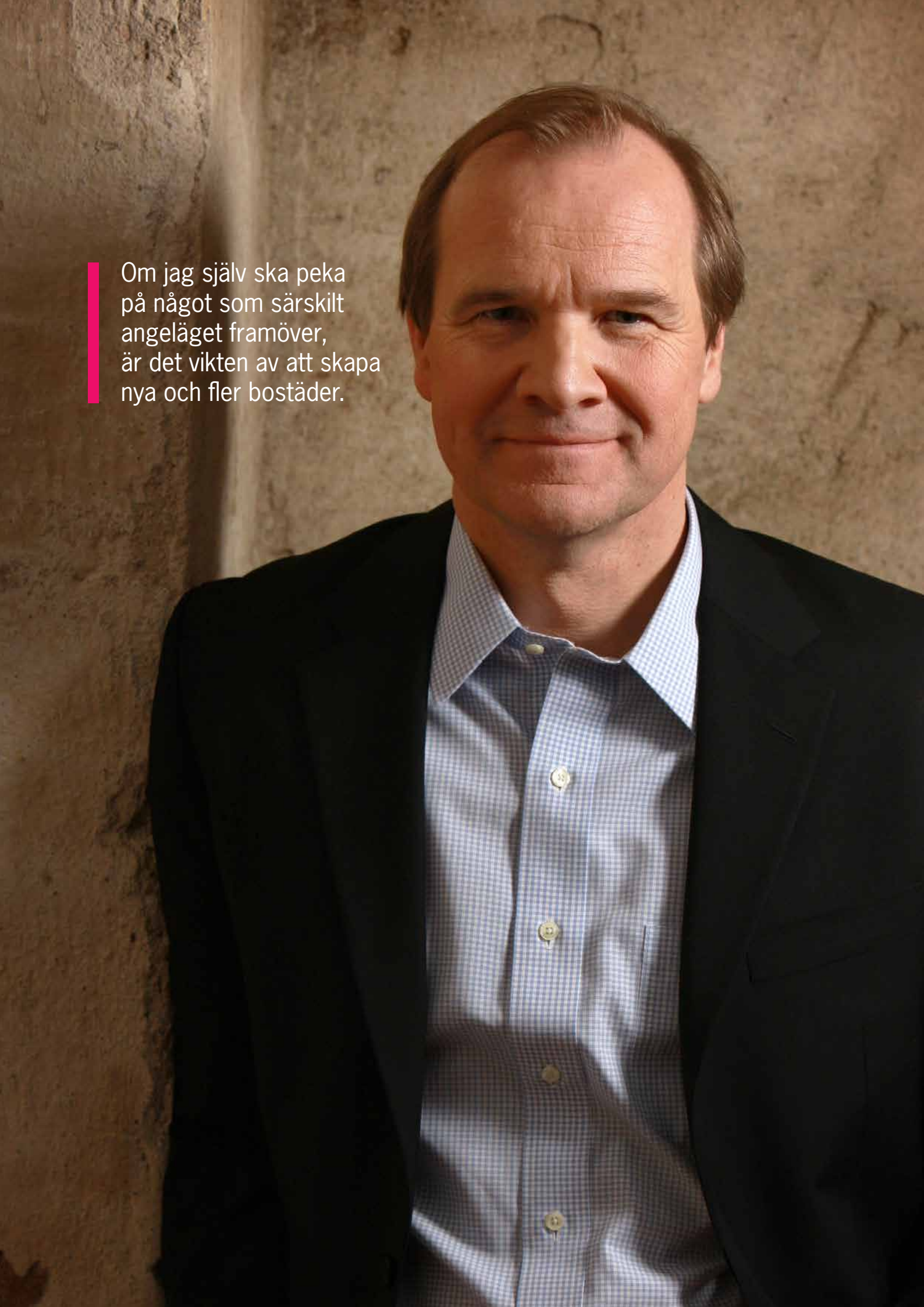




HSB HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2012



HSB – där möjligheterna bor

A portrait of a middle-aged man with light brown hair, wearing a dark suit jacket over a light blue and white checkered button-down shirt. He is standing against a rough, textured, light brown wall. The lighting is soft, coming from the side, creating a slight shadow on his face and the wall behind him. The overall mood is professional and thoughtful.

Om jag själv ska peka
på något som särskilt
angeläget framöver,
är det vikten av att skapa
nya och fler bostäder.

FÖRBUNDSORDFÖRANDE HAR ORDET

UNDER 2013 FYLLER HSB 90 ÅR och vi kan se tillbaka på en stolt historia. Vi har varit med om att bygga det moderna Sverige, där var tredje bostadsrättslänhet är en HSB-medlemslänhet. I dag har vi drygt 552 000 medlemmar, är Sveriges största bostadspolitiska organisation och Sveriges största bostadsföretag. Men än viktigare än historia och storlek är vad vi gör i dag och vill göra framöver.

VÅRT UPPDRAG är grunden, att tillsammans skapa ett gott boende för alla som bor i HSB och bygga nytt för de som söker bostad. Som kooperativt företag driver och utvecklar vi verksamheten i dialog med såväl medlemmar som andra grupper, exempelvis kunder, allmänhet, leverantörer och medarbetare. Detta för att vi tror att det ger det mest hållbara resultatet. Konkret betyder det att den intressentdialog och de ägardiskussioner som ständigt pågår, har resulterat i ett antal frågor och fokusområden som vi prioriterar och arbetar med. Bland dessa finns nöjda medlemmar och bosparare, en ökad ambition inom byggande, snabbare utveckling av tjänsteutbudet, höga ambitioner att minska klimatpåverkan och att låta forskningen påverka utvecklingen tydligare. Vi har dessutom krav på oss att göra allt detta med ökad lönsamhet. I HSBs uppdrag ingår också att företräda medlemmarna genom ett aktivt opinions- och lobbyarbete i frågor som rör bostadsrätten och boendet.

I DEN HÄR HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN utgår vi från HSBs prioriterade områden. Syftet med redovisningen är både att ge information och möjlighet till synpunkter och förbättringsförslag inom respektive område. Självklart kan vi inte redogöra för allt i en redovisning, men se det som ett smörgåsbord där du kan hitta en eller flera frågor som intresserar dig.

OM JAG SJÄLV SKA PEKA PÅ NÅGOT som särskilt angeläget framöver, är det vikten av att skapa nya och fler bostäder. Vi ser ett ökat behov av bostäder, framför allt i storstäder och tillväxtorter. HSB kan förstås inte lösa bostadsbristen själva, men vi kan höja våra ambitioner när det gäller nybyggnad och vara drivande i debatten när det gäller förutsättningarna för att bygga. Att få fram fler bostäder är viktigt både för dagens och morgondagens medlemmar. Gör vi det på vårt sätt, med våra kärnvärderingar engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan, är jag övertygad om att även nya medlemmar kommer känna stolthet över historien. Jag önskar dig trevlig läsning och välkommen med synpunkter.



Anders Lago
Förbundsordförande HSB

INNEHÅLL

Förbundsordförande har ordet	3
Om HSB	4
Marknaden	6
Om hållbarhetsredovisningen	8
Intressentdialogