar mycket att önska.

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 spridning av goda exempel av vardagsarbetet i bostadsrättsföreningar 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.

Medarbetarundersökning

Svarar »Ja«

Har ni genomfört en medarbetarundersökning under 2010? 35 %

	2007–2008	2009–2010
A. Målen är klara och tydliga	35 %	42 %
B. Målen följs upp och utvärderas regelbundet	27 %	39 %
C. På vår enhet präglar kärnvärderingarna verksamheten	30 %	34 %
D. Där jag arbetar har jag en bra känsla i magen när jag går till jobbet	62 %	78 %
E. Det är en trevlig stämning på jobbet	80 %	91 %
F. Jag kan påverka min arbetssituation	34 %	43 %

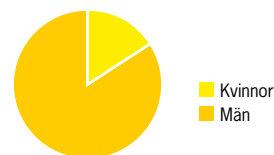
Många HSB-föreningar genomför återkommande medarbetarundersökningar. Här redovisar vi tre frågeställningar, A-C, som vi från en strategiskt perspektiv önskar följa, samt tre frågeställningar, D-F, som medarbetarna själva värderat som viktigast i undersökningarna från 2007 och framåt. Då inte alla föreningar gör undersökningar årligen har vi valt att redovisa tre års medelvärden för att kunna följa utvecklingen utan alltför stora svängningar mellan åren. Samtliga frågeställningar uppvisar en positiv trend vilket kan tolkas som att målstyrning, värderingar och medarbetarnöjdhet går i takt.

Ålders- och könsfördelning – Ledningsgrupper i HSB-föreningarna (totalt: 152)



Fördelning vd-poster

Kvinnor/män



HSB Göteborg vann Fastigopriset

Emma Hård, personalchef och
Lars Göran Andersson, vd.



HSB Göteborg är bäst på att sätta lön utifrån den lokala lönebildningens principer och tilldelas därför årets Fastigopris.

Priset delades ut på Fastigos årsstämma i Göteborg den 25 maj. Juryns motivering lyder: "I sin strävan mot ett ökat engagemang hos personalen har HSB Göteborg visat en medvetenhet och en drivkraft att ständigt förbättra löneprocessen och förutsättningarna för den lokala lönebildningen. Deras arbete har skett systematiskt och i god samverkan med de lokala facken."

– Den lokala lönebildningen ska vara en process där företags- övergripande mål bryts ner på individnivå och där man tar hänsyn till såväl varje medarbetares prestationer som företagets ekonomiska förutsättningar. HSB Göteborg arbetar systematisk med lönesättningen och förbättrar ständigt processen, säger Mona Finnström, vd på Fastigo, Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation.

Engagemang och mångfald

Juryn bestod av Hans Öhlund, förbundsordförande för Fastighetsanställdas Förbund, CG Hjort, biträdande förhandlingschef på Unionen och Mona Finnström, vd på Fastigo. Priset är en glaskulptur av konstnären Leif Ahle och ett diplom där följande bedömningskriterier finns angivna:

- Lönebildning och lönesättning
- Mångfald och likabehandling
- Tillämpning av kollektivavtalen och samverkan
- Arbetsmiljöarbete
- Kompetensutveckling och kompetensförsörjning
- Ledarskapsutveckling
- Engagemang för företagets mål och verksamhetsutveckling

– Samtliga områden har haft ett ständigt förbättrat resultat vid varje medarbetarundersökning. Det är mycket glädjande att vårt systematiska arbete har gett resultat och att vi hedras med Fastigopriset, säger Emma Hård, personalchef.



Mer jämställda medarbetare

HSB arbetar aktivt för att skapa en jämställd organisation, övergripande och i föreningarna.

Under 2010 har HSB Stockholm säkerställt en strategi för könsneutral lönesättning och jämställda löner. Vi har jämfört HSB Stockholms jämställdhetsarbete med 195 andra företag i Sverige och ser att vi ligger något över genomsnittet av jämförbara företag. För att kunna konkurrera med de bästa företagen på området har vi under året tagit fram en detaljerad och utmanande jämställdhets- och mångfaldsplan i samverkan med de lokala fackklubbarna. För att få bättre underlag för våra mål och handlingsplaner inom jämställdhet har HSB Stockholm tagit hjälp av Jämställdhetsindex JÄMIX® och Nyckeltalsinstitutet.

HSB Göteborg fick jämställdhetspris

Redan 2006 fick HSB Göteborg pris för "Bästa förbättring" av JÄMIX. 2007-2008 vann man utmärkelsen Årets Jämställdhetspris i HSB.

Om JÄMIX®

Nyckeltalsinstitutets jämställdhetsindex, JÄMIX, visar jämställdheten i en organisation. JÄMIX är framtaget i samverkan med JämO (Jämställdhetsombudsmannen). Indexet bygger på nio av tjugo nyckeltal sett ur jämställdhetsperspektiv: Yrken, ledning, karriärmöjlighet/chefskap, lön, ohälsa, föräldraskap, deltid, trygghet och jämställdhetsplan.

AFFÄRSPLANEN SVETSAR SAMMAN

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

Bättre kundmöten i Malmö

Kompetensutveckling är ett sätt att växa i sitt jobb, samtidigt som var och en bidrar till att HSB som helhet blir ännu bättre. Medarbetarna på HSB Malmö satsar hårt på utbildning inom affärsmannaskap och kundbemötande.

I utbildningen som leddes av Mima – institutet för företagsutveckling, fick deltagarna från HSB Malmö bland annat sätta på sig kundglasögonen. Alla som var med vet i dag vad ordet välkommen innebär för att skapa trygghet för sina kunder, oavsett om är styrelsemedlemmar, bostadsrättsinnehavare eller hyresgäster.

Kommunikation och kroppsspråk

Utbildningen fokuserade på kommunikation och bemötande. Deltagarna fick gå igenom det mesta från att all kommunikation sker på mottagarens villkor och olika kommunikativa personligheter till hur kroppsspråket styr och hur vi kan göra HSBs tjänster mer attraktiva.

Identifiera dig med kundens problem

Till de lite tyngre uppgifterna hörde att identifiera och göra kundens problem till sina egna för att kunna skapa starka kundrelationer. Deltagarna fick också erfarenhet av och öva sig på att handskas med konflikter på ett konstruktivt sätt. Utbildning avslutades med ett omfattande projektarbete.



Fredrik gjorde spikrak karriär

Håkan Berg, vd för Norra Stor-Stockholm har tillsammans med medarbetarna skapat en struktur som bidrar till att alla kan växa. Den gemensamma värdegrunden har ökat ledningens och enskilda medarbetares engagemang. Det har lett till att många fått chansen att utvecklas och göra karriär.

Duktig, ja självklart, men också uppmärksam av en arbetsgivare som släpper fram de som vill utvecklas. För sex år sedan började Fredrik Nilsson som fastighetsskötare på HSB Norra Stor-Stockholm. I dag är han affärsutvecklare och ansvarig för kontakter med alla nya kunder.

Det började med att fastighetsskötarna skulle gå över till handdatorer, eller snarare smarta telefoner. Fredrik hade gått el-, tele-, dataprogrammet på gymnasiet så det var inget problem för honom. Cheferna såg det och bjöd in Fredrik att vara med i en testgrupp.

När datorerna sedan skulle installeras hos medarbetarna, erbjöd han sig att hålla i utbildningen för fastighetsskötarna. Han fick uppdraget och snart blev han tillfrågad om tjänsten som förvaltningsassistent. Då hade han varit på HSB i två år. Så småningom fick Fredrik förvalta en egen bostadsrättsförening och chans att bygga på den formella utbildningen under ett år på den yrkesinriktade Nya Fastighetslinjen.

Efter utbildningen fick han jobb hos HSB som förvaltare, men Tina Lindberg som är förvaltningschef på HSB Norra Stor-Stockholm hade nya planer. I dag jobbar Fredrik som affärsutvecklare med ansvar för utvecklingsfrågor. Han har tagit chansen att utvecklas som människa och medarbetare samtidigt som han höjt sin lön.

Utvecklingsprogrammet "Växa i HSB"

För medarbetare som vill prova nya utmaningar finns det flera olika möjligheter. Vårt utvecklingsprogram "Växa i HSB" omfattar fyra delar:

- Utveckling i den egna rollen – Utbildning som ger dig högre kompetens i din nuvarande yrkesroll.
- Projektledare – Utbildning till projektledare inom HSB.
- Arbetsledning – Utbildning inom ett specifikt område för att du sedan ska kunna kombinera din tjänst med andra uppdrag.
- Vidareutbildning till ny roll – Utbildning som ger dig möjlighet att söka ett annat jobb inom HSB.



HSB HAR LOJALA KUNDER

Till HSBs kunder räknas alla som bor hos oss, HSB-bostadsrättsföreningar samt fastighetsägare och fristående bostadsrättsföreningar. Vårt erbjudande till kunderna inriktar sig på service, från förvaltning och juridisk rådgivning till utbildningar och tjänster som förenklar och förbättrar för styrelsen. Överlag får HSB goda omdömen från kunderna, men för att behålla förtroendet på en konkurrensutsatt marknad måste vi vässa oss ytterligare.

VÅRA KUNDER VILL HITTA GEMENSAMMA LÖSNINGAR

”Det är vi som äger HSB och ställer krav. Vissa kollegor runt om i landet verkar inte förstå det. Det är ju lite speciellt eftersom vi är både medlemmar och kunder och ibland är det svårt att veta hur man ska agera.

Vi gillar HSB och kanske gör det oss extra kritiska när saker inte fungerar som de ska. Ibland känns det på sin plats att kritisera sin egen organisation. När du inte får det som utlovats skapas irritation. Den omedelbara impulsen kan vara att det är lika bra att testa och köpa tjänster någon annanstans. I vår styrelse tror vi ändå att de flesta till slut tänker ungefär som vi – det är bra att vara lojal – samverkan tjänar alla inom HSB på i längden.

Pålitlighet, kompetens och prisvärda tjänster är viktigast för oss. Kompetens eftersom vi själva är lekmän, pålitlighet för att man vill ha hjälp bums när något är fel. Prisvärt kan ju verka självklart, men faktum är att vi ibland uppfattar priser från andra leverantörer som mer attraktiva.

Det som gör att vi håller fast vid våra avtal är bland annat att vi tycker att HSB i stort klarar de krav som vi ställer på en stor boendeaktör. Inte minst handlar det om miljöarbetet och stöd att energibespara. Men också opinionsbildning, i många fall framstår HSB som en samhällsbyggare. Sedan tycker vi att HSB ska satsa hårdare på smarta bostadslösningar för ungdomar.

Vi löste ju stora bostadsproblem redan för 80 år sedan och borde kunna göra det igen. Helt enkelt bra bostäder till rimliga priser.”

Texten ovan beskriver en fiktiv representant för intressentgruppens syn på HSB, baserad på kvalitativa intervjuer med våra kunder år 2009.

**20%
NÄMNER
SAMVERKAN**



INTRESSENTAVSTÄMNING – KUNDER

Vår vision

**Vi ska vara den
bäst ansedda
boendeaktören**

**Våra värderingars
genomslag (ETHOS)**

**Vad är viktigt för
kunderna?**

Avstämning

HSB rankas som nummer ett

Kunderna anser att HSB är den boendeaktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.

Omnämns spontant av 51 %

6 % nämner	Engagemang
28 % nämner	Trygghet
13 % nämner	Hållbarhet
9 % nämner	Omtanke
20 % nämner	Samverkan

**Kompetens
Prisvärdhet
Pålitlighet**

Förväntningar

Generellt på boendeaktörer:

Hållbarhet, ansvar i byggnation, Prisvärt.

Specifikt på HSB:

Klimat, opinionsbildning, lägenheter för ungdomar.

Kompetens: Kompetens måste vara anpassad till det HSB-föreningen säljer.
Prisvärt: Priserna måste i alla lägen vara anpassade till marknadspriserna.
Pålitlighet: Gör det som utlovats.

Respons – HSB svarar

Boende för unga

Vi är medvetna att om behovet av lägenheter för unga är mycket stort och att det därför behövs fler bostäder som passar unga. Åldersfördelningen i Sverige gör dessutom att vi kan förvänta oss ett ökat behov de närmaste åren. För att förbättra situationen jobbar HSB bland annat med bostadsparand för unga, mindre lägenheter, satsning på hyresrätter och med att påverka den bostadspolitiska situationen kring exempelvis att få lån och spara till sitt boende.

HSB deltar och har deltagit i olika projekt med andra organisationer. I Dalarna har HSB tillsammans med jagvillhabostad.nu arrangerat projektet "Ung kraft". I Göteborg och i HSB Sydost har alla under 29 respektive 27 år förtur till små hyreslägenheter (se också sid 23). I Stockholm görs ett försök med 70 kooperativa hyresrätter för att se hur det fungerar. Tyvärr faller många projekt-idéer på att det blir för dyrt. Medlemmarna vill att den här typen av projekt ska täcka sina egna kostnader och inte subventioneras av övriga medlemmar. Det finns inget lätt svar men HSB söker lösningar för att bidra i denna allt större samhällsfråga.

Upprop! Du som har kloka tankar eller idéer om hur HSB skulle kunna bidra till att lösa boendefrågan för unga, gå in på [facebook.com/HSBSverige](https://www.facebook.com/HSBSverige) och ge förslag.

Pålitlighet

HSB rankas som nummer 1 av sina kunder – bostadsrättsföreningarna. En avgörande del i relationen är att affärsdelen 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.

- I dag arbetar en stor majoritet av de 31 regionala HSB-föreningarna med "nöjd-kund-undersökningar" och antalet ökar för varje år.
- Flertalet HSB-föreningar är kvalitetscertifierade 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 överensstämmer.

Kommentar till avstämningen

312 bostadsrättsföreningar från 11 HSB-föreningar ingick i 2009 års avstämning. Kunderna sätter HSB på första plats – men ställer samtidigt grundläggande kvalitetskrav. Framförallt handlar det om kvalitet i leverans och service inom de områden där HSB-föreningen

erbjuder tjänster. Hållbarhetsarbetet uppfattas positivt men bara cirka 10 procent anger att "miljömedvetenhet" och "samhälls-påverkan" är viktigt i deras relation med HSB.

* se sidan 23.

SAMLAD KRAFT FÖR NYA OCH BÄTTRE TJÄNSTER

För att vi ska kunna leverera förvalningstjänster som ligger i framkant till våra bostadsrättsföreningar krävs en ständig framåtrörelse. 2010 var året då den gemensamma utvecklingen på nytt tog fart inom HSB. Modellen för en riksgemensam utveckling startade. Vi började leverera både gemensamma koncept och faktiska lösningar. De nästa avgörande stegen blir att först skapa en stark och tydlig bild av HSBs framtida erbjudande till medlemmar och kunder. Därefter ska vi med förenade insatser jobba fram dessa. I utvecklingsarbetet deltar HSB-kompetenser från i princip alla delar av landet.

Ambitionen är att ta en ledande position i jämförelse med våra konkurrenter. För att klara det fullt ut behöver vi samarbeta för att ta fram de nya tjänster och verktyg som våra kunder och medlemmar behöver. Under 2010 har det lossnat ordentligt i detta arbete. De lösningar vi har upplevt tidigare, eftersom många HSB-föreningar har olika upplägg och system, börjar nu släppa. Istället ser föreningarna möjligheter och i alla våra nätverk finns ett stort engagemang. Det finns en ökad vilja att samverka och en insikt om HSBs enorma möjligheter, när vi trots våra strukturskillnader lyckas samspela fullt ut.

Lyckad kvalitetsresa för HSB Östergötland

HSB Östergötland har under flera år satsat hårt på sitt kvalitetsarbete. Engagerade kunder i kombination med lyhörda och motiverade medarbetare har varit viktiga grundstenar.

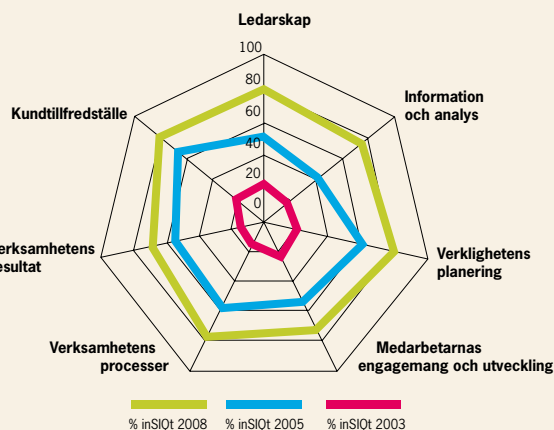
De drygt 90 medarbetarna har, förutom sina ordinarie jobb, haft uppdrag som ledamöter i bostadsrättsföreningarnas styrelser. Det ger ett svårslaget kundnära perspektiv. En annan framgångsfaktor har varit systematik och långsiktighet. Till sin hjälp har HSB Östergötland använt Institutet för Kvalitetsutveckling, SIQs, Modell för Kundorienterad Verksamhetsutveckling.

Först basvärden sedan förbättringspotential

Initialt handlade mycket om att få fram basvärden för att sedan kunna mäta de förbättringar och investeringar som gjorts under åren. Ledningen har konsekvent engagerat medarbetarna i olika tvärgrupper och varit noga med att få hela verksamheten representerad. Vi har sett det enkla, den vardagsnära medlemsnyttan som det yttersta målet för vårt kvalitetsarbete, berättar Annika Christiansson, HSB Östergötland. Vår affärsplan "Huset", också vår arkitektur på intranätet, är ett bra exempel på det. Metaforen "Huset" är resultatet av det mål- och visionsarbete som startade redan 2002. Vi har också valt att skapa en processorganisation grundad i varje avdelnings unika kundleverans. Våra avdelningschefer blev också processägare.

Alla chefer har ökat ansvar

Cheferna ansvarar för förbättringsgrupperna, är mottagare av medarbetarnas förbättringsförslag och ansvarar för de prestationskontrakt som förbinder alla att aktivt arbeta med förbättringar. Förbättringsgrupperna har en mycket central roll i föreningens utveckling och medarbetare från hela verksamheten deltar.



Prisas för kundsamverkan

2009 fick HSB Östergötland Utmärkelsen Svensk Kvalitet. Utmärkelsen är Sveriges mest prestigefyllda utmärkelse för framgångsrika organisationer. Det är ett sätt att lyfta fram företag som kan bedömas som föredömen för kundorienterad utveckling. "HSB Östergötland kännetecknas av stark kundsamverkan och partnerskap med de viktigaste kunderna. Ett starkt medarbetarengagemang som stöds av engagerat ledarskap bidrar till goda resultat och nöjda kunder. Organisationen har tydliga och medvetet valda angreppssätt inom de flesta relevanta områden både vad gäller genomförande och förebyggande insatser. Ett aktivt förbättringsarbete genomsyrar verksamheten. Utvärdering och förbättring av angreppssätten är föredömligt systematiskt och integrerat."

Ur Domarkommitténs motivering



DIGITALA TJÄNSTER GÖR FÖRENINGENS ARBETE ENKLARE

HSB erbjuder digitala tjänster som gör styrelsearbetet enklare. Det sparar tid och pengar.

I Kundportalen ligger fyra fiffiga HSB-tjänster som alla föreningar kan välja att använda helt eller delvis. Vissa tjänster ingår i förvaltningsavtalet för HSBs kunder, andra kan man välja att abonnera årsvis.

STYRELSEWEBBEN

Underlättar kommunikation och informationsutbyte inom bostadsrättsföreningens styrelse. Här finns snabb, lättillgänglig och uppdaterad information i form av rapporter, underhållsplan, teknisk uppföljning med mera.

DIGITAL UNDERHÅLLSPLAN

Underlättar för styrelsen att diskutera underhållet utifrån samma fakta även när medlemmarna inte befinner sig på samma plats. Där finns alltid relevanta och uppdaterade uppgifter om fastighetens underhåll. Du kan också simulera tidpunkter och omfattning för olika underhållsåtgärder och snabbt se konsekvenserna i budget.

LEVANDE HEMSIDA

Det finns en färdig mall anpassad efter bostadsrättsföreningarnas behov och önskemål. Ett standardiserat verktyg med tydlig manual och tillgång till utbildning som gör det enklare att administrera och uppdatera hemsidan.

DIGITAL FAKTURAHANTERING

Snabba och miljövänliga betalningsrutiner utan pappershantering. Tar mindre tid och sparar bland annat kostnader för porto. Det digitala fakturalagret gör den ekonomiska uppföljningen enklare och effektivare.

Brf Mården minskade pappersarbetet

För drygt ett år sedan började Brf Mården i Jarlaberg använda HSB Stockholms digitala tjänst "Underhållsplan Online".

– Om jag vill titta på vad som behöver göras framöver är det väldigt enkelt. Jag klickar på året och får upp förslag på åtgärder och kostnader. Allt är mycket mer överskådligt nu. Man behöver inte en massa papper, konstaterar brf Mårdens ordförande Bertil Jönsson.



Solen ger kraft och pris

Brf Örnen i Timrå satsar på solenergi via solpaneler. Nu är föreningen en demonstrationsanläggning för andra intresserade. 2010 fick de pris för sin solenergianläggning.

Tillsammans med bland annat HSB Mitt och Timrå kommun satsar bfr Örnen på solenergi som en del i regionens miljöarbete. I projektet ingår att brf Örnen ska vara test- och demonstrationsanläggning för andra föreningar. Målet är att minst tio andra bostadsrättsföreningar ska satsa på liknande teknik.

– Vi kommer sätta upp en display på huset som visar energiproduktionen i realtid och du kommer kunna följa projektet på vår hemsida, berättar Bertil Lehto, föreningens ordförande. Hans största förhoppning är att många bostadsrättsföreningar vill komma och titta och bli inspirerade att använda solen som energikälla.

