



HSB HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2011



HSB – där möjligheterna bor

HSB FÖR ETT HÅLLBART BOENDE



HSB utvecklar, bygger och förvaltar boenden. Det har vi gjort i snart nittio år. Vår långa erfarenhet och samlade kompetens skapar och möjliggör det goda boendet för medlemmarna och deras familjer. Sammanlagt är vi över en miljon människor.

HSB är en idéburen organisation – en Kooperation – som ägs av sina medlemmar. Beslut förankras och fattas i demokratisk anda. Vårt överskott går inte till aktieutdelning utan tillbaka in i HSB för att ge oss alla ännu bättre utdelning, i ett ännu bättre boende.

VI REDOVISAR TILLSAMMANS

Den här hållbarhetsredovisningen omfattar alla 31 HSB-föreningar och dess medlemmar. Vi har gemensamma värderingar, mål och styrdokument som vägleder oss till vardags. Varje förening lägger sedan sin strategi för att nå målen. Olika frågor väger därför olika tungt beroende på förutsättningar. I redovisningen belyser vi det som driver oss som hållbar Kooperation att bli ännu bättre framöver.

ETHOS – VÅR GEMENSAMMA VÄRDEGRUND

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.

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

INNEHÅLL

HSB I SIFFROR

554 375 medlemmar*

3 866 bostadsrättsföreningar*

332 028 lägenheter i HSBs bostadsrättsföreningar*

21 296 HSB-ägda hyreslägenheter*

1 471 påbörjade lägenheter 2011

496 381 860 000 kronor ungefärligt
överlåtelsevärde samtliga HSB-lägenheter**
(Jämf. 495 401 140 000 kronor 2010)

97 293 medlemmar som bosparar och står i kö

2 272 900 000 kronor förvaltad kapital
bosparande (Jämf. 2 170 770 868 kronor 2010)

* Enligt rapporterad årsstatistik till HSB Riksförbund.

** Baserat på ett genomsnittligt överlåtelsevärde för hela riket om 1 493 000 kr per lägenhet, enligt Mäklarsamfundet 2011.

FRÅN UPPDRAGET TILL VISIONEN



■ Om HSB	2
■ Förbundsordförande har ordet	4
■ Marknaden	5
■ Om hållbarhetsredovisningen	8
■ Året i korthet	9
■ Samhälle – lokalt och globalt	10
■ Medlemmar	18
■ Medarbetare	24
■ Kunder	28
■ Leverantörer och partner	32
■ Hållbar uppföljning	
– Uppföljning och utveckling	34
– Mål och fokusområden	35
– Gemensam verksamhetsuppföljning	36
– Resultatrapport	38

Text: HSB Riksförbund i samarbete med
Lotta Ekberg Copywriter

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: Modintryckoffset

Foto: Erika Stenlund: sid 4, 8 (övre bild) och 20 (övre bild),
HSB bildbank: sid 2, 5 och 23, HSB Inköp: sid 33,
Jennie Pettersson: sid 25 och 31,
Kristofer Sjögren: sid 20 (undre bild),
Leemedia, Simon klang: sid 19 och 29,
Lisa Niemi & Gert Karlsson: sid 21 (höger spalt)
Maria Torstensson: sid 17, Mikaela Kriss: sid 13,
Ulf Celander: sid 11, iStockphoto: framsida, sid 3, 8 (undre bild),
14, 16, 25 (nedre bild) och 26.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

VÄLKOMMEN ATT PÅVERKA!

HSB har drygt 554 000 medlemmar, 332 028 bostadsrättslägenheter och 21 296 hyreslägenheter. Vi är utan tvekan en viktig samhällsbyggare och vill fortsätta att vara det. Med stolthet och ödmjukhet inför vårt ansvar, bjuder jag in dig att vara med i det fortsatta arbetet.

Många är redan med och påverkar. Antingen genom förtroendeuppdrag i någon av cirka 4 000 bostadsrättsföreningar eller genom att tycka till i samband med årsmöten och stämmor. Vissa samverkar med oss som underleverantörer eller intresseorganisation inom bostads-, energi- och miljöområdet. Andra inom politiken för att skapa bättre förutsättningar att kunna bygga nya bostäder. Oavsett hur du vill påverka samhällsbyggandet via HSB är du välkommen. Det finns plats för alla.

SÅ SKA VI BYGGA NYA BOSTÄDER

HSB har ambitiösa mål för nyproduktionen under kommande år. Både i volym och i kvalitet. Vår huvudinriktning är fler bostadsrätter, men vi kommer också utifrån behov och efterfrågan titta på andra upplåtelseformer. För att säkerställa och utveckla kvaliteten tar vi fram en gemensam nyproduktionshandbok som ska bidra till att mål inom klimatpåverkan, trygghet, arkitektonisk skönhet och funktionalitet säkerställs. HSB är en kooperation och vinsten är inte ett mål utan ett medel. För att klara att bygga nytt måste vi ha en vinst. Vi behöver generera vinst för att finansiera nya projekt och en fortsatt utveckling.

VÅRT UTBUD FÖR DET GODA BOENDET

Ett tryggt, enkelt och gott boende behöver bra stöd och service för att kunna skötas.

Här kommer HSB-utbudet med gemensamma, långsiktiga verktyg i form av underhållsplaner och ekonomiska prognoser in. De är ryggraden för styrelsen i uppdraget att förvalta medlemmarnas bostäder.

Genom att utveckla tjänsterna och erbjuda bra utbildningar till medlemmar och förtroendevalda, skapar vi goda förutsättningar för att varje medlem och styrelse ska kunna besluta om och prioritera

frågor kring sitt boende. Kombinationen av demokratisk styrning och affärsmässighet ger de boende möjlighet till inflytande och ansvar. Det ger ökad livskvalitet för alla HSBs medlemmar.

KLIMATSMART ÄR FOKUS

Det ekologiska perspektivet sammanfaller med det ekonomiska när det gäller boende. Att bygga nytt, renovera eller bygga om med bra miljöval och energisnåla metoder gynnar samhället och plånboken för den enskilde medlemmen. Därför är klimat ett fokusområde för HSB. Vi gör ett omfattande arbete med att mäta och minska vår klimatpåverkan. Redan nu kan vi konstatera att den enskilt största påverkan i HSB sker från leveransen av fjärrvärme. Därför är det viktigt för oss att påverka våra leverantörer att minska sin spetseldning med fossila bränslen.

VI VILL TA OCH TAR SOCIALT ANSVAR

Inom HSB ser vi till helheten. Vi vill vara med och skapa ett bättre samhälle, inte enbart bättre bostäder. Vi engagerar oss därför tillsammans med våra medlemmar i viktiga samhällsfrågor. Vi har till exempel ökat vårt gemensamma bistånd via Kooperation Utan Gränser med över en halv miljon kronor. Många av bostadsrättsföreningarna engagerar sig också socialt i till exempel i omsorg och stöd för äldre. Vår ambition är också att genomlysas HSBs verksamhet utifrån ISO 26000. Den nya världsstandarden för socialt ansvarstagande där också mänskliga rättigheter ingår. I det sociala perspektivet ingår också alla HSB-medarbetare. Utan dem och deras engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan skulle HSB inte vara den varma och framåtriktade organisation det är i dag.

Så återigen, välkommen att påverka och utveckla ett boende och ett samhälle som kommande generationer kan vara stolta över. Just det arbetar HSB med varje dag.



Anders Lago
Förbundsordförande HSB Riksförbund



VÅR PLATS PÅ MARKNADEN

Vi lever i en tid med växande och växlande förväntningar från kunder och medlemmar. Samtidigt har vi förväntningar på oss själva; var vill vi vara, var för sig och tillsammans? Att försöka tolka och förstå omvärlden är ett sätt för HSB att förbereda sig för framtiden.



2011 påbörjades sammanlagt 24 500 nya bostäder i Sverige mot 27 500 bostäder som byggstartades 2010. För HSBs del ökade antalet byggstarter med drygt sjuttiofem procent i förhållande till 2010. Ansvaret för att samordna den riksgemensamma nyproduktionen ligger på HSB ProjektPartner.

VI BYGGER MER

HSB påbörjade 1 471 lägenheter under 2011. Av dessa var 1 249 bostadsrätter i flerbostadshus, 61 äganderätter och 161 hyreslägenheter. HSB har ambition att bygga ännu mer framöver så länge konjunkturen och marknaden tillåter detta.

FÖRVALTNINGSMARKNAD I FÖRÄNDRING

Tidigare handlade fastighetsförvaltning om underhåll av en byggnad och eventuellt tomten den stod på. I dag har perspektivet breddats och det gäller att behålla och öka fastighetens värde på lång sikt. Det kräver ökad kompetens inom olika områden som ekonomi, juridik, löpande underhåll, energi och teknik. I dag är HSB 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 allt större grad frågar efter helhetslösningar.

TRENDANALYS VISAR KOMMANDE BEHOV

Under 2011 tog HSBs omvärldsarbete ny form. Tillsammans med representanter för HSB-föreningarna och bolagen tog HSB Riksförbund fram en rapport om omvärldstrender.

– Den omfattar förutom en utförlig genomgång av trender och deras drivkrafter, hur vi tror att trenderna kommer att påverka HSB och vår verksamhet, säger Anna Söderlind, analytiker på HSB Riksförbund.

Rapporten kompletteras med ett presentationsmaterial och en process för att alla i organisationen ska kunna jobba vidare med innehållet.

– Tanken är att vi ska skapa förutsättningar för att sprida tankar om vad som väntar framöver, så långt ut i verksamheten som möjligt. Det verkliga värdet med omvärldsarbetet uppstår när vi inom HSB ser kommande behov hos våra intressenter och styr utvecklingen av vårt erbjudande så att det möter morgondagens förväntningar, säger Anna Söderlind.

” EN TYDLIG TREND ÄR ATT VI KOMMER IN ALLT TIDIGARE I PROCESSERNA I KOMMUNERNAS PLANER. DE VET ATT HSB FINNS KVAR SOM FÖRVALTARE AV BOENDET ÄVEN NÄR BYGGARNA GÅTT HEM. ”

MAGNUS KNUTSSON, HSB PROJEKTPARTNER

DET EKONOMISKA VÄRLDSLÄGET

Det ekonomiska världsläget är fortsatt turbulent. För att dämpa effekterna av kreditkrisen 2008–2009 tillät många stater stora statsfinansiella underskott med upplånat kapital. Skulder som några stater nu har svårt att hantera. För att motverka framtida finansiella risker har Basel-kommittén kommit med sin tredje regeluppsättning.

Fråga: Hur påverkas HSBs ekonomi?

Svar: HSBs ekonomi påverkas av allt stramare och mer kostsam kreditgivning. Det vill säga att kostnaden för räntor och administration för att efterleva lagkrav kring finansfrågor ökar. Dessutom ökar osäkerheten kring efterfrågan av nyproducerade bostadsrätter. Det av bankerna införda bolånetaket om minst 15 % i egen kontantinsats gör det exempelvis svårare för många förstagångsköpare att komma in på bostadsmarknaden.

KOOPERATIONENS KRAFTER

2012 har utnämnts till Kooperationens år av FN. Starka krafter är i rörelse i världen. De folkliga upproren för demokrati kantas av blodigt våld. Förutom humanitära konsekvenser för lokalbefolkningen märker svenska hushåll av oroligheterna genom stigande bensinpriser och därmed stigande transport- och produktionskostnader. Fler människor får nytta av den globala tillväxten, vilket också för med sig ökat nyttjande av resurser och ökade klyftor mellan dem som klarar och inte klarar övergången till nya ekonomiska system.

Fråga: Hur använder HSB Kooperationens fördelar?

Svar: Den största fördelen är den lokala och personliga närhet som finns mellan verksamheten och medlemmarna. I dialog och samverkan utvecklar vi förbättringar i boendet och dess förutsättningar. Exempelvis nya digitala former för inflytande och bostadspolitiskt lobbyarbete.

INDIVIDEN OCH SAMHÄLLET

Samhället förändras och präglas i dag av starka trender och mottrender. Samtliga skapar påfrestningar på samhället och våra gemensamma system. Medelklassen som växte fram och tog form under efterkrigstiden går mot bistrare tider. De sektorer som växer på arbetsmarknaden finns framför allt inom service, vård och omsorg. Arbetstillfällen som sällan erbjuder löner som medelklassens barn vuxit upp med. Utbildning är inte längre en säker biljett till en trygg ekonomisk och social framtid.

Fråga: Vilken roll i samhällsbyggandet vill vi ha när vi säger att vi skapar det goda boendet?

Svar: För HSB är det viktigt att hitta lösningar för boendet genom hela livet. Vi vill ha ett samhälle med ett tryggt boende för våra äldre medlemmar och vi prioriterar också möjligheter för att skapa bostäder som våra unga vuxna har råd med.

INTERNET REVOLUTIONERAR FORTFARANDE

Informationssamhället har upplevt många genombrott. Inget har dock klarat av det som internet förde med sig, nämligen förmågan att koppla ihop konsumenter och göra dem till medproducenter. I dag kan alla producera innehåll och publicera i en gemensam, global kanal. En stor del av mänsklighetens kunskande har digitaliserats. Det har aldrig tidigare varit så enkelt för många att skaffa sig kunskap.

Fråga: Hur ska HSB använda det engagemang och den samverkan som internet möjliggör?

Svar: Internet har gett HSB och våra medlemmar nya möjligheter att kommunicera, konsumera och producera tjänster. Internet är en viktig kanal för HSB både vad gäller kommunikation och tjänsteutveckling framöver.

► EN VÄRDEFULL BOK OM ATT GÖRA SKILLNAD

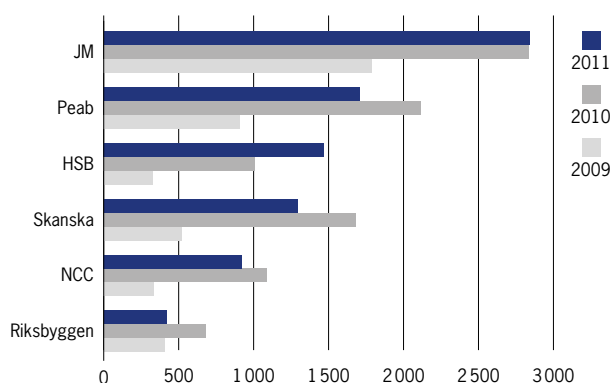


Sedan HSB bildades 1923 har vi gjort stor skillnad för många människor. Vi har stått för en rad innovationer som bidragit till att skapa ett bättre boende. Det har handlat om att skapa trivsel, trygghet och en känsla av värde. Det har vi gjort via genomtänkt arkitektur, väl utvalda material, kunskap om hur ljus och rumssamband skapar förutsättningar att trivas. Hur viktigt detta är för att lyckas med det goda boendet beskrivs

i boken Bostadens omätbara värden som kom ut i en efterlängtat och omarbetad utgåva 2011. Boken är en hållbar plattform för HSBs framtida bostadsbyggande. En bok där medlemmar och andra intressenter kan ta del av det som HSB vill arbeta med och utveckla i framtiden.

Läs mer om boken på hsb.se

ANTAL PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2009–2011

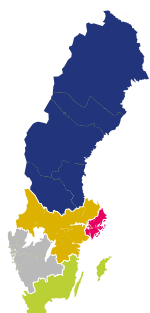


EKONOMISK JÄMFÖRELSE (MKR) 2011

	Netto- omsättning	Balans- omslutning	Eget kapital	Resultat efter finansiella poster
HSB	6 085	28 685	5 694	431
Riksbyggen	4 250	12 022	4 379	249
JM	12 001	11 296	4 598	1 513

Jämförelsen baseras på en uppskattad HSB-sammanställning då ingen regelrätt koncernsammanställning framställs. Riksbyggens verksamhet liknar HSBs och är också en kooperativ. JM har tagits med 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 18% av sin omsättning från utlandet. Andra aktörer som bygger eller ägnar sig åt förvaltning, exempelvis Peab respektive SBC, kan också med fördel jämföras med. Dock ägnar sig dessa bara åt en del av den fullserviceverksamhet som HSB står för inom boendet när det gäller medlems-, förvaltnings- och nyproduktionsfrågor.

GEOGRAFISK FÖRDELNING AV HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2011

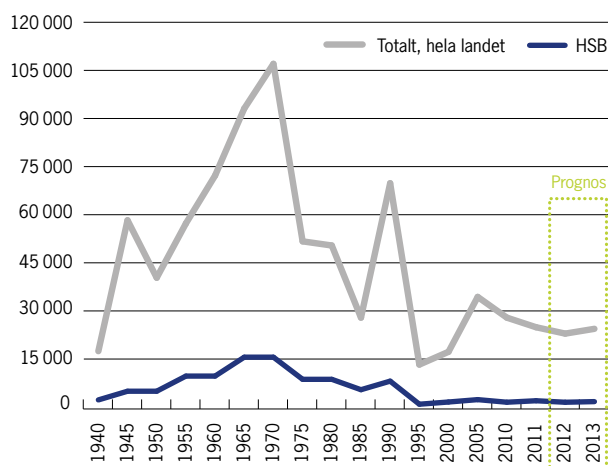


Distrikt	Antal lgh
Norr	171
Mellan	78
Storstockholm	595
Väst	485
Syd	141
Summa	1 471

ANTAL LÄGENHETER I SVERIGE EFTER LÄN OCH HUSTYP 2011

Län	Småhus	Flerbostadshus	Totalt
Stockholm	264 469	704 055	968 524
Uppsala	67 351	91 878	159 229
Södermanland	60 697	70 825	131 522
Östergötland	90 489	121 272	211 761
Jönköping	83 067	73 374	156 441
Kronoberg	50 758	38 174	88 932
Kalmar	68 076	49 067	117 143
Gotland	17 632	10 270	27 902
Blekinge	42 084	32 208	74 292
Skåne	268 941	314 963	583 904
Halland	84 617	50 748	135 365
Västra Götaland	334 434	411 958	746 392
Värmland	74 541	62 556	137 097
Örebro	65 305	73 321	138 626
Västmanland	53 163	71 823	124 986
Dalarna	80 449	61 746	142 195
Gävleborg	73 679	65 920	139 599
Västernorrland	62 107	57 767	119 874
Jämtland	34 869	32 786	67 655
Västerbotten	62 070	65 686	127 756
Norrbotten	64 337	60 760	125 097
Hela landet	2 003 135	2 521 157	4 524 292

UTVECKLING NYBYGGNATION I SVERIGE



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

Fr.o.m. 2010 tas bostadsbeståndet fram med en ny metod. Antal lägenheter hämtas från fastighetstaxeringsregistret (FTR) per den 1/1 varje år. Därefter uppdateras uppgifterna med under året färdigställda nybyggda bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar varefter ett kalkylerat bostadsbestånd per 31/12 varje år erhålls. Detta innebär bättre kvalitet och aktualitet jämfört med den metod som användes för åren 1991–2009. Källa: SCB

Från den nya bostadsstatistiken finns även uppgiften om att det finns 933 164 bostadsrättslägenheter i Sverige. Det betyder att HSBs 332 028 medlemslägenheter utgör cirka 36% av Sveriges totala antal bostadsrätter.

HÅLLBAR REDOVISNING I HSB

Hållbarhetsarbete handlar om att förbättra HSB och bidra till en hållbar omvärld samtidigt som vi arbetar i samverkan med medlemmarna kring det goda boendet. Det omfattar vårt ekonomiska, ekologiska och sociala ansvar.



HSBs Hållbarhetsredovisning fyller framförallt två viktiga funktioner. Den kommunicerar vårt arbete externt och fungerar som en uppföljning av verksamheten internt.

– Hållbarhetsredovisningen ger oss möjlighet att kommunicera vad intressenterna tycker är viktigt och hur HSB agerar på det,

säger Niklas Widebeck, verksamhetscontroller på HSB Riksförbund. Syftet är att alla som påverkas av och påverkar HSB ska vara involverade i verksamheten, i besluten och i utvecklingen.

– Den interna delen uppfyller vårt syfte att följa upp det vi beslutat gemensamt på HSB-stämmorna och i våra styrdokument. Samtidigt får vi möjlighet att sprida och diskutera goda exempel. I förlängningen ska det leda till att HSB motsvarar omvärldens önskemål och att vi utvecklas effektivare tillsammans.

VÅRA INTRESSETER PÅVERKAR STRATEGIERN

2011 påverkade intressentdialogen konkret hur förbundsstyrelsen beslutade om HSBs strategiska agenda och HSBs gemensamma styrdokument.

– Intressentdialogen visar att HSBs ansvar för hållbarhet och långsiktighet är avgörande för flera av våra intressentgrupper. Därför är klimat ett eget mål- och fokusområde i HSB Kompassen – vägvisaren mot det goda boendet – framöver, säger Niklas Widebeck.

UPPFÖLJNINGEN UTVECKLAS

Vi har haft stor nytta av en gemensam redovisning. Den speglar vår roll och påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv och gör att omvärlden kan jämföra HSB med resten av branschen. Dessutom har redovisningen bidragit till att engagemanget inom HSB ökat ännu mer sedan starten 2004. I år går hållbarhetsredovisningen in i en ny fas.

– Uppföljningen av våra mål- och fokusområden kommer att behöva mer plats framöver. Det arbetet pågår och kommer att lyftas i 2012 års utgåva. Vi arbetar med hur det ska redovisas på ett tillgängligt sätt, samtidigt som vi försöker hitta en rimlig ambitionsnivå i relation till den nya ISO 26000-standarden, sammanfattar Niklas.

ARBETSGRUPP HSB HÅLLBARHETSREDOVISNING 2011



Thomas Karlsson, HSB Stockholm,
Ordförande i Hållbarhetsgruppen
Annika Christiansson, HSB Östergötland
Carola Forsvik, HSB Riksförbund
Hans Kruus, HSB Göteborg
Erik Larsson, HSB Dalarna
Karin Linander, HSB ProjektPartner AB
Jonny Samuelsson, HSB Malmö
Bert Svensson, HSB Mölndal
Michael Wahlbom, HSB Norra Stor-Stockholm
Niklas Widebeck, HSB Riksförbund

ÅRET I KORTHET

SAMHÄLLE – LOKALT OCH GLOBALT

HSB Klimattåget inspirerade allmänhet, medlemmar och kunder att genomföra klimatsmarta åtgärder. För det arbetet fick HSB priset Årets Energirådgivare 2011 av Föreningen Energirådgivarna.

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.



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. En ökad satsning har skett av stöd till unga i styrelsen, bland annat genomfördes en tvådagars konferens med deltagare från hela landet.

Medlemmarna 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. **Inflytande, trygghet och samverkan** är det som medlemmarna sätter främst för att vara nöjda med HSB som medlemsorganisation.

LEVERANTÖRER OCH PARTNER

I september 2011 genomförde HSB en båtmässa om boende och bostadsrätten. På HSB-båten fick leverantörer, medarbetare och styrelseledamöter möjlighet att lära sig mer och samtidigt knyta värdefulla kontakter.

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

Ett nytt utvecklingsbolag har bildats. Tjänsteutveckling AB ska ta fram och samordna HSB-gemensamma tjänster för HSB-föreningarnas medlemmar och kunder. Syftet är att ge de enskilda HSB-föreningarna ökade möjligheter att uppnå service, kvalitet och lönsamhet.

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.

MEDARBETARE

I juni startade den fjärde omgången av HSBs interna ledarutvecklingsprogram. Utbildningen syftar till att utveckla deltagarnas förmåga att utöva modernt ledarskap för att kunna möta framtidens utmaningar i en värdebaserad organisation som HSB.

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.

* De boendeaktörer vi jämför oss med är: IKEA, JM, Hemnet, Hyresgästföreningen, NCC, Riksbyggen, SBC, Skanska och Villaägarna.

SÅ HÄR REDOVISAR VI HÅLLBARHETSARBETET

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNING	RESPONS
HSB är den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet. Våra värderingar – engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan är tydliga.	Vilket anseende har HSB i intressenternas ögon? Hur tydliga är våra kärnvärderingar i intressenternas medvetande? Vad påverkar deras relation till HSB?	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?	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 (i juni och september) hantera hållbarhetsredovisningen samt intressenternas förväntningar. Detta har formellt skrivits in i arbetsordningen.



INTRESSENTAVSTÄMNING: SAMHÄLLE – LOKALT OCH GLOBALT

VÅR VISION

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

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

FÖRVÄNTNING

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 – SAMHÄLLE

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 slutänden. 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

1076 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.

* De boendeaktörer vi jämför oss med är: IKEA, JM, Hemnet, Hyresgästföreningen, NCC, Riksbyggen, SBC, Skanska och Villaägarna.

HSB BYGGER SAMHÄLLEN

HSB har ett stort engagemang i samhället, lokalt och globalt. Vi lyssnar av och för dialog med politiker, näringsliv och opinionsbildare om det som rör boendet och våra medlemmar. Vi deltar i debatten och agerar tillsammans.

Energieffektivisering och fokus på klimatsvaret är strategiskt viktiga frågor för HSB. Vi måste bygga energisnålt, se över användandet av alternativa energikällor och energieffektivisera våra befintliga fastigheter. Samtidigt analyserar vi övergripande åtgärder som är viktiga att prioritera framöver.

SILVER FÖR VÅRA NYA BOSTÄDER

Under året har vi tagit beslut om att alla nya HSB-hus ska bli certifierade enligt Miljöbyggnad Silver. Systemet har tagits fram av forskare och experter i samverkan med bygg- och fastighetsföretag. Klassningen ger en helhetsbild över hur bra byggnaden är ur miljösynvinkel. Med den nya certifieringen får bostadsrättsföreningen och enskilda köpare ett kvitto på viktiga kvaliteter i bostaden. Systemet bedömer:

- Energi (användning, behov och energislag)
- Innemiljö (ljud, ljus, fukt, luft- och vattenkvalitet)
- Material och kemikalier (förekomst, dokumentation och utfasning av farliga ämnen)

GE ROT EN KLIMATPROFIL

HSB fortsätter att driva på för att ROT-avdraget ska utvidgas till att gälla bostads- och hyresrätter. ROT-stimulanserna bör också få en klimatprofil och gynna dem som satsar på energieffektivisering och förnybar energi. Under 2011 har vi träffat politiker och skrivit debattartiklar.

BÄTTRE KONSUMENTINFLYTANDE PÅ ENERGIPRISERNA

Under 2011 uppvaktade vi tillsammans med andra bostadsorganisationer Energimyndigheten och regeringen angående en ny modell för reglering av elnätspriser. Vi deltog bland annat i ett riksdagsseminarium och tog fram en rapport om prisutvecklingen som presenterades på DN Debatt. Vi har också, tillsammans med exempelvis Naturskyddsföreningen, agerat för att Sverige ska införa hårdare krav på tillåtna energivärden i nyproduktionen. Nationella bestämmelser är bättre än att kommunerna har olika regler som fördyrar byggprocessen.



**VALÖ FYR
NOMINERADES
TILL BOSTADS-
PRISET**

Brf Valö fyr ligger på klipporna vid Göta Älvs mynning. Bostäderna fick under året utmärkelsen HSBs bästa projekt 2011. Men Valö fyr nominerades också till det prestigefyllda Årets Bostadspri som delas ut av Sveriges Arkitekter. De 49 husen är ritade av Landström Arkitekter i samarbete med landskapsarkitekter på Ramböll AB. Varje husgrund är gjuten efter klipporna och den omgivande naturen har fått vara kvar och växer vilt in på husen. En hållbar massivträsteknik har använts i hela husen.

PÅ PLATS VID KLIMATFÖRHANDLINGARNA I DURBAN

HSB uppmärksammas ofta utomlands för sitt miljö- och klimatengagemang. Som enda boende- och byggorganisation i världen, representerade HSBs miljöchef Mia Torpe, de europeiska bostadsorganisationerna/CECODHAS, vid 2011 års klimatförhandlingar i FN:s regi i Durban.

– Bostäder står för en stor del av energianvändningen och utsläpp av växthusgaser. Vi visar att vi gör allt för att påverka och medverka i världens gemensamma insatser, säger Mia Torpe.

VI BLEV ÅRETS ENERGIRÅDGIVARE

När HSB Klimattåget rullade genom Sverige hösten 2010 var syftet att inspirera allmänhet, medlemmar och kunder att genomföra klimatsmarta åtgärder. Föreningen Energirådgivarna prisade oss för vårt innovativa sätt att sprida kunskap. Klimattåget fick priset Årets Energirådgivare 2011.

VI JOBBAR FÖR BÄTTRE AVFALLSHANTERING

Källsorterat avfall ska samlas in av producenterna. Men eftersom återvinningsstationerna ligger för glest, är för små och städas dåligt har fastighetsägare successivt och frivilligt tagit på sig cirka hälften av insamlingen, utan ersättning. HSB arbetar tillsammans med andra boendeorganisationer för att öka producentansvaret. Utredningen pågår och HSB följer arbetet noga.

VI SÄGER NEJ TILL RELINING AV DRICKSVATTENRÖR

Relining ersätter ofta stambyte i fastigheter. Gamla rör behålls och täcks med nytt material på insidan. I många fall används plastkemikalien Bisfenol A i materialet och risken finns att det läcker ut i dricksvattnet. Det kan framförallt påverka foster och små barn.

– Det är förstås en kontroversiell fråga i relining-branschen. Men HSB har ändå valt att gå ut med rekommendationen att inte använda relining i dricksvattenrör där Bisfenol A kan ingå. Vi kan inte äventyra våra medlemmars eller kommande medlemmars hälsa, säger Mia Torpe, miljöchef på HSB Riksförbund. Vårt ställningstagande gav ringar på vattnet och en liknande rekommendation gjordes senare av bland andra Bygginstrumenterna och Svenskt Vatten.

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.

FLER HSB-FÖRENINGAR JOBBAR UTIFRÅN ISO 26000

Arbetet med ISO 26000 – guide för socialt ansvarstagande, hjälper oss att komma vidare i viktiga utvecklingsfrågor. Den första genomlysningen av HSB genomfördes redan 2009, innan ISO 26000 släpptes officiellt, och visar att vi motsvarar de internationella krav som ställs på ett bra sätt. Speciellt bra uppfyller vi kraven på intressentrespekt, miljömedvetenhet och organisationsstyrning.

I juni 2011 hade Svenska standardiseringsorganisationen (SIS) möte kring ISO 26000. Då uppmärksammades HSB Riksförbunds arbete som ett case. Närvarande var bland andra svenska experter från myndigheter, fackliga organisationer, konsumentorganisationer, certifieringsorgan, ledande företag och ideella organisationer.

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, fackliga och ideella organisationer, statliga myndigheter, forskare och konsulter.
- En vägledande standard som inte certifierar.
- Sverige och Brasilien har varit ordförandeländer.
- Är tänkt att fungera för stora och små företag oavsett bransch.
- Våren 2010 godkändes ISO 26000 i en omröstning bland medlemsländerna, den släpptes 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.

► FLER OCH BÄTTRE HYRESRÄTTER TILL BOSPARARNA



HSBs hyresfastighetsbestånd i Stockholms län växer. Trehundrasextio nya lägenheter i närförorter som Abrahamsberg, Björkhagen och Sundbyberg. Trettio nya lägenheter i Gamla Råsunda i Solna.

Storsatsningen på hyresrätter i attraktiva lägen ska erbjuda guldkant till trogna medlemmar och ge unga bosparare möjlighet att skaffa eget.

– Hyresrätten är ett viktigt komplement för HSB. Vi måste fylla vårt medlemserbjudande med det viktigaste av allt och det är olika sorters bostadserbjudande, menar Jonas Erkenborn, chef för Fastighetsutveckling på HSB Stockholm.

Medlemmarna har länge haft önskemål om att kunna bo i hyresrätter i eftertraktade lägen. Därför jobbar länets HSB-föreningar nu aktivt efter strategin att förvärva sådana fastigheter. Arbetet har gett utdelning både i innerstaden och närförorter.

– Om du är 25 år och har bosparat hela ditt liv, räcker ofta kapitalet ändå inte för att köpa en bostadsrätt i Stockholm. Därför försöker vi förstärka medlemsnyttan på det här sättet, säger Jonas Erkenborn.

Även HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Södertörn satsar på hyresrätter. I HSB Södertälje satsar man framförallt på att förbättra sina befintliga hyresrätter. Renovering, tillvalsmöjligheter och gårdsgroper ska höja kvaliteten på boendet överlag. Visionen är att hyresrätten ska vara lika bra som bostadsrätten. Du ska ha lika mycket inflytande och kunna påverka, säger Sofia Odell boende-utvecklare på HSB Södertälje.

Det fanns cirka 4 700 HSB-hyresrätter i Stockholms län 2011

HSB Norra Stor-Stockholm: 278

HSB Stockholm: 3 500

HSB Södertörn: 317

HSB Södertälje: 534

Totalt har HSB 22 823 hyresrätter

Källa: Hemma i HSB nr 3/2011

KLIMATREDOVISNINGEN GÅR IN I ETT NYTT SKEDE

HSB har följt upp och redovisat sin klimatpåverkan sedan 2008. Nu går vi in i ett nytt skede med nya mätmetoder. Insamlingen av data pågår för fullt och i november 2012 kan du se resultatet på hsb.se

Klimatredovisning är förhållandevis nytt för HSB och branschen. Det gör att metoderna för klimatberäkning löpande behöver förbättras. Små förändringar hos oss eller omgivningen gör stort avtryck. Under åren som HSB redovisat har det dykt upp frågor som vi har behövt hantera.

SÅ HÄR KLIMATBERÄKNAR VI

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) i verktyget Svante. Den bygger på fem principer:

- **Relevans** – Beräkningsunderlaget (insamlingen) måste inkludera alla avdelningar och tjänster i företaget.
- **Fullständighet** – Det är viktigt att organisationens betydande klimatpåverkan tas med i klimatredovisningen, vilket ändå kräver avgränsningar för att arbetet inte ska bli övermäktigt.
- **Jämförbarhet** – För att åstadkomma jämförbarhet över tid och gentemot andra organisationer krävs att data finns att tillgå som är jämförbar över tiden och så detaljerad att enskilda klimatmål går att följa.
- **Transparens** – Beräkningsunderlag (insamling) måste vara dokumenterad och presenterad på sätt som bevisar datas trovärdighet.
- **Noggrannhet** – Beräkningarna bör inte överskatta eller underskatta organisationens klimatpåverkan.

HSB rapporterar ur ett rådighetsperspektiv, det vill säga utifrån organisationens ekonomiska ansvarsområde. Klimatpåverkan delas in i tre grupper (Scopes) i GHG-protokollet:

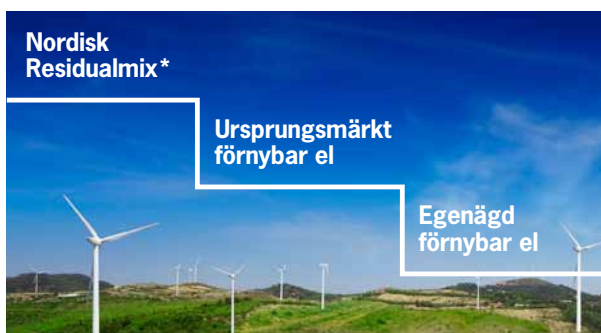
1. Direkt klimatpåverkan från egenägda källor (egenägd uppvärmning och fordon)
2. Indirekt klimatpåverkan från köpt el, värme och kyla
3. Indirekt klimatpåverkan (tjänsteresor och produktion av energibärare)

VAD OCH HUR SKA VI RÄKNA

Efter fyra års redovisning är det tydligt att insamlingssätt och val av uppgifter som ska rapporteras har bedömts olika i de regionala HSB-föreningarna. Dessutom har de redovisade relationstalen skapat en splittrad bild av föreningarnas klimatpåverkan. Utöver det har det debatterats om hur köp av ursprungsmärkt förnybar el, nedan kallad förnybar el, ska beräknas och hur man värderar olika typer av el ur klimatsynvinkel. Därför har vi vidareutvecklat HSBs rutin för klimatredovisning. De största förändringarna rör: klimatvärdering el, klimatvärdering värme och relationstal.

NY TRAPPMODELL VÄRDERAR EL I HSB

Under 2011 tog vi fram en ny modell för hur HSB ser på klimatvärdering av el, se modell nedan. Elen på trappans översta steg har högst klimatpåverkan och elen på de två följande stegen har lägre eller ingen klimatpåverkan i redovisningen:



* Residualmixen består av den el i det Nordiska elsystemet som "blir över" när all el som spårats med hjälp av ursprungsgarantier räknats bort.

Föreningar som väljer att producera egen el får den lägsta klimatpåverkan. Köper man förnybar el av elleverantören hamnar klimatpåverkan på det mellersta trappsteget. Att inte göra något aktivt val orsakar störst klimatpåverkan. På så vis gynnar vi aktiva val och egen produktion. Samtidigt skiljer vi oss från de företag i omvärlden som sätter köp av förnybar el som klimatpåverkan noll. Metoden är inte teoretiskt renlärig men har flera praktiska fördelar:

- den premierar tydligt minskad elanvändning ur klimatsynvinkel, trots att så kallad förnybar el köps
- den premierar fortfarande ett aktivt val av förnybar el
- den gör skillnad mellan att köpa förnybar el på marknaden och att investera i nyuppförd egenägd förnybar produktion såsom andelar i vindkraftverk

GEMENSAM METOD FÖR KLIMATVÄRDERING AV VÄRME

Fjärrvärmeanvändningen står för merparten av HSB-föreningarnas klimatpåverkan eftersom fjärrvärme är den största energiposten. Under året har HSB tillsammans med andra bostadsorganisationer kommit överens med Svensk Fjärrvärme om en gemensam metod för att klimatvärdera fjärrvärme. Det betyder att vi kan känna oss trygga med att de värden som redovisas har tagits fram på ett gemensamt sätt. Förhoppningsvis är det också till nytta för fjärrvärme-företagen som kan använda en branschgemensam redovisning. De parametrar som redovisas är:

1. Resurseffektivitet (mäts som primärenergi i förhållande till levererad energi till fjärrvärmeanvändare).
2. Klimatpåverkan (mäts som utsläppta koldioxidekvivalenter i förhållande till levererad energi till fjärrvärmeanvändare).
3. Andel fossila bränslen (mäts som tillförd energi i form av kol, fossil olja och naturgas i förhållande till total tillförd energi för fjärrvärmeproduktion).

NY MÄTNING TAR HÄNSYN TILL VÄDRET

En gemensam utmaning för de organisationer som klimatredovisar är att emissionsfaktorerna för el och fjärrvärme för föregående år blir tillgängliga sent på året. Detta får till följd att många organisationer använder emissionsfaktorer från föregående år för att kunna presentera klimatredovisning under våren.

Även HSB har tidigare redovisat enligt denna modell, men det blir ottydligt när vi kommer till analysen av klimatpåverkan och val av åtgärder. Om ett varmt år med låga emissionsfaktorer kopplas ihop med energistatistik från ett kallt år blir klimatredovisningen missvisande och svår att tolka.

Under våren 2012 tog vi beslut om att, från och med årets klimatredovisning, ska HSB redovisa förbrukning med samma års omvandlingsfaktor. Därför presenterar vi inte heller statistik här i hållbarhetsredovisningen för 2011. I stället lägger vi ut aktuella nyckeltal på webben när de är klara, senast november 2012. Just nu pågår ett febrilt arbete i HSB med klimatredovisning enligt den nya rutinen.

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 %

HSB 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 HSB Klimatavtal med löfte om att kraftigt minska sin energiförbrukning. Anslutning av brf ligger lägre än förväntat.

VIKTIGA RELATIONSTAL ATT REDOVISA

HSB kommer att redovisa HSB-föreningarnas och HSBs totala klimatpåverkan. De relationstal som används i klimatredovisningen är:

- totala utsläpp ton CO₂e*
- kg CO₂e/Atemp** (verklig fjärrvärme)
- kg CO₂e/Atemp (graddagsjämförd fjärrvärme)

* CO₂e innebär koldioxidekvivalenter och är alla växthusgasers klimatpåverkan omräknade till koldioxid. I denna post ingår klimatpåverkan från: egenägda värmeanläggningar, tjänstebilar, maskiner och fordon, köpt el och fjärrvärme, flygresor, tågresor, milersättning samt klimatpåverkan vid produktion av energibärare.

** Atemp är mättet på golvarean, i kvadratmeter, i temperaturreglerade utrymmen som värms upp till mer än 10 grader och begränsas av klimatskärmens insida för egenägda fastigheter och hyrda kontorslokaler. Antal Atemp ställs i relation till klimatpåverkan från: egenägda värmeanläggningar, tjänstebilar, maskiner och fordon, köpt el och fjärrvärme, flygresor, tågresor, milersättning samt klimatpåverkan vid produktion av energibärare.

**AKTUELL
UTSLÄPPS-
STATISTIK FINNS
PÅ HSB.SE
NOVEMBER
2012**

► SOLCELLER PÅ TAKET



Under 2011 installerade HSB Östergötland en solcellsanläggning på taket av sin kontorsfastighet i Linköping. Anläggningen beräknas leverera en tredjedel av kontorets behov av el. Solcellsanläggningen är ett led i HSB Östergötlands åtgärder för att nå målen i HSB Klimatavtal.

– HSB Östergötland kommer att satsa mer på förnybar energi i framtiden och vill att den nya solcellsanläggningen

ska stå som en symbol för det inom HSB, säger Peter Lindgren, vd HSB Östergötland.

Satsningen har också lett till ett samarbete mellan HSB och Linköpings Universitet där Linköpings Universitet kartlägger potentialen för solen i andra HSB-fastigheter runt om i landet. Läs mer om HSB Östergötlands satsning på hsb.se/omhsb/nyhetsarkiv/1.216650

HSB AGERAR PÅ DEN GLOBALA ARENAN

Det är självklart att HSB ska engagera sig och medverka till förbättringar internationellt. Det ingår i vår kooperativa idé om samverkan och omtanke.

HSB deltar i flera internationella kooperativa nätverk, både för att hämta inspiration och medverka till utveckling. Tyngdpunkten i vårt arbete ligger på europeisk nivå. Inför EUs budgetarbete i år samarbetade bostadsorganisationerna i syfte att öppna för att strukturfonderna framöver också ska omfatta energieffektivisering av bostäder.

ÖKAT STÖD OCH NYA BOSTÄDER VIA KOOPERATION UTAN GRÄNSER

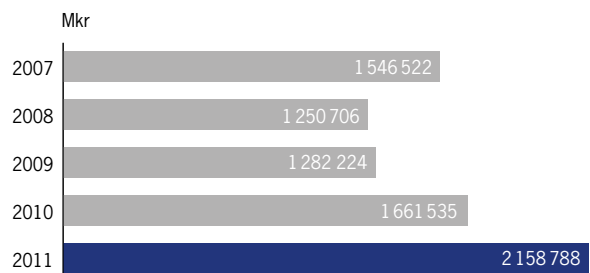
HSB stöttar den ideella, politiskt och religiöst obundna biståndsorganisationen Kooperation Utan Gränser. Tillsammans med kooperativa organisationer arbetar vi för den gemensamma visionen: En rättvis värld fri från fattigdom. Kooperation Utan Gränser arbetar med långsiktiga biståndsprojekt. Bland annat får kooperativa bostadsprojekt stöd och hjälp. Varje HSB-medlem bidrar med två kronor per år. Totalt blev det 2 158 788 kronor från HSB för 2011, en ökning med nästan 500 000 kronor från förra året.

► KOOPERATION UTAN GRÄNSER



Fanyz Jirón representerar bostadskooperativet Juntando Manos i Nicaragua. Här tillsammans med sonen Osovaldo som arbetar med att lägga grunden till kooperativets nya projekt, en närbutik.

STÖD TILL KOOPERATION UTAN GRÄNSER



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.

VÅRA INTERNATIONELLA SAMARBETSPARTNER

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 Cooperatives 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.



INTRESSENTAVSTÄMNING: MEDLEMMAR

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNING
Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.	HSB rankas som nummer ett Medlemmarna anser att HSB är den boende-aktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.	Generellt på boendeaktörer: Hållbarhet, bra inomhus- och utomhusmiljö, trygghet. Specifikt på HSB: Hållbarhet, energi, social trygghet/ansvar.
Våra värderingars genomslag (ETHOS).	Omnämns spontant av 51 % 3 % nämner Engagemang 39 % nämner Trygghet 8 % nämner Hållbarhet 3 % nämner Omtanke 12 % nämner Samverkan	
Vad är viktigt för medlemmarna?	Inflytande Trygghet Samverkan	Inflytande: Att kunna påverka sin boende-situation. Trygghet: Social såväl som ekonomisk trygghet. Samverkan: Att få vara med och fatta beslut.

RESPONS – MEDLEMMAR

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 www.hsb.se i november.

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-ledamöter som deltar i styrelserna och ger råd och stöd.

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 tidningen för HSBs förtroendevalda och anställda HSB Uppdraget.
- Vi utvecklar webbverktyg för att förenkla styrelsearbetet i bostadsrättsföreningarna och förbättra kvaliteten i verksamheten.
- Vi möjliggör också en kompletterande kanal för dialog med medlemmarna via Facebook, Juridikblogg, Styrelsebloggen, Twitter med mera.

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.

* De boendeaktörer vi jämför oss med är: IKEA, JM, Hemnet, Hyresgästföreningen, NCC, Riksbyggen, SBC, Skanska och Villaägarna.

MEDLEMMARNA KOMMUNICERAR

Medlemmarna är navet i HSB. Som medlem är du också ägare i Kooperationen. Överlag har våra drygt 550 000 medlemmar stort förtroende för HSB. Kanske beror det på att de har inflytande och kan påverka, var för sig och tillsammans.

Hur ska HSB uppfattas? Hur ska vi kommunicera för att uppfattas som vi vill? Under 2011 pågick ett intensivt arbete med att ta fram en ny strategi för vår kommunikation. Vi vill att dialogen med medlemmarna ska vara tydlig, öppen och inspirerande.

VÅRA GEMENSAMMA VÄRDEN

Under arbetet med den nya kommunikationsstrategin har representanter för HSBs olika verksamheter tagit fram det unika för sitt område. Genom att lägga ihop allt, har vi kunnat lyfta fram gemensamma fördelar som kommer alla medlemmar tillgodo. I den nya strategin ingår att vi tydligare ska visa upp HSBs fördelar i all vår kommunikation. Vi har fördelen att vara en stor och samtidigt lokal organisation. Det ger oss möjlighet att nå fram till alla vi möter på flera sätt. Gör vi det enhetligt och med stolthet kommer medlemmar och kunder att bli nöjdare, samtidigt som HSB blir tydligare och starkare.

SOCIALA MEDIER STÄRKER OSS DEMOKRATISKT

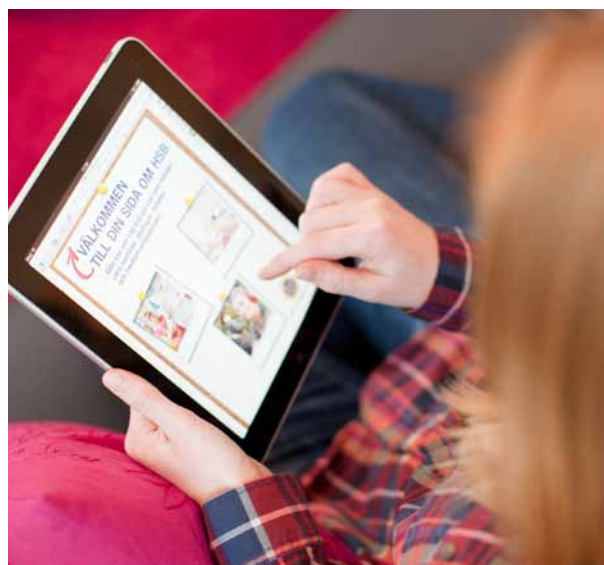
HSBs kommunikation i sociala medier har ökat under året. Tydliga proaktiva strategier, Facebooktävlingar och gemensamt arbete är några av framgångsfaktorerna. Sociala medier gör oss mer lättillgängliga för medlemmar och övriga intressenter. Alla kan föra dialog med oss, göra sig hörda, prata om oss och bli bemötta av oss. Bra förutsättningar för god kommunikation i en demokratisk organisation.

HSB BLOGGAR LOSS

Det finns både stor kunskap och inspirerande människor i HSB. Ett sätt att engagera sig i och föra dialog med medlemmarna är att blogga. Just nu kan du ventilerar frågor och få råd av våra experter via blogg.hsb.se. Där hittar du exempelvis: Bostadsbloggen, Miljöbloggen, Trädgårdsbloggen, Juridikbloggen, Inredningsbloggen och Styrelsebloggen.

FACEBOOKADE IHOP TIO TUSEN KRONOR

När vi kan vill vi vara närvarande, förekomma och bemöta det som sägs och debatteras. Det speglar våra värderingar och sociala medier är ett verktyg. Under året har närvaron på Twitter ökat, bloggandet har utvecklats och HSBs gemensamma Facebooksida har fått ett lyft. Vi är särskilt glada över att höstens Facebooktävling, där man röstade på sin favorit bland HSBs nya bostäder, blev en succé. Antalet "gillare" ökade med flera hundra procent, interaktionen på sidan var hög och vi nådde målet att samla in 10 000 kronor extra till Kooperation Utan Gränser.



HSB I SOCIALA MEDIER

- blogg.hsb.se
- facebook.com/HSBiSverige
- twitter.com/HSBiSverige
- youtube.com/HSBiSverige
- flickr.com/HSBiSverige

BÄTTRE JURIDISKT STÖD TILL MEDLEMMARNA

Juristerna på HSB erbjuder juridisk rådgivning till enskilda medlemmar, bostadsrättsföreningar och HSB-föreningar. Under hösten 2011 ökade tillgängligheten med tvåhundra procent. Från två timmars öppettid om dagen till sex timmar. Medlemsrådgivningen är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner. En undersökning visar att hundra procent skulle rekommendera andra att kontakta HSBs juridiska rådgivning. För att kunna besvara fler samtal har vi anställt sju juridikstudenter. Det har även gett oss en möjlighet att visa upp HSB som en attraktiv arbetsgivare.

ÖKAT STÖD FÖR UNGA I STYRELSEN

Medelåldern i styrelsen är ofta högre än medelåldern i huset. Det är bra för alla att det kommer in nya idéer i styrelsen och vi vill se en mix av unga och mer erfarna ledamöter. Under året har vi gjort en satsning på yngre styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar. HSB anordnade till exempel en tvådagarskonferens för styrelsemedlemmar under trettio år från hela landet.

– Vi diskuterade bland annat förutsättningar och utmaningar i styrelsearbetet utifrån målgruppens perspektiv och förutsättningar, berättar Emma Sarin, projektledare för "Ung i styrelsen".



Juridikstudenterna Niosha Esfahani, Andreas Johansson, Ella Pavliouk, Tove Sundberg, Sally Mohamad, Johan Kleveland och Patricia Asp hjälper till med juridisk telefonrådgivning.

100%
REKOMMENDERAR
VÅR JURIDISKA
RÅDGIVNING

► JAG HAR LÄRT MIG MASSOR



HSB satsar för att få fler unga att engagera sig i styrelsen. 26-åriga Camilla Öhman från Lidingö är en av dem som gått mot strömmen och blivit styrelseledamot.

Camilla bor i en etta i brf Skärsåtra på Lidingö. Det är en av Stockholms största bostadsrättsföreningar med cirka 600 lägenheter och ett trettiotal lokaler. Hon blev invald som suppleant hösten 2009 och är ordinarie styrelseledamot sedan maj 2011.

– Jag kände att jag vill vara med och påverka det som händer i föreningen. Sedan är jag också intresserad av frågor som berör miljö och hållbar samhällsutveckling, säger Camilla som är nytexaminerad fil. Magister i Miljövetenskap.

– Jag har lärt mig massor om hur en stor bostadsrättsförening förvaltas, om hur man behandlar olika praktiska frågor i en förening och om mötesteknik. Att få ett förtroendeuppdrag och väljas in i styrelsen är faktiskt också väldigt intressant, roligt och utmanande.

Camilla var en av dem som var med när HSB anordnade en konferens för unga styrelseledamöter hösten 2011.

Källa: Hemma i HSB nr 5/2011

[illegible]

segment mellan läsvanor och vad man tycker om att läsa. Våra läsare vill att vi skriver mer om bostadsjuridik och ekonomi. Något som vi kommer utveckla vidare nästa år.

har bland annat varit aktuella ämnen som energibesparing och teknik. Under våren 2012 genomför vi en läsarundersökning och hoppas på lika bra resultat som i den senaste från 2010.

**VINNARE
AV MÅNADENS
OMSLAG
JANUARI 2012
PÅ TIDNINGS-
TORGET.SE**

Bodil och Monica.

Bodil och Monica.

– För många blir ensamheten som störst just på sommaren när nära och kära åker på semester. Därför känns det bra att vi har möjlighet att göra något positivt även för de äldre, avslutar Ann Irebo.

Källa: Hemma i HSB nr 5/2011, Skåne edition.

FRAMTIDENS BOSPARANDE TAR FORM

HSB har Sveriges populäraste bosparande. Nu utvecklar vi det inför framtiden. Både sparformer och villkor blir mer attraktiva och kapitalet används så effektivt som möjligt. När antalet bosparare och sparkvot ökar kan HSB bygga fler bostäder.

ENKLARE OCH BÄTTRE BOSPARANDE

Vi kommer att lansera HSBs nya bosparande i början av 2013. Utöver förtur till våra bostadsrätter och hyresrätter, erbjuds alla bosparare ett enklare sätt att administrera medlemskap och sparande. Dessutom tillkommer förmåner som exempelvis bra erbjudanden om bostadslån och försäkringar. Utvecklingen av det nya bosparandet har pågått under flera år i nära dialog med medlemmar, HSB-föreningar och andra intressenter.

FOKUSGRUPPER FICK TYCKA TILL

I utvecklingsskedet är det viktigt att lyssna på befintliga bosparare. Därför satte vi under 2011 ihop flera fokusgrupper för att få en bild av hur medlemmarna vill att

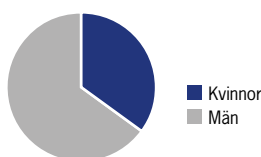
bosparandet ska se ut framöver. Det kom bland annat fram att bosparandet är långsiktigt och att medlemmarna är rädda om sina bosparpoäng. Man vill ha trygga sparformer där poängen skyddas från eventuell kapitalförlust. Är poängen tryggade kan man tänka sig högre risknivå, framför allt om det leder till fler bostäder.

OM DAGENS BOSPARANDE

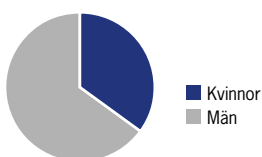
Alla HSB-medlemmar kan bospara. För varje hundralapp du sparar får du en poäng. Man kan få maximalt trettiosex bosparpoäng per år. Bosparare får förtur till HSBs nybyggda bostäder. Många HSB-föreningar har dessutom hyresrätter, en unik förmån.

JÄMSTÄLLDHET

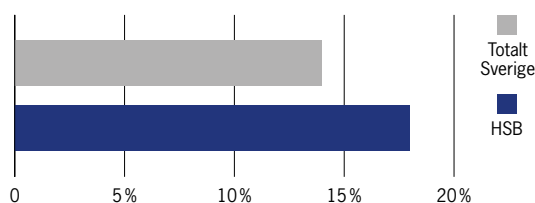
Ordförande i HSB-föreningar



Ledamöter i HSB-föreningarnas styrelser



BOENDE – UTRIKESFÖDDA



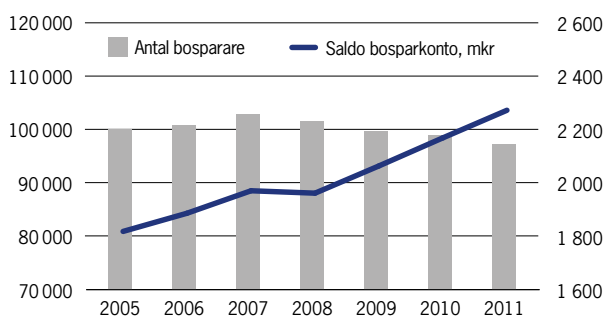
I HSB är mångfalden stor. Vi är fler med utländskt härkomst än genomsnittet för Sverige i övrigt. Källa: Rådhusgruppen

FÖRTROENDEVALDA I HSB-FÖRENINGARNAS STYRELSE

Ålder	Kvinnor	Män	Totalt
– 29 år	0	1	1
30 – 49 år	34	37	71
50 – år	65	147	212
Total	99	185	284

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.

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 medlemssiffror som anges i början av denna redovisning.





INTRESSENTAVSTÄMNING: MEDARBETARE

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNING
Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.	HSB rankas som nummer ett Medarbetarna anser att HSB är den boendeaktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.	Generellt på boendeaktörer: Hållbarhet, ansvar i byggnation, boendestandard. Specifikt på HSB: Klimat, ansvar i byggnation och boendefrågor.
Våra värderingars genomslag (ETHOS).	Omnämns spontant av 77% 15% nämner Engagemang 64% nämner Trygghet 29% nämner Hållbarhet 14% nämner Omtanke 21% nämner Samverkan	
Vad är viktigt för medarbetarna?	Trygghet Utveckling Lön	Trygghet: Att känna trygghet, ha en trygg anställning och säker arbetsplats. Utveckling: Medarbetarna vill ha kontinuerlig utveckling och utbildning. Lön: Ge en marknadsmässig och/eller hög lön.

RESPONS – MEDARBETARE

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 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-Nöjd medarbetarindex.

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.

Lönebilden

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 ansvars-tagande 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.

* De boendeaktörer vi jämför oss med är: IKEA, JM, Hemnet, Hyresgästföreningen, NCC, Riksbyggen, SBC, Skanska och Villaägarna.

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. De viktigaste frågorna för HSBs medarbetare är trygghet, utveckling och bra lön.



KOMMUNIKATIONSKANALER UNDER FÖRBÄTTRING

Det finns två viktiga kommunikationskanaler för våra medarbetare. Dels det HSB-nationella intranätet som når både HSBs medarbetare och HSB-föreningarnas ordförande. Via intranätet kan vi kommunicera interna nyheter, beslut som berör HSB, kurs- och konferensutbud, gemensamma styrdokument med mera.

Den andra kanalen är HSB Uppdraget. Tidningen för alla förtroendevalda och anställda inom HSB. HSB Uppdraget kommer ut fyra gånger per år och spelar stor roll i arbetet med att sprida goda exempel av vardagsarbetet i HSBs bostadsrättsföreningar, se också sidan 21.

► HSB GÖTEBORG PRISAS FÖR BRA LÖNEPROCESS



HSB Göteborg var bäst på att sätta lön utifrån den lokala lönebildningens principer och fick därför 2011 års Fastigopris. Fastigo är fastighetsbranschens arbetsgivarorganisation.

I juryns motivering står: "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."

► RIDNING OCH STEGTÄVLING I HSB ÖSTERGÖTLAND



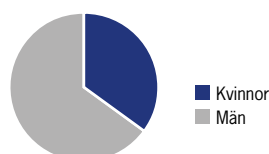
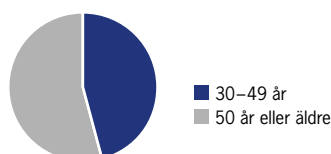
God hälsa bidrar till gladare och friskare medarbetare. Det är HSB Östergötland, hälsodiplomerade sedan åtta år tillbaka, ett sunt bevis på. En av framgångsfaktorerna är föreningen HSB Motion.

HSB Motion har funnits i över tjugo år och är en aktiv friskvårdsförening som alla som jobbar inom HSB Östergötland kan bli medlem i. Föreningen inspirerar och uppmuntrar medarbetare till gemensamma sociala aktiviteter och subventionerar olika sorters motion. 2011 hade HSB Motion 76 medlemmar. Varje medlem betalar 125 kronor per år för att vara med. HSB Motion finansieras, förutom av medlemsavgifterna, av bidrag från HSB Östergötland.

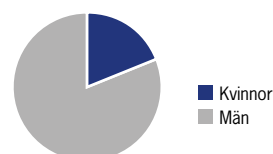
Prova-på-aktiviteter och tävlingar

Under året har föreningen samlat medarbetarna till olika prova-på-aktiviteter som curling, ridning, golf och bowling, gett ekonomiskt stöd till medarbetarnas egna friskvårdsval och till den massage som alla inom HSB Östergötland erbjuds på arbetstid. Återkommande aktiviteter under 2011 har bland annat varit tennis, styrketräning, simning, gympa och massage. Friskvårdsföreningen har vid ett flertal tillfällen under åren arrangerat uppskattade stegtävlingar där ungefär en tredjedel av medarbetarna brukar delta. Förutom gemensamma aktiviteter pågår det en återkommande motionstävling under året där man lämnar in sina motionskort och drar en vinnare varje månad. Föreningen följer också löpande upp antalet inlämnade motionskort och medlemsutvecklingen.

ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING, LEDNINGSGRUPPER I HSB-FÖRENINGARNA (Totalt: 165)



KÖNSFÖRDELNING VD-POSTER (Totalt: 31)



MEDARBETARUNDERSÖKNING

	2008-2009	2010-2011
	Hur bra?	Hur bra?
Strategiska frågor		
1. Företagsmål – Klara och tydliga	3,54	3,78
2. Värderingar – God etik och moral	3,91	4,09
3. Företagsmål – Uppföljning och utvärdering	3,32	3,55
4. Chefen och kärnvärderingarna – Prägla verksamheten	3,55	3,71
Intressentdrivna frågor		
1. Trivsel – Känsla i magen*	3,98	4,11
2. Värderingar – Högt kvalitet	3,87	4,03
3. Relationer – Goda relationer närmaste chef	4,19	4,35

Resultat utifrån skala 1-5 där fem är högsta värde.

* Accepterar ej trakasserier & mobbing* är den viktigaste frågan 2010-2011 men är borttagen på grund av att den endast fanns med i en undersökning perioden 2008-2009.

För 2011 har vi valt att gå direkt på en av våra leverantörer/partner, IC-potential, som gör flertalet HSB-föreningars medarbetar- och kundundersökningar och hämta data därifrån. Vi har bett dem göra en körning på det gemensamma HSB resultatet, HSB-index, för två årsperioder. Genom att bara varje HSB-förenings senaste resultat för varje tvåårsperiod ingår så tror vi att resultatet kan visa en generell bild och trend. Observera att resultatet är ett snitt av de cirka 13-20 HSB-föreningar som ingår i varje period och att lokala avvikelser inom områdena givetvis kan förekomma. Som tidigare har vi valt ett antal frågor som vi önskar följa ur ett strategiskt verksamhetsperspektiv samt ett antal som intressenten värderat som viktigast bland alla de frågor som ställts.

Här kan konstateras att den generella trenden mellan åren är positiv samt att en bra balans mellan mål, uppföljning, värderingsarbete föreligger.

► MÅLANDE UTBILDNING I SOCIALT ANSVAR



Att våga sticka ut hakan är en viktig egenskap när man arbetar med ISO 26000*. Likaså lyhördhet och transparens. Det vet HSB Göteborg som har arbetat systematiskt med standarden för socialt ansvarstagande i snart två år. En viktig del i arbetet är att sprida kunskap om arbetsmetoden och dela med sig av de erfarenheter man får.

Att få med medarbetarna i arbetet är A och O för att lyckas implementera ISO 26000 i organisationen. Ledarna har en speciellt viktig och framträdande roll här. De måste brinna för uppgiften och skapa engagemang i alla led. Det allra första och viktigaste steget är medarbetarutbildning för att kunna svara på frågorna. "Vilken betydelse" ska ISO 26000 ha för vår organisation i stort och vad betyder den i mitt eget dagliga arbete?

I september 2011 samlades därför alla 304 medarbetare på HSB Göteborg för att tillsammans arbeta med frågor som rör de mänskliga rättigheterna. Här lyftes bland annat frågor om hur vi ska bemöta rasism i vardagen och hur vi kan bli bättre på att skapa en organisation där mångfald och lika värde är en självklarhet. De två dagarna resulterade dels i ett trettiotal åtgärdsplaner och dels i trettio konstverk av medarbetarna där varje tavla representerar en av de mänskliga rättigheterna. Under året har sedan medarbetarna tillsammans med sina chefer arbetat med den åtgärdslista som tagits fram. Just att bocka av, se att saker blir gjorda och kunna blicka framåt är viktigt när man arbetar med denna omfattande standard.

* se även sidan 12.



INTRESSENTAVSTÄMNING: KUNDER

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNING
Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.	HSB rankas som nummer ett Kunderna anser att HSB är den boendeaktör som man har högst förtroende för bland ett antal strategiskt utvalda boendeaktörer*.	Generellt på boendeaktörer: Hållbarhet, ansvar i byggnation, prisvärt. Specifikt på HSB: Klimat, opinionsbildning, lägenheter för ungdomar.
Våra värderingars genomslag (ETHOS).	Omnämns spontant av 51 % 6 % nämner Engagemang 28 % nämner Trygghet 13 % nämner Hållbarhet 9 % nämner Omtanke 20 % nämner Samverkan	
Vad är viktigt för kunderna?	Kompetens Prisvärdhet Pålitlighet	Kompetens: Kompetens måste vara anpassad till det HSB-föreningen säljer. Prisvärt: Priserna måste i alla lägen vara anpassade till marknadspriserna. Pålitlighet: Gör det som utlovats.

RESPONS – KUNDER

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 bostadsrätt 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 HSB Göteborg och i HSB Sydost har alla under 29 respektive 27 år förtur till små hyreslägenheter. I Stockholm bygger vi 70 kooperativa hyresrätter för att se hur det fungerar. Tyvärr faller många projektidéer 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.

Pålitlighet

HSB rankas som nummer ett 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 kvalitets-certifierade eller på god väg att bli detta.

Många HSB-föreningar arbetar med kontinuerliga genomgångar av avtalen tillsammans med styrelsen i bostadsrättsföreningarna för att säkerställa att förväntan och faktisk leverans överensstämmer. Vi har uppfattat att vi har generell förbättringspotential från kundundersökningar kring frågeställningar om proaktivitet och service vilket vi försöker förbättra snarast.

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 "samhällspåverkan" är viktigt i deras relation med HSB.

* De boendeaktörer vi jämför oss med är: IKEA, JM, Hemnet, Hyresgästföreningen, NCC, Riksbbyggen, SBC, Skanska och Villaägarna.

HSBs VIKTIGA KUNDER

Till HSBs kunder räknar vi enskilda personer, HSB bostadsrättsföreningar, övriga bostadsrättsföreningar samt fastighetsägare. Vårt kunderbjudande inriktar sig på god service, från förvaltning och juridisk rådgivning till utbildningar och tjänster som förenklar och förbättrar för styrelsen.



HSB har redan i dag en unik bredd i sitt förvaltnings-erbjudande. Under 2011 har utvecklingsarbetet tagit stora kliv framåt. Förvaltningsnätverket har kommit vidare med flera lyckade lösningar.

NY GEMENSAM TJÄNSTEKATALOG

Vi har tagit fram en gemensam tjänstekatalog för förvaltningstjänster. Den visar vad alla HSB-föreningar erbjuder medlemmar och kunder i form av utbud och tjänster. Utifrån tjänstekatalogen kan vi göra gemensamma satsningar för att öka kunskapen om vårt erbjudande inom fastighetsförvaltning och service. För de lokala HSB-föreningarna innebär det till exempel mindre arbete och lägre kostnader för att ta fram informationsmaterial.

NY UTBILDNING I FASTIGHETSFÖRVALTNING

Många i HSB har lång erfarenhet och hög kompetens inom underhåll och service av fastigheter. Men utvecklingen inom området går allt fortare. För att behålla kompetensen och samtidigt vässa kunskapen har vi tagit fram en ny, ettårig kurs i fastighetsförvaltning.

NYTT TJÄNSTUTVECKLINGSBOLAG

I dag utvecklas HSBs tjänster lokalt eller genom regionala samarbeten. För att kunna öka utvecklingstakten och möta kundernas krav har de större HSB-föreningarna samverkat och enats om en gemensam målbild för tjänstutveckling. Därför bildade HSB Göteborg, HSB Malmö, HSB Norr, HSB Stockholm och HSB Riksförbund under året bolaget HSB Tjänstutveckling AB. Syftet är att samordna kostnader och ge de enskilda HSB-föreningarna ökade möjligheter att uppnå service, kvalitet och lönsamhet. Ambitionen är att erbjuda effektiva och rätt tjänster till alla kunder. HSB Malmö har tagit fram en portallösning som bolagets verksamhet utgår från.

NÖJD KUNDINDEX (NKI)

	2008-2009	2010-2011
<i>Strategiska frågor</i>	Hur bra?	Hur bra?
1. Administrativa tjänster		
– Bra ekonomiska tjänster	4,52	4,54
2. Administrativa tjänster		
– Kompetent ekonomisk rådgivare	4,40	4,42
3. Information & Kommunikation		
– Hjälp att utveckla verksamheten	3,72	3,65
4. Tekniska förvaltningstjänster		
– Håller vad de lovar	4,02	3,89
<i>Intressentdrivna frågor</i>		
1. Administrativa tjänster		
– Bra ekonomiska tjänster	4,52	4,54
2. Administrativa tjänster		
– Kompetent ekonomisk rådgivare	4,40	4,42
3. Tekniska förvaltningstjänster		
– Snöröjning och halkbekämpning	3,98	3,96
4. Tekniska förvaltningstjänster		
– Snabb hjälp vid felanmälan	3,99	3,91

Resultat utifrån skala 1–5 där fem är högsta värde.

För 2011 valde vi att hämta data direkt från en av våra leverantörer/partner, IC-potential. Företaget gör de flesta av HSB-föreningars medarbetar- och kundundersökningar. Vi bad dem göra en körning på det gemensamma HSB-resultatet, HSB-index, för två stycken tvåårsperioder. Genom att enbart visa HSB-föreningarnas senaste tvåårsperiod, tror vi att resultatet speglar en generell bild och trend. Observera att resultatet är ett snitt av cirka 10 HSB-föreningar som ingår i varje period och att lokala avvikelser inom områdena givetvis kan förekomma. Som tidigare har vi valt ett antal frågor som vi vill följa ur ett strategiskt verksamhetsperspektiv och några som intressenten värderat som viktigast bland de frågor som ställts gemensamt. Resultatet visar att "snabb hjälp"/service vid behov och proaktiv hjälp, "Bra ekonomiska tjänster" med fastighetsförvaltningen, är områden att vidareutveckla. Det bekräftar även bilden från den övergripande intressentdialogen om kompetens/pålitlighet som ett av de viktigaste områdena för våra kunder.

Det något sämre genomsnittet är något som har väldigt regional HSB-föreningskoppling och frågan kommer därför att diskuteras gemensamt framöver om samverkan ska ske på något särskilt sätt.

FÖRVALTAT BESTÅND 2011

	Antal administrativt förvaldade HSB-brf	Antal tekniskt förvaldade HSB-brf	Antal förvaltat bestånd (ej HSB-brf)	Antal HSB-ägda hyreslägenheter vid årets slut
Verksamhet				
HSB Arlanda	13	12	6	0
HSB Dalarna	104	60	19	768
HSB Filipstad	13	13	4	27
HSB Gävleborg	103	78	29	807
HSB Göta	270	172	25	2 049
HSB Göteborg	261	158	60	1 337
HSB Karlskoga-Degerfors	39	0	2	126
HSB Kil	3	3	0	0
HSB Kristinehamn	31	30	5	48
HSB Landskrona	50	26	8	683
HSB Malmö	245	27	25	1 686
HSB Mitt	191	137	24	357
HSB Mälardalen	205	150	14	131
HSB Mölndal	39	20	7	237
HSB Nordvästra Götaland	242	171	14	608
HSB Nordvästra Skåne	88	53	14	59
HSB Norr	204	56	9	1 022
HSB Norra Bohuslän	32	13	3	74
HSB Norra Stor-Stockholm	69	61	19	294
HSB Skåne	234	177	118	1 057
HSB Stockholm	372	225	67	3 491
HSB Storfors	0	0	0	0
HSB Sydost	208	122	11	1 088
HSB Södermanland	101	58	69	2 277
HSB Södertälje	51	33	13	534
HSB Södertörn	76	60	11	323
HSB Umeå	56	46		233
HSB Uppsala	104	65	65	1 112
HSB Värmland	103	77	8	79
HSB Östergötland	137	113	8	1 126
HSB Östra	73	49	2	1 190
HSB totalt	3 717	2 265	659	22 823

Förvaltning är ett av våra viktigaste uppdrag. HSB-föreningarna förvaltar administrativt 659 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 96 procent av HSBs bostadsrättsföreningar sin förvaltning hos den regionala HSB-föreningen.

► UTVECKLING AV DIGITALA TJÄNSTER



Under 2011 lanserades HSB-portalen av HSB Malmö. Under våren 2012 anslöt sig HSB Göteborg, HSB Norr, HSB Mälardalen, HSB Mölndal, HSB Riksförbund och HSB Umeå. I dag erbjuds bland annat digitala tjänster för: Styrelsewebb, hemsidor, fakturering och underhållsplan.

Vad är huvudsyftet?

– Fastighetsbranschen i allmänhet är pappersstyrd och det gäller HSB i synnerhet, säger Lars Callerud, vd för det nya bolaget HSB Tjänsteutveckling AB där HSB-portalen ingår. Samordning är viktigt för HSB som organisation, framförallt för de större föreningarna som bedriver egen utveckling i dag. Genom att kanalisera utvecklingen av digitala tjänster och IT-stöd kan vi erbjuda hela HSB tillgängligare och bättre tjänster. I stället för att uppfinna hjulet varje gång samverkar vi och kan erbjuda ett modernt och kostnadseffektivt tjänsteutbud till alla, fortsätter han.

Vilken är den praktiska kundnyttan?

– Tillgänglighet är en stor fördel. Styrelser och föreningar kan komma åt samma information och verktyg, varje dag, alla timmar på dygnet, säger Lars. Men HSB-portalen förenklar också för andra intressenter. Det underlättar till exempel för mäklarna eftersom de själva kan komma åt den information om bostadsrättsföreningen som köparen efterfrågar. Det är också möjligt för styrelsen i en bostadsrättsförening att bevilja medlemskap digitalt i stället för att skicka papper fram och tillbaka för underskrift.

Hur ser utvecklingen framöver ut?

– Vi märker att regionföreningarnas intresse för HSB-portalens tjänster ökar och vi förväntar oss flera nya avtalskunder till hösten. När det gäller utbudet tittar vi till exempel på hur vi kan utveckla en digital tjänst för att administrera hanteringen av pantbrev. En bra lösning där kommer att innebära stora kostnadsbesparingar och tidsvinster för våra föreningar, avslutar Lars.

► ENERGITRYGGA KUNDER

Dan Andersson, HSB Mälardalen, har utvecklat "Energitygg", ett koncept för energieffektiva åtgärder i bostadsrättsföreningen. Energitygg ger bostadsrättsföreningen en garanterad minskning av energianvändningen och sprids nu i HSB. Energitygg levererar HSB-klimatsvaret på ett enkelt och tryggt sätt med:

- Säker driftövervakning av el, värme och vatten som minskar risken för driftstopp.
- Hög komfort i inomhusmiljön.

- Så liten belastning som möjligt på miljö och därmed ett bättre klimat.
- Minskad förbrukning och därmed lägre energikostnader.
- Högt medvetande hos de boende för att minska förbrukningen.

"Vi upplever Energitygg som en mycket bra arbetspartner. Vi utvecklar vårt miljöarbete och får tillgång till andra föreningars erfarenheter." HSB brf Turbo i Sala.



INTRESSENTAVSTÄMNING: LEVERANTÖRER OCH PARTNER

VÅR VISION	AVSTÄMNING	FÖRVÄNTNING
Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.	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.	Generellt på boendeaktörer: Hållbarhet, opinionsbildning, god inomhus- och utomhusmiljö, låga hyror och rimliga priser. Specifikt på HSB: Hållbarhet och opinionsbildning.
Våra värderingars genomslag (ETHOS).	Omnämns spontant av: 2 av 12 nämner Engagemang 5 av 12 nämner Trygghet 1 av 12 nämner Hållbarhet 1 av 12 nämner Omtanke 5 av 12 nämner Samverkan	
Vad är viktigt för leverantörer och partner?	Pålitlighet Dialog Samarbete	Pålitlighet: Att i alla lägen kunna lita på HSB. Dialog: Dialogen ska vara öppen och tydlig. Samarbete: HSB ska visa stor samarbetsvilja.

RESPONS – LEVERANTÖRER OCH PARTNER

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".

* De boendeaktörer vi jämför oss med är: IKEA, JM, Hemnet, Hyresgästföreningen, NCC, Riksbyggen, SBC, Skanska och Villaägarna.

HSB BLIR TYDLIGARE

Bra relationer med leverantörer och partner är viktigt. En stor del av HSBs kvaliteter uppstår i samverkan med andra. Ur ett hållbarhetsperspektiv är det avgörande att vi väljer att samarbeta med företag och organisationer som motsvarar de krav vi har på oss själva.

HSBs gemensamma inköpsbolag HSB Inköp AB tecknar ramavtal med många leverantörer. Avtalen ska täcka behov från regionala HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och medlemmar. Genom att informera och visa goda exempel på hur föreningarna kan anpassa ramavtalen lokalt och integrera dem med sina egna 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.

NY UPPFÖRANDEKOD UTFRÅN ISO 26000

Vi vill att HSBs värderingar ska respekteras och uppfyllas av våra leverantörer. Vi är medvetna om att vår verksamhet har social och miljömässig påverkan, både i Sverige och utomlands. I vår strävan mot ett hållbarare HSB har vi valt att ta fram en uppförandekod som tydliggör vår värdegrund. Varje HSB-leverantör och underleverantör ska tåla att granskas i fullt dagsljus.

HSBs uppförandekod lyfter fram de minimikrav som vi ställer inom: affärsetik, hälsa och säkerhet samt miljö och klimat. Vi sätter på pränt vad vi tycker om exempelvis arbetsförhållanden och miljöfrågor. Vi beskriver även vår uppfattning om barnarbete och minimilöner. Kodens baseras på standarden ISO 26000 gällande Socialt Ansvarstagande samt FN Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

MILJÖBYGGNAD SILVER



Under året tog vi beslut om att miljöklassa alla nyproducerade HSB-bostäder enligt Miljöbyggnad Silver. Det påverkar förstås också vilka leverantörer vi väljer framöver.

Genom att miljöklassa våra bostäder utifrån detta system tar vi ett helhetsgrepp om energiförbrukning, inomhusklimat och materialval.

► BOSTADSRÄTTSMÄSSA TILL SJÖSS



Den 11–12 september 2011 turade HSB-båten på Östersjön. En flytande mässa och mötesplats för människor i bostadsrättsbranschen. Med HSB-båten gav HSB Inköp medarbetare inom HSB, styrelsemedlemmar i bostadsrättsföreningar och leverantörer inom fastighetsbranschen en möjlighet att lära sig mer om bostadsrätten och samtidigt knyta värdefulla kontakter.

På båten varvades föreläsningar och seminarier med utställningar och mässa. Här fanns utställare från försäkringsbolag och telecomleverantörer till energibolag och polismyndigheten. Föreläsningarna handlade om allt från grannsamverkan och avfallshantering till energifönster och säkerhet på lekplatsen. Och mellan kunskapsutbyte, inspiration och information erbjöds gemensamma måltider, underhållning och personliga samtal.

UPPFÖLJNING OCH UTVECKLING

HSBs nya styrdokument godkändes vid HSB-stämman 2011. De gäller från och med 2012 och ska följas upp gemensamt framöver. De redovisas med andra ord först i kommande hållbarhetsredovisningar. HSB-föreningarna arbetar själva för att bidra till verksamheten och mäta detta utifrån de nya mål- och fokusområdena.

Meningen är att som tidigare skapa samverkan inom några områden för att samtidigt utveckla respektive verksamhet och HSB totalt. Vissa mål, som till exempel nybyggnation, finns det inte förutsättningar att bidra med på grund av marknadssituationen för vissa HSB-föreningar. Andra mål inom exempelvis lönsamhet, vilket är ett genomsnitt av ambitioner, överträffas redan av en del HSB-föreningar. Tanken är att följa

upp, utvärdera och utbyta bra exempel för att utveckla HSB till en ännu bättre verksamhet för medlemmar och kunder. Framöver kommer resultatet i relation till målen behöva förklaras där det finns avvikelser och revideras. För att gemensamt hinna diskutera detta är målsättningen att göra en större översyn inför HSB-stämman 2015. Tills dess ser vi fram emot både diskussioner och förbättringsförslag under arbetets gång.

HSBs STYRDOKUMENT OCH STADGAR

För att vara säkra på att vi driver och utvecklar HSB utifrån det vi kommit överens om, har vi tre styrande dokument samt gemensamma stadgar som varje del av HSB följer. De kan ses som kontrakt, där vi gett varandra löfte om att arbeta tillsammans och enhetligt för att öka medlemsnyttan.



HSB Kompassen
– vägvisaren till det goda boendet
HSBs gemensamma vision, uppdrag, synsätt och fokusområden med gemensamma mål. HSB-föreningar, HSB-bolag och HSB Riksförbund upprättar verksamhetsplaner utifrån HSB Kompassen.



HSB Varumärkesriktlinjer
Nytt styrdokument med riktlinjer för hur det gemensamma varumärket hanteras för att tydliggöra HSBs erbjudande till medlemmar och andra målgrupper.



HSBs Kod för föreningsstyrning
Utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs värderingar. Syftet med "Koden" är att säkra att medlemmarna har en öppen demokratisk kontroll av hur besluten fattas inom HSB.



HSBs stadgar
HSB-stämman fattar beslut om normalstadgar för bostadsrättsföreningar. HSB-föreningarna har möjlighet att anpassa stadgarna så att de passar den egna verksamheten. Förbundsstyrelsen godkänner sedan dessa förändringar. På HSB-stämman 2011 antogs nya normalstadgar för HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och stadgar för HSB Riksförbund.

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.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN FÖR HELA HSB

Mål = önskvärda lägen till och med 2015. Indikatorer = mått där vi önskar följa utvecklingen utan att ha ett specifikt mål. Dessa kompletterar målen.

	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 förvaltat 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 i HSB Kompassen	• Antal medlemmar som har tillgång till rikstäckande tjänster/produkter • Antal rikstäckande tjänster/produkter
FORSKNING OCH INNOVATION	• Utveckla en sammanhållen 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. Indikatorer per intressentgrupp:

MEDLEMMAR

- Anseende.
- Värderingarnas genomslag (ETHOS).
- Medlemsvalda framgångsfaktorer.
- Följer HSBs kod för föreningsstyrning.
- Medlemsutveckling i antal medlemmar.

SAMHÄLLE – LOKALT OCH GLOBALT

- Anseende.
- Värderingarnas genomslag (ETHOS).
- Antal HSB-bostadsrättsföreningar som har anslutit sig till HSB Klimatavtal.

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 kund-mätningar".
- Betyg på "Service/tillgänglighet" i NKI.
- Betyg på "Kompetens" i NKI.

LEVERANTÖRER OCH PARTNER

- Anseende.
- Värderingarnas genomslag (ETHOS).

GEMENSAM VERKSAMHETSUPPFÖLJNING

Tabellen omfattar frågor, implementering och uppföljning av styrdokumentet "HSB Kompassen" samt mål och indikatorer som förbundsstyrelsen satt.

Svarsfrekvensen har sjunkit något för första gången sedan starten och är nu 93 % (96 % 2010). Men även med kritiska ögon måste det bedömas som fortsatt högt. Resultatet förbättras marginellt för hur HSB-föreningarna redovisar synsätten i HSB Kompassen avseende information, kvalitet, miljö och IT. I jämförelse med de första uppföljningarna 2007 bedömer vi så väl svarsfrekvensen som resultatet som mycket bra.

Uppföljningen av Synsätten utgår från 2012 till förmån för uppföljning av HSBs nya mål och fokusområden. Sammanställningen visar också en mindre förbättring av genomförandet av kontinuerliga kundmätningar. Samtliga förändringar är marginella.

När det gäller kvalitetsarbete i HSB-föreningarna så arbetar de flesta med detta, men med olika omfattning och metod. Exempelvis har ISO eller SIQ använts eller delar av ISO för informationssäkerhet eller arbetsmiljö. Informationssäkerhet och arbetsmiljö ingår inte i redovisningen. Flera HSB-föreningar planerar att genomlysas verksamheten framöver ur ett ansvarsperspektiv med hjälp av ISO 26000. Att kartlägga sina processer har inte bara fördelen att det underlättar ständiga förbättringar utan också att samverkan med andra kan ske utifrån ett mer välgrundat beslutsunderlag.