– Vi förmedlar gärna vår kunskap och erfarenhet. Det är en okomplicerad teknik och dumt att inte utnyttja de bidrag som finns i dag, säger han. Vi hade överlikviditet och istället för att låta pengarna sitta på ett konto utan ränta i banken valde vi att satsa på miljön. Satsningen gör att vi kan minska våra koldioxidutsläpp, fjärrvärmekostnader och energikostnader med bibehållen livskvalitet för våra medlemmar, säger Bertil.

Om detta långsiktigt ger bättre avkastning än bankräntan de kommande åren, har vi gjort en god affär.

Brf Örnen fick årets miljöpris

Bostadsrättsföreningen Örnen fick årets miljöpris för sin solenergianläggning av Kretsloppsrådet i Väster-norrland. Ur juryns motivering: ”Syftet med miljöpriset är att uppmärksamma föredömliga projekt där man på ett bra sätt arbetat med byggsektorns betydande miljöaspekter. Energianvändningen i driftskedet är en av de viktigaste med direkt koppling till koldioxidbelastning och klimatpåverkan. Brf Örnen har med sin solvärmesatsning visat att det finns kreativa sätt att minska miljöbelastningen även i befintliga hus. Projektet är intressant, dels då det hittills varit ovanligt med solvärme i hus anslutna till fjärrvärme, dels då det genomförts i en bostadsrättsförening med den pedagogiska utmaning det är, att lotsa fram ett liknande investeringsbeslut.”

Källa: HSB Uppdraget nr 1/2010

Förvaltad bestånd 2010

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	103	60	18	768
HSB Filipstad	13	13	4	28
HSB Gävleborg	103	78	26	807
HSB Göta	269	172	46	1 919
HSB Göteborg	260	156	86	1 280
HSB Karlskoga	39	0	1	126
HSB Kil	3	3	0	0
HSB Kristinehamn	32	29	7	36
HSB Landskrona	50	27	7	814
HSB Malmö	242	41	27	1 652
HSB Mitt	190	138	39	239
HSB Mälardalen	194	136	17	258
HSB Mölndal	39	21	6	237
HSB Nordvästra Götaland	251	169	14	572
HSB Nordvästra Skåne	89	53	14	78
HSB Norr	202	9	54	879
HSB Norra Bohuslän	33	13	3	74
HSB Norra Stor-Stockholm	69	61	19	278
HSB Skåne	233	177	118	1 017
HSB Stockholm	368	223	67	3 128
HSB Storfors	1	0	0	0
HSB Sydost	208	124	4	1 236
HSB Södermanland	101	50	58	2 035
HSB Södertälje	49	31	18	534
HSB Södertörn	75	58	12	317
HSB Umeå	55	52	17	222
HSB Uppsala	105	65	142	1 156
HSB Värmland	107	82	35	83
HSB Östergötland	136	117	18	1 261
HSB Östra	73	46	9	1 092
HSB totalt	3 705	2 216	892	22 126

Förvaltning är ett av våra viktigaste uppdrag. HSB-föreningarna förvaltar administrativt 892 bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Den tekniska förvaltningen, det vill säga fastighetsskötsel, el, trädgårdsskötsel med mera, är större än den administrativa vad gäller stiftelse och AB-ägda kunduppdrag där HSB inte äger. I genomsnitt har cirka 95 procent av HSB-föreningarna sin förvaltning hos den regionala HSB-föreningen.

* Karlsborg har under 2010 fusionerats med Nordvästra Götaland.

Nöjd kund (31 föreningar)

Svarar »Ja«

Har ni genomfört en nöjd kundundersökning under 2010? 45%

Minst 4 på en skala 1–5

Graden av tillgänglighet/servicekänsla hos HSB-föreningen är god. 83%

HSB-föreningens kompetens är god 82%

HSB-föreningens utbud av tjänster håller hög kvalitet 88%

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.



Klimatsmart fiskdamm

Klimattåget anlände till Stockholms Central den 16 oktober 2010. I anslutning till tåget samordnade HSB för tredje året i rad en bostadsutställning inne på Centralstationen.

Cirka 700 personer klev på Klimattåget i Stockholm och många besökte också utställningen inne i stationshuset. HSB Stockholm bjöd tillsammans med HSB Bostad och HSB ProjektPartner på bostadsfakta och inspiration. Besökarna fick se mer av HSBs nyproduktion av bostadsrätter och veta mer om medlemskap och bosparande. Många människor som väntade på ankommande eller egna tåg passade på att titta på nya hus. De flesta fiskade också upp informationsmaterial och något gott att stoppa i munnen ur den uppskattade fiskdammen.



HSB KAN BLI TYDLIGARE

En bra relation med leverantörer och partner 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. HSB kommer på andra plats när leverantörer och partner utfrågas. Samtidigt efterfrågas en tydligare dialog och bättre samarbetsvilja.

VÅRA PARTNER UPPFATTAR HSB SOM PÅLITLIGT MEN SVÅRNAVIGERAT

”HSB är en organisation med över 300 000 lägenheter. De är en viktig kund för vilket företag som helst. Min erfarenhet av HSB är att de är en stor organisation som ibland kan vara lite svår att förstå. Men är stabila och du vet vad du får.

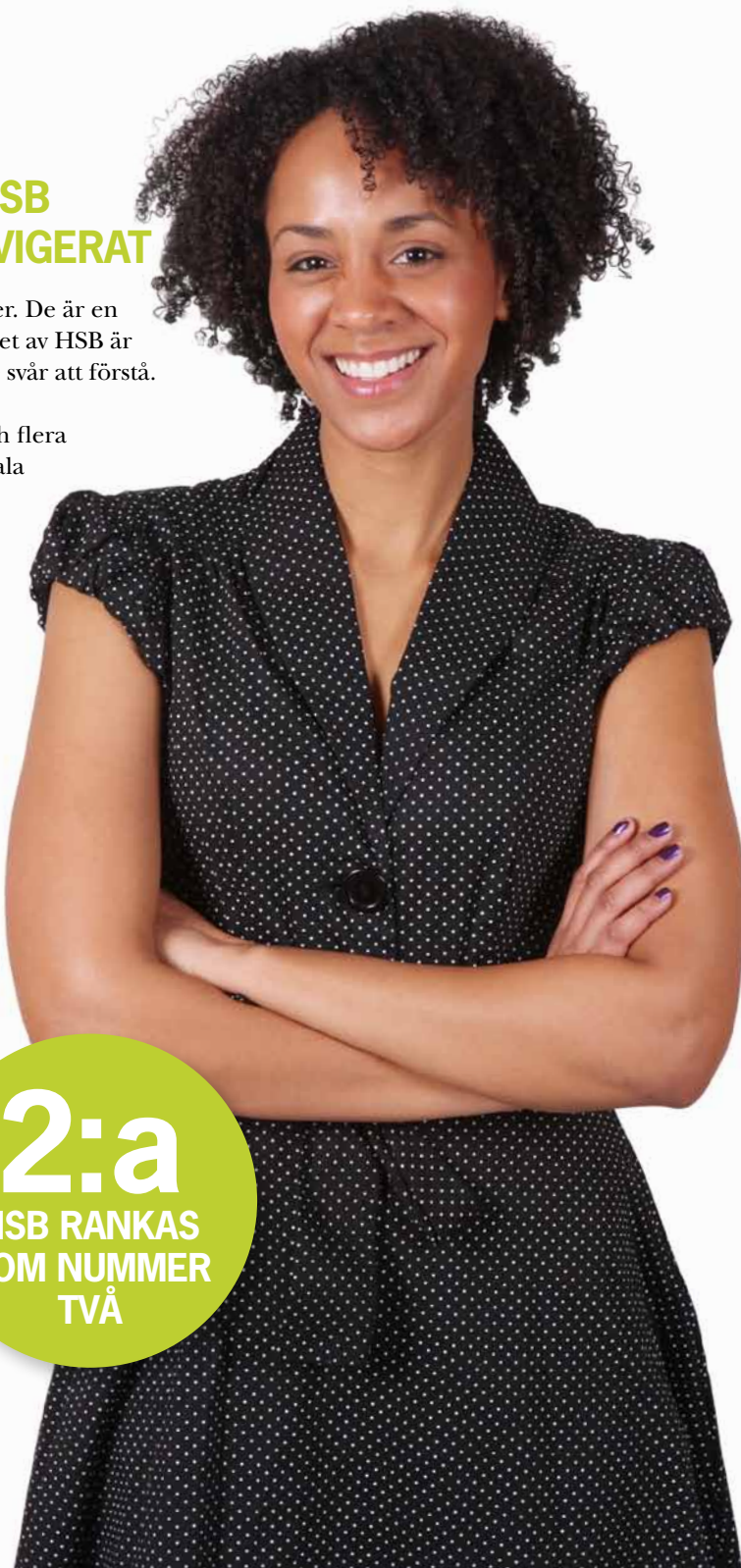
Jag har kontakt med olika personer inom HSB och flera personer i vår organisation blir kontaktade av regionala HSB-föreningar och även bostadsrättsföreningar. Min bild av HSB är en medlemsägd verksamhet som kämpar för att anpassa sig till tiden.

För en bra affärsrelation krävs pålitlighet, dialog och att man drar åt samma håll, så är det inte alltid med HSB, åtminstone känns det inte så. Om jag som representant för HSBs leverantörsgrupp funderar över vad som krävs för att de ska nå sin vision skulle jag nog säga att de ska fortsätta på den inslagna banan med klimat- och energifokus. Opinionsbildning är ju en av HSBs grundvalar och det känns också angeläget. Annars är det boendeutveckling generellt jag tänker på. Du förväntar dig nästan att en organisation med så lång erfarenhet ska kunna lösa dagens bostadssituation och se till att hålla nere priserna så vanligt folk har råd.

Jag och mina kollegor menar att HSB har en bit kvar till förstaplatsen beträffande bästa anseendet i branschen. Men de ligger bra till.”

Texten ovan beskriver en fiktiv representant för intressentgruppens syn på HSB, baserad på kvalitativa intervjuer med leverantörer och partner år 2009.

2:a
HSB RANKAS
SOM NUMMER
TVÅ



INTRESSENTAVSTÄMNING – LEVERANTÖRER OCH PARTNER

Vår vision

**Vi ska vara den
bäst ansedda
boendeaktören**

**Våra värderingars
genomslag (ETHOS)**

**Vad är viktigt för
leverantörer och
partner?**

Avstämning

HSB rankas som nummer två

Leverantörer och partner** anser att Ikea är det företag som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*. HSB kommer på andra plats.

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

- Pålitlighet
- Dialog
- Samarbete

Förväntningar

Generellt på boendeaktörer:

Hållbarhet, opinionsbildning, god inomhus- och utomhusmiljö, låga hyror och rimliga priser.

Specifikt på HSB:

Hållbarhet och opinionsbildning.

Pålitlighet: Att i alla lägen kunna lita på HSB.

Dialog: Dialogen ska vara öppen och tydlig.

Samarbete: HSB ska visa stor samarbetsvilja.

Respons – HSB svarar

Pålitlighet, dialog och samarbete

Kraften i att vara ca 550 000 medlemmar och cirka 4 000 bostadsrättsföreningar skapar styrka. Det gäller att använda den styrkan ansvarsfullt.

HSB har över 100 stora partner och leverantörer knutna till den gemensamma inköpsfunktionen. 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.

Våra leverantörer och partner 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 partner ingår.

Kommentar till avstämningen

**23 av HSBs största ramleverantörer och viktigaste strategiska partner 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 partner 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".

* se sidan 23.

GEMENSAMMA INKÖP

HSB Inköp AB är ett affärsområde inom det gemensamt ägda HSB ProjektPartner AB. De har som huvuduppgift att med utgångspunkt i våra rikstäckande behov teckna ramavtal med relevanta leverantörer. HSB Inköp arbetar aktivt för att vara en resurs för våra 31 HSB-föreningar. De ska genom kommunikation med föreningarna skapa förutsättningar för att användande våra gemensamma ramavtal, vilket indirekt skapar förutsättningar för ännu vassare avtal.

Genom att informera och visa goda exempel på hur föreningarna kan anpassa ramavtalen lokalt och integrera dem med sina befintliga förvaltningstjänster försöker vi öka intresset för gemensamma inköp. Volymmässigt sker våra största inköp och samarbeten med banker (finansiella tjänster), energi (uppvärmning, el) och entreprenader (nyproduktion). Ombyggnation, löpande utveckling, drift och underhåll är andra områden som omfattar mängder av utomstående leverantörer och samarbetspartner. För oss är det viktigt att HSB anlitar och samverkar med människor och företag som står för det vi tror på och arbetar för.

GRÖNA OCH HÅLLBARA AVTAL

HSB genomför alltid en leverantörsbedömning i samband med att vi tecknar ramavtal.

Vi bedömer alla leverantörer utifrån hållbarhetsarbete, kvalitet och miljöpåverkan. Syftet är att stärka relationerna med de stora leverantörerna, undvika de som inte lever upp till våra krav samt bidra till en positiv samhällsutveckling. Vår "Gröna Avtalskatalog" som HSB Inköp presenterade under 2010 förenklar för HSB-föreningarna att välja produkter och tjänster med minsta möjliga miljöpåverkan.

NYTT MILJÖLEDNINGSSYSTEM

Under året har HSB ProjektPartner, HSBs gemensamma bolag för nyproduktion av bostäder, arbetat fram ett miljöledningssystem. Detta har som mål att under 2011 ge nybyggnationsverksamheten en miljöcertifiering enligt ISO 14001. Certifieringen kommer att göra HSB attraktivare som samarbetspartner. Miljöledningssystemet kommer att göra det lättare att se avvikelser i vår egen miljöpolicy och underlätta medarbetarnas engagemang i att ta fram förbättringsförslag.





Dina försäkringar

HSB Försäkring bidrar till medlemsnyttan främst genom att långsiktigt vara en premiedämpande konkurrent till de stora bolagen på fastighetsförsäkringsmarknaden. Genom vår närvaro får även bostadsrättsföreningar som väljer andra försäkringsbolag en lägre premie än de annars skulle ha kunnat få. Beräkningar har gjorts som visar att den totala premiesänkningseffekten för samtliga HSBs bostadsrättsföreningar kan uppgå till så mycket som 40 MSEK/år.

För våra medlemmar har vi även försäkringar som ger en ökad trygghet i boendet och när man köper en ny bostadsrättslägenhet! Ett exempel på detta är det avtal som vi har tecknat med Dina Försäkringar om HSB Hemförsäkring och som alltid innehåller allriskförsäkring.