Klimatavtalet är påtecknat av 25 HSB-föreningar, graden av anslutning till Klimatavtalet av bostadsrättsföreningar varierar. Nio HSB-föreningar ökar varav tre-fyra uppvisar signifikant större anslutning till Klimatavtalet hos sina bostadsrättsföreningar jämfört med föregående år.

När det gäller medlemsutvecklingen kan vi se en nettoökning om cirka 1,0 % medlemmar till cirka 554 000. Detta motsvarar halva målsättningen enligt HSB Kompassen 2012–2015.

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 %
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 eller miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas (B)
Är certifierade enligt ISO 900X, SiQ eller motsvarande kvalitetssystem (B)
Inför eller avser införa ISO 26000 i verksamheten
Genomför kontinuerligt Nöjd-Kund-mätning (S)
Har hållbarhetsarbetet haft någon konkret påverkan på verksamheten?
Medlemsutveckling i % 10/11 (S)
Föreningarnas »uppfyllnadsgrad» Koduppföljning**
Procent (av 72 punkter)

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

Kommentar till uppföljningen av HSBs Kod för föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning finns för att öka transparensen och medlemsinflytandet. Implementeringen av koden har följts upp för fjärde året. Detta är sista året denna kod följs upp då en ny uppdaterad HSBs kod för föreningsstyrning antogs vid HSB-stämman 2011 och börjar gälla 2012. Uppföljningen görs genom en webbenkät där HSB-föreningarna själva anger efterlevnaden, avvikelser samt motivering till avvikelser. Svarsfrekvensen har sjunkit något då 6 HSB-föreningar (4 fg år) ej avgivit svar. Glädjande kan konstateras att antal avvikelser sjunkit ytterligare bland de som svarat. De fyra områden med tre eller fler avvikelser (tre områden 2010) handlar om att:

3.6.6 Föreningens delårsrapport ska granskas av föreningens revisor, 5 avvikelser,

2.2.4 Valberedningens förslag samt samtliga inkomna nomineringar ska presenteras i kallelsen till föreningsstämmen och på föreningens hemsida..., 3 avvikelser
3.5.2 Styrelsen ska fortlöpande utvärdera verkställande direktör..., 3 avvikelser,
5.2.1 Föreningen ska på sin hemsida ha en särskild avdelning för föreningsstyrningsfrågor..., 3 avvikelser

Av dessa utgår punkt 3.6.6 i kommande "kod". 2.2.4 samt 5.2.1 utgör två nya avvikelseområden 2011 jämfört med 2010 med huvudsakliga hemsiderelaterade avvikelseförklaringar. 3.5.2 om "fortlöpande utvärdering" av vd:s arbete är något som samverkan och spridning av goda exempel inom HSB sannolikt relativt enkelt kan avhjälpa.

[illegible]

* Har egen kod.

Föregående år fanns punkterna 3.2.2 Styrelsen ska inte vara större än att enkla och effektiva arbetsformer kan tillämpas och punkt Suppleanter ska inte utses, samt 4.1.3 Verkställande direktören ska informera styrelsen om ersättningar för ledande befattningshavare. Dessa punkter finns ej med bland de med tre avvikelser eller fler. En viss ödmjukhet inför slutsatserna är dock på sin plats då svarsfrekvensen sjunkit. Totalt tolkas uppföljningen ändå positivt och att arbetet med insyn och medlemsstyrning fått det genomslag som styrdokumentet svftar till.

Största avvikelser

PUNKT I HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING	ANTAL SOM AVVIKER (2010)	FRÄMSTA ORSAK TILL AVVIKELSEN
3.6.6 Föreningens delårsrapport ska översiktligt granskas av föreningens revisor.	5 (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.
2.2.4 Valberedningens förslag samt samtliga inkomna nomineringar ska presenteras i kallelsen till föreningsstämmen och på föreningens hemsida och i så många av föreningens informationskanaler som möjligt...	3 (2)	Ej hunnits med men avses genomföras nästa år.
3.5.2 Styrelsen ska fortlöpande utvärdera verkställande direktörens arbete...	3 (2)	Generell motivering saknas men någon anger att ordförande och vice ordförande håller regelrätta medarbetar-/utvecklingssamtal med vd årligen.
5.2.1 Föreningen ska på sin hemsida ha en särskild avdelning för föreningsstyrningsfrågor...	3 (2)	Hänvisas till "Hemsida under omarbetsning".

RESULTATRAPPORT

Den generella resultatökningen mellan 2010 och 2011, kommer från arton HSB-föreningar som uppvisar större vinst 2011 än 2010, några med signifikant bättre resultat. Den huvudsakliga orsaken till den totala resultatförsämringen kommer från några större fastighetsförsäljningar 2010 och återvunna reservationer från den tidigare finanskrisen som resultatfördes 2010. Det metodiska förbättrings- och effektivitetsarbetet i HSB-föreningarnas löpande verksamhet ska också räknas med i förklaringarna. För mer information om nyproduktionsverksamheten hänvisar vi till årsredovisningarna för HSB ProjektPartner AB och/eller respektive HSB-förening.

Totalt anges cirka 11,6 miljarder i uppskattade övervärden (skillnad mellan beräknat och uppskattat marknadsvärde och det bokförda värdet), i fastigheter och markinnehav i HSB-föreningarnas årsredovisningar. Redovisningen kring detta har generellt blivit tydligare och därför gör vi ingen jämförelse med tidigare år.

HSB lyder under samma naturlagar som andra företag och organisationer och ska drivas effektivt och rationellt för medlemmarnas bästa. Vi ska inte bara generera medel för den löpande verksamheten utan också skapa medel för att utveckla verksamheten. Det finns dock en viktig skillnad. HSB är en Kooperation. Vi har vinst som medel, inte som mål, för att klara uppdraget att i samverkan med våra medlemmar skapa det goda boendet.

Belopp i Tkr HSB-förening	Nettoomsättning	
	2011	2010
Arlanda	16 235	16 128
Dalarna	92 383	99 423
Filipstad	5 924	5 742
Gävleborg	133 541	134 008
Göta	401 360	417 233
Göteborg	517 446	496 101
Karlskoga-Degerfors	5 824	5 193
Kil	1 168	1 133
Kristinehamn	28 779	26 248
Landskrona	72 475	66 533
Malmö	268 326	267 974
Mitt	132 308	133 740
Mälardalen	174 222	152 672
Mölnadal	34 748	34 742
Nordvästra Götaland	164 238	148 435
Nordvästra Skåne	114 161	91 576
Norr	120 356	122 250
Norra Bohuslän	29 278	27 751
Norra Stor-Stockholm	94 350	96 341
Skåne	228 978	254 283
Stockholm	951 036	993 860
Storfors	2	2
Sydost	166 869	210 287
Södermanlands län	183 022	172 898
Södertälje	63 385	65 587
Södertörn	99 393	99 262
Umeå	60 247	57 691
Uppsala	234 397	229 861
Värmland	82 458	88 995
Östergötland	169 538	150 798
Östra	113 090	111 030
HSB Riksförbund	91 904	90 284
HSB ProjektPartner AB	1 325 489	782 933
HSB totalt*	6 085 026	5 560 710

* Då HSB är en federation och någon regelrätt koncernredovisning inte framställs skall totalsiffrorna inte ses som absoluta. Värdena ovan baseras på HSB-föreningarnas koncernredovisningars resultat och balansräkningar. Detta då respektive HSB-förening organiserat sin verksamhet lite olika och det därmed bedöms som mest relevant att redovisa. Totalen har eliminerats från HSB Riksförbunds ekonomi som i princip vänder sig helt och hållet mot sina medlemmar HSB-föreningarna. Likaså har totalen eliminerats med HSB föreningarnas uppskattade anskaffningsvärden

Resultat efter finansiella poster		Eget kapital		Balansomslutning		Totala medlemsantalet		Varav HSB brf medlemmar	
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
66	1 997	16 033	15 960	41 523	38 821	3 154	3 124	13	13
-1 942	2 698	39 130	40 773	618 606	594 987	8 349	8 242	104	107
235	76	3 912	3 675	8 897	8 772	756	753	13	13
392	1 743	87 052	86 718	499 555	516 106	10 532	10 208	103	103
33 887	38 758	262 512	235 816	1 560 315	1 376 028	23 738	22 693	281	280
13 257	22 912	209 625	188 561	1 992 305	1 986 750	59 612	58 507	268	267
1 690	1 504	21 416	19 722	116 904	120 338	2 955	2 945	39	39
27	-12	361	332	1 164	1 147	272	266	3	3
-2 758	1 806	16 592	19 321	80 132	72 820	2 261	2 204	34	34
29 737	4 744	126 410	96 334	721 660	610 333	4 351	4 411	50	50
7 660	26 487	1 041 964	1 040 145	2 823 141	2 671 857	43 616	43 455	254	258
10 064	11 547	124 616	116 744	531 734	445 930	19 446	18 849	192	191
7 596	-5 075	29 733	24 525	644 099	668 660	20 769	20 791	209	211
2 658	865	39 830	38 132	179 940	176 788	5 695	5 850	40	40
997	1 285	92 608	91 333	815 792	773 328	17 858	17 627	244	242
25 724	28 845	188 773	167 762	488 507	514 449	10 296	10 227	94	95
11 542	-1 343	342 251	332 112	1 153 503	943 720	20 650	19 764	210	230
3 851	1 850	29 408	25 962	123 410	114 109	2 979	2 922	32	33
2 448	4 780	121 507	119 420	473 087	448 103	23 076	23 314	74	75
25 246	275 233	491 611	472 563	1 716 490	1 851 403	23 517	22 803	239	238
49 252	120 004	791 420	748 810	3 682 205	3 346 450	147 585	148 504	434	430
-47	-47	1 049	1 096	1 063	1 110	16	17	0	1
18 075	145	132 849	116 299	943 334	930 468	14 531	14 131	214	213
7 567	15 655	91 719	86 065	1 196 170	972 939	8 146	7 953	101	101
1 112	662	40 351	38 911	357 956	348 049	6 604	6 343	51	49
10 687	3 925	121 895	110 522	539 976	530 416	19 390	19 096	81	82
856	-2 130	28 650	27 835	206 511	188 242	8 157	7 742	58	58
5 139	4 754	146 418	142 440	877 573	882 635	17 270	17 312	109	105
5 646	3 865	54 445	48 816	122 009	125 059	9 425	9 415	111	111
50 531	4 471	247 611	196 966	1 485 928	1 370 650	14 828	14 450	138	137
3 678	1 305	101 212	99 292	646 859	646 818	8 407	8 287	73	73
44	3 704	143 336	143 318	178 398	168 115	-	-	-	-
105 706	81 856	992 023	917 775	4 376 380	4 060 006	-	-	-	-
430 579	655 165	5 838 941	5 331 355	28 865 745	26 997 909	558 241	552 205	3 866	3 882

för aktier i HSB ProjektPartner AB med cirka 341 mkr vilket också eliminerats från den totala balansomslutningen med motsvarande belopp. Likaså är det av HSB-föreningarna i Stockholmsområdet och HSB Produktion AB ägda nyproduktionsbolaget, HSB Bostad, ej med i sammanställningen. HSB Bostad omsatte cirka 670 mkr (295), hade en balansomslutning om cirka 1,5 mdkr (1,3) och ett eget kapital om cirka 541 mkr vid utgången av 2010 (571). HSB Bostads resultat samt aktiekapital ingår dock som andelar hos ägarnas koncernredovisningar. Medlems-siffrorna baseras på av HSB-föreningarna inrapporterade siffror.

Det bor och verkar över en halv miljon människor i HSB. Det vi gör tillsammans ger effekt. Under 2011 engagerade sig fler än 70 000 medlemmar i styrningen. Vi satsade extra på unga styrelsemedlemmar och ökade HSBs närvaro i sociala medier. Vi har kommit ett steg närmare våra uppsatta klimatmål och sett över rutinen för hur vi redovisar detta framöver.

Dela med dig av dina tips för ett hållbart HSB och få nya idéer i utbyte. Gå in 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