Vindkraftsparken invigdes av Maud Olofsson

Hundrafemtio personer utmanade de sjutton minusgraderna vid invigningen av vindkraftparken i Robertsfors. Maud Olofsson som var huvudtalare anlände i elbil.



HSB Vind Umeå äger tillsammans med Kvarkenviden, Storuman Energi och Umeå Energi vindkraftverket på Granberget. Efter flera månaders framgångsrik provkörning var verket klart för drift och invigdes den 30 januari 2010. Maud Olofsson och de fyra ägarna svarade på besökarnas frågor. Sedan klippte de tillsammans av bandet som virats runt Reidar Rovas isskulptur som förstas föreställde ett vindkraftverk. Under invigningen fick HSB Umeås medlemmar möjlighet att titta närmare inuti vindkraftverket och förvaltaren Ulf Roth bidrog med teknisk information. Vindkraftverket själv snurrade på i åtta meter per sekund.

Gemensam programvara sparar miljoner

För första gången har vi köpt in en gemensam programvara för driftstatistik i HSB. Det är ett webbaserat system där de anslutna bostadsrättsföreningarna kan komma åt sin statistik via styrelseportalen.

Systemet ska hjälpa bostadsrättsföreningarna att spara energi. Förutom att se sin egen statistik kan de göra jämförelser mellan olika byggnader, inte bara i det egna området utan över hela landet. Hur mycket sparade man i Göteborg och vad blev utfallet på ett liknande projekt i Umeå?

– Att HSB vill erbjuda en bred meny av energitjänster hänger naturligtvis samman med det omfattande klimatarbete som bedrivs inom hela HSB, säger Torkel Rosenberg som arbetar med energifrågor på HSB Göteborg och deltar i utvecklingen av HSB Energi-tjänster där driftstatistiken ingår.

– När det gäller den nya tjänsten är det faktiskt första gången man köpt in en gemensam programvara för hela organisationen, berättar Torkel.

Bara i Göteborgsområdet handlar det om cirka 35–40 miljoner kronor om året i potentiella besparingar. Och det kan snabbt löna sig att göra en energioptimering. Brf Liljegården i Lerum utanför Göteborg sänkte sin värmeförbrukning så mycket att hela investeringen betalade sig på två år.

I dag utgör energikostnaderna cirka 40–50 procent av en fastighets driftskostnader. För bostadsrättsföreningar är det med andra ord väldigt viktigt att skaffa kontroll över energiflödet.

MÅL OCH FOKUSOMRÅDEN

I tabellen nedan presenterar vi de områden som vi inom HSB gemensamt kommer att fokusera på och följa upp framöver. Allt för att stärka och utveckla HSB mot visionen att vara den boendeaktör som har det bästa anseendet. Vi gör det genom att följa upp våra mål och indikatorer.

Mål = önskvärda lägen till och med 2015.

Indikatorer = mått där vi önskar följa utvecklingen utan att ha ett specifikt mål. Dessa kompletterar målen.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN FÖR HELA HSB

	MÅL	INDIKATORER
BOSPARARE	• Antal bosparare ska öka med minst 3 000 nya bosparare årligen. • Antal medlemmar ska öka med 10 000 nya medlemmar årligen.	• Storlek på förvaltad kapital.
BYGGANDE	• HSBs nyproduktionsandel av påbörjade bostadsrättslägenheter i Sverige ska vara 15 % i genomsnitt under perioden 2012-2015.	• Antal påbörjade lägenheter/projekt.
HSB-UTBUD	• Ett antal definierade tjänster/produkter inom medlem, förvaltning och nyproduktion.	• Antal medlemmar som har tillgång till rikstäckande tjänster/produkter. • Antal rikstäckande tjänster/produkter.
FORSKNING OCH INNOVATION	• Utveckla en sammanhållanden forskningsstrategi som stödjer HSBs väg mot visionen.	
KLIMAT	• HSB ska ha minskat sin klimatpåverkan med 30 % 2016. • Halvering av CO2-utsläpp fram till 2023 (basår=2008).	
LÖNSAMHET	• HSB ska ha en genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 % 2015*. • En rörelsemarginal om 10 %**. • 20 % justerad soliditet***. • HSB tillhandahåller 2015 ett sammanhållet affärs- och IT-system.	• Soliditet och omsättning.
OPINION OCH LOBBY	• Ökad synlighet i media såväl riks som lokala/regionala och nya medier.	• Antal medlemmar som företräds i gemensamma opinionskampanjer.

* I enlighet med respektive HSB-förenings avlämnade målsättning i JA-projektet.

** Rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster delat med nettoomsättningen.

*** Enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning.

HÅLLBARHETSINDIKATORER PER INTRESSENTGRUPP

Våra intressenter är de som påverkas av och/eller påverkar HSBs verksamhet. Eftersom vi är en medlemsägd Kooperation är medlemmarna den grundläggande intressentgruppen.

INTRESSETER	INDIKATORER
MEDLEMMAR	• Anseende. • Värderingarnas genomslag (ETHOS). • Medlemsvalda framgångsfaktorer. • Uppfyllnad i HSBs kod för föreningsstyrning. • Medlemsutveckling i antal medlemmar.
MEDARBETARE	• Anseende. • Värderingarnas genomslag (ETHOS). • "Strategi"-indikatorer från NMI. Medarbetarvalda indikatorer i NMI. • Jämställdhet; Fördelning mellan kvinnor och män (heltidsanställda), fördelning mellan kvinnor och män i ledningsgrupper och i HSB-föreningarna, öka antalet yngre (heltidsanställda). • Mångfald; Andel utrikes födda (eller båda föräldrar födda utrikes) medarbetare ska spegla strukturen bland de boende.
KUNDER	• Anseende. • Värderingarnas genomslag (ETHOS). • Antal HSB-föreningar som genomför "nöjd-kundmätningar". • Betyg på "Service/tillgänglighet" i NKI. • Betyg på "Kompetens" i NKI.
LEVERANTÖRER OCH PARTNER	• Anseende. • Värderingarnas genomslag (ETHOS).
SAMHÄLLE – LOKALT OCH GLOBALT	• Värderingarnas genomslag (ETHOS). • Anseende. • Antal HSB-bostadsrättsföreningar som har anslutit sig till HSB Klimatavtal.

VÅRA STYRDOKUMENT



Under 2010 har HSB-organisationen – i ett gediget remissarbete – tagit fram förslag till utvecklade och delvis nya styrdokument som beslutades på HSB-stämman 2011. Dokumenten är:

HSB Kompassen – vägvisaren mot det goda boendet där vi uttrycker HSBs gemensamma vision, uppdrag, synsätt och fokusområden samt mål/indikatorer som är HSB-organisationens gemensamma riktvisare för verksamheterna. HSB-föreningar, HSB-bolag och HSB Riksförbund upprättar verksamhetsplaner utifrån HSB Kompassen.

HSBs kod för föreningsstyrning utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Syftet med "Koden" är att tillförsäkra en öppen demokratisk medlemskontroll av hur besluten fattas inom HSB.

HSB Varumärkesriktlinjer som ger riktlinjer för hur det gemensamma varumärket hanteras för att tydliggöra HSBs erbjudande till medlemmar och andra målgrupper.



HÅLLBAR UPPFÖLJNING

Öppenhet är en nödvändighet i en medlemsorganisation och därmed en förutsättning för vår verksamhet. Vi kommer därför ärligen att redovisa verksamheten ur ett ekonomiskt, ekologiskt och socialt perspektiv, det vill säga göra en hållbarhetsredovisning i samverkan och dialog med våra intressenter. Redovisningen i relation till intressenterna kommer att ske på ett gemensamt sätt och sammanställas i en redovisning för hela HSB.

Uppföljningen och den gemensamma redovisningen ska redogöra för hur HSB-föreningarna:

- arbetar mot vision samt mål och fokusområden,
- lever i enlighet med kärnvärderingarna – ETHOS,
- efterlever de kooperativa principerna,
- tillhandahåller det utbud av tjänster/produkter som fastställs,
- utvecklar relationen till sina intressenter,
- arbetar med hållbarhetsfrågor.

Denna uppföljning sker genom:

- att samtliga fokusområden och indikatorer följs upp i HSBs Hållbarhetsredovisning, som är ett viktigt instrument för uppföljning och säkerställandet av en långsiktigt hållbar verksamhet. Vi utvärderar detta kontinuerligt mot alla våra viktigaste intressenter.
- att vi utnyttjar den återkommande årsstatistik som HSB-rörelsen gemensamt fattat beslut om att rapportera in.
- att vi beaktar uppföljningsbehoven av övriga antagna styrdokument vid HSB-stämma.

Redovisningen ska vara publik, det vill säga kunna spridas till samtliga valda intressenter.

Utvecklingen av intressentdialogen sker genom:

- kontinuerlig avstämning av vad intressenterna tycker är viktigt i relationen till HSB.
- att bygga system och uppföljning för att fånga frågeställningarna.
- att lyhört agera på informationen utifrån systemen och uppföljningen.

Vi tror att detta bidrar till att ytterligare utveckla HSB-organisationen och nyttan för HSBs medlemmar.

GEMENSAM VERKSAMHETSUPPFÖLJNING

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 ökat sedan redovisningen påbörjades för tre år sedan har gått upp ytterligare. Den är nu uppe i 96 procent vilket även med kritiska ögon måste ses som hög. Det betyder att vi har nått en nivå där vi med stor säkerhet kan bedöma situationen i HSB.

Resultaten för hur HSB-föreningarna redovisar finans, kvalitet och miljö har förbättrats marginellt. I jämförelse med de första uppföljningarna 2007 bedömer vi både svarsfrekvens och anslutning som mycket bra. Sammanställningen visar på en marginell försämring för löpande medarbetar- och kundmätningar. Samtliga förändringar är dock små och ryms inom ramen för det "normala".

25 av 31 HSB-föreningar har skrivit på HSB Klimatavtal, när det gäller bostadsrättsföreningarna är det procentuella antalet lägre.

Vad gäller medlemsutvecklingen ser vi en nettoökning för 2010 på cirka 3 000 medlemmar till cirka 548 000. Översikten sammanfattar ett urval av det som ingår i den här hållbarhetsredovisningen.

	Arlanda	Dalarna	Fläppstad	
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	●	●	●	
Har anslutit sig till HSB Klimatavtal (S, I)	●	●	●	
Andel medlems-brf anslutna till klimatavtalet i %	100	●	●	
Utvecklingsprojekt 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 hållbarhetsarbetet haft någon konkret påverkan på verksamheten?	●	●	●	
Medlemsutveckling i % 09/10 (S)	0	3	1	
Föreningarnas »uppfyllnadsgrad« Koduppföljning** Procent (av 72 punkter)	96	93	85	

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

Kommentar till uppföljningen av HSBs Kod för föreningsstyrning

Implementeringen av koden har följts upp för tredje året. Glädjande kan konstateras att så gott som alla HSB-föreningar uppger att man arbetar aktivt för att implementera HSBs Kod för föreningsstyrning. Integrationen har överlag i HSB gått mycket snabbt med endast ett fåtal kvarvarande problemområden.

De tre områden med tre eller fler avvikelser (sex områden 2009) handlar om att (1) föreningens delårsrapport ska granskas av föreningens revisor (punkt 3.6.6, 9 avvikelser), (2) suppleanter inte ska tillsättas i styrelsen (3.2.2, 4 avvikelser) samt att (3) verkställande direktören ska informera styrelsen om ersättningar för ledande befattningshavare (4.1.3, 3 avvikelser). Av dessa avvikelser utgår 3.6.6., granskningen av delårsrapport av revisor då detta inte längre är lagkrav respektive specificeras 4.1.3., ersättning till ledande befattningshavare i kommande uppdaterade kod. Man kan notera att de två punkter som hade flest avvikelser vid uppföljningen 2009 (5.2.1 styrningsfrågor på hemsidan samt 2.3.3 information om val av revisor på hemsidan) nu har endast två respektive en avvikelse.

- Ja
- Nej

* Har egen kod.

STÖRSTA AVVIKELSER

Punkt i HSBs Kod för föreningsstyrning	Antal som avviker	Främsta orsak till avvikelsen
3.6.6 Föreningens delårsrapport ska översiktligt granskas av föreningens revisor.	9	I många fall anges att man inte längre lämnar delårsrapport. Referenser görs från flera föreningar om att det inte längre är lagstadgat. Riksförbundets stämma 2011 beslutade att ta bort denna punkt ur Koden från och med 2012.
3.2.2 Styrelsen ska inte vara större än att enkla och effektiva arbetsformer kan tillämpas. Suppleanter ska inte utses.	4	I två fall anges att suppleanter på sikt ska avskaffas. Demokrati och väg in i styrelsen anges som skäl till att ha suppleanter kvar.
4.1.3 Verkställande direktören ska informera styrelsen om ersättningar för ledande befattningshavare.	3	Dialog har förts med ordförande, specifika ledningsfunktioner redovisas inte, vd finns inte.

RESULTATRAPPORT 2010

Belopp i Tkr HSB-förening	Nettoomsättning		Resultat efter finansiella poster		Eget kapital		Balansomslutning		Totala medlems- antalet 2010	Varav HSB brf med- lemmar
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009		
Arlanda	16 128	15 379	1 997	1 267	15 960	14 487	38 821	29 828	3 124	13
Dalarna	99 423	94 294	2 698	-106	40 773	37 904	594 987	587 756	8 242	107
Filipstad	5 742	5 401	76	-394	3 675	3 603	8 772	8 829	753	13
Gävleborg	134 008	121 361	1 743	4 906	86 718	85 513	516 106	533 628	10 208	103
Göta	417 233	333 259	38 758	20 423	235 816	207 370	1 376 028	1 144 195	22 693	280
Göteborg	496 101	557 809	22 912	814	188 561	165 569	1 986 750	2 055 915	58 507	267
Karlsborg	0	267	0	28	0	177	0	177	0	-
Karlskoga	5 193	5 323	1 504	188	19 722	18 215	120 338	113 843	2 945	39
Kil	1 133	1 028	-12	52	332	344	1 147	1 043	266	3
Kristinehamn	26 248	24 041	1 806	1 004	19 321	17 515	72 820	67 552	2 204	34
Landskrona	66 533	58 450	4 744	-1 249	96 334	92 718	610 333	563 962	4 411	50
Malmö	267 974	268 077	26 487	4 300	1 040 145	1 011 011	2 671 857	2 622 611	43 455	258
Mitt	133 740	134 563	11 547	9 578	116 744	107 413	445 930	451 940	18 849	191
Mälardalen	152 672	149 245	-5 075	-2 600	24 525	29 533	668 660	692 342	20 791	211
Mölnadal	34 742	34 093	865	1 244	38 132	37 607	176 788	209 205	5 850	40
Nordvästra Götaland	148 435	124 014	1 285	338	91 333	87 580	773 328	675 494	17 627	242
Nordvästra Skåne	91 576	62 074	28 845	-11 947	167 762	141 520	514 449	450 929	10 227	95
Norr	122 250	121 643	-1 343	4 795	332 112	324 739	943 720	1 013 301	19 764	230
Norra Bohuslän	27 751	22 728	1 850	963	25 962	25 798	114 109	112 900	2 922	33
Norra Stor-Stockholm	100 961	102 410	4 780	-4 412	119 420	114 603	448 103	388 319	23 314	75
Skåne	254 283	252 512	275 233	15 446	472 563	238 701	1 851 403	1 628 133	22 803	238
Stockholm	993 860	952 941	120 004	74 583	748 810	632 276	3 346 450	3 439 052	148 504	430
Storfors	2	1	-47	-51	1 096	1 133	1 110	1 162	17	1
Sydost	210 287	249 276	145	1 297	116 299	118 643	930 468	892 347	14 131	213
Södermanlands län	172 898	167 393	15 655	5 839	86 065	73 806	972 939	965 142	7 953	101
Södertälje	65 587	59 550	662	66	38 911	38 099	348 049	336 873	6 343	49
Södertörn	99 262	85 099	3 925	2 166	110 522	107 181	530 416	519 942	19 096	82
Umeå	57 691	58 445	-2 130	697	27 835	29 338	188 242	190 662	7 742	58
Uppsala	229 861	252 359	4 754	-56	142 440	138 818	882 635	879 181	17 312	105
Värmland	88 995	82 604	3 865	4 469	48 816	44 928	125 059	99 140	9 415	111
Östergötland	150 798	121 363	4 471	11 289	196 966	208 544	1 370 650	1 218 342	14 450	137
Östra	111 030	99 240	1 305	6 235	99 292	98 599	646 818	635 297	8 287	73
HSB Riksförbund	90 284	93 272	3 704	501	143 318	140 395	168 115	173 289	-	-
HSB ProjektPartner AB	782 933	653 163	81 856	24 764	917 775	849 719	4 060 006	3 947 889	-	-
HSB totalt*	5 565 330	5 269 405	655 165	175 936	5 331 355	4 763 621	26 997 909	26 137 548	552 205	3 882

Den generella resultatförändringen mellan 2009 och 2010 består av ett större antal HSB-föreningar som uppvisar vinst varav några med signifikant bättre resultat. Huvudsakliga orsaker till resultatförbättringen kommer från större fastighetsförsäljningar och återvunna reservationer från finanskrisen tidigare år. Fler förklaringar är ett metodiskt förbättrings- och effektivitetsarbete i HSB-föreningarnas löpande verksamhet. För mer information om nyproduktionsverksamheten hänvisas till HSB ProjektPartner ABs årsredovisning och/eller respektive HSB-förenings årsredovisning. Det finns totalt cirka 5,9 miljarder angivna i uppskattade övervärden (skillnad mellan beräknat och uppskattat marknadsvärde och det bokförda värdet), i fastigheter och markinnehav, i HSB-föreningarnas årsredovisningar. HSB lyder under samma naturlagar som övriga verksamheter i samhället och ska drivas effektivt och rationellt för medlemmarnas bästa. Det är inte bara medel för den löpande verksamheten som ska genereras utan också medel för att utveckla verksamheten. Det finns dock en viktig 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.

* Eftersom HSB är en federation och någon regelrätt koncernredovisning inte tas fram ska totalsiffrorna inte ses som absoluta. Värdena ovan baseras på resultat och balansräkningar från HSB-föreningarnas koncernredovisningar. Detta för att respektive HSB-förening organiserat sin egen verksamhet och bedömer vad som är mest relevant. Totalen har eliminerats från HSB Riksförbunds ekonomi, som i princip vänder sig enbart mot medlemmarna HSB-föreningarna. Likaså har totalen eliminerats med HSB-föreningarnas uppskattade anskaffningsvärden för aktier i HSB ProjektPartner AB med cirka 341 mkr vilket också dragits av från den totala balansomslutningen med motsvarande belopp. Likaså är det av HSB-föreningarna i Stockholmsområdet och HSB Produktion AB ägda nyproduktionsbolaget, HSB Bostad, inte med i sammanställningen. HSB Bostad omsatte cirka 295 mkr, hade balansomslutning om cirka 1,3 mdkr och eget kapital om cirka 550 mkr vid utgången av 2010. HSB Bostads resultat och aktiekapital ingår dock som andelar i ägarnas koncernredovisningar. Medlemsiffrorna bygger på inrapporterade siffror från HSB-föreningarna.

ARBETSGRUPP HSB HÅLLBARHETSREDOVISNING 2010



Daniel Steinholtz, Allies AB

Thomas Karlsson, HSB Stockholm,
Ordförande i Hållbarhetsgruppen

Jonny Samuelsson, HSB Malmö

Annika Christiansson, HSB Östergötland

Karin Linander, HSB ProjektPartner AB

Michael Wahlbom, HSB NorraStorStockholm

Bert Svensson, HSB Mölndal

Hans Kruus, HSB Göteborg

Niklas Widebeck, HSB Riksförbund (saknas i bild)

Mia Torpe, HSB Riksförbund (saknas i bild)

Erik Larsson, HSB Dalarna (saknas i bild)

Text: HSB Riksförbund i samarbete med Lotta Ekberg Copywriter

Grafisk form: Urax Reklam

Tryck: Modintryckoffset

Foto:

Emma Sarin sid 16 (överst till vänster och höger), Erika Stenlund sid 17, Frida Lenholm sid 23 och 55 (överst till vänster), Janne Danielsson sid 38, Jennie Pettersson sid 9, 28, 35 (nedre), 39, 43 (nedre) och 59, Johan Gunseus sid 45, Jovanna Johansson sid 7, Kim Silfving sid 16 (nederst), Lars Ardarve sid 43 (övre bild), Lennart Jönsson sid 15 och 16 (överst mitten), Niklas Widebeck sid 63, Patrik Lundin sid 35 (övre), Pernilla Hed sid 31, Rickard Kilström sid 36, Stig Almqvist sid 8, Ulrich Schulte sid 4, Viktor Gårdsäter sid 10 och 19 och iStockphoto framida, sid 2, 6, 13, 14, 20, 25, 32, 40, 46, 49, 51, 52 och 54.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

Det bor och verkar mer än en halv miljon människor i HSB.

Du är en av dem. Det vi gör tillsammans ger effekt.

Under 2010 engagerade sig fler än 70 000 medlemmar i styrningen. Över 17 000 människor besökte Klimattåget och lärde sig mer om hur var och en kan bidra till ett mer hållbart samhälle genom att bo och leva klimatsmart. Men vi nöjer oss inte med det. Det behövs ännu mer kunskap, fler tips och nya idéer. I det arbetet kan vi hjälpas åt.

Dela med dig av dina egna tips och få nya från andra på
[Facebook.com/HSBiSverige](https://www.facebook.com/HSBiSverige)



HSB – där möjligheterna bor

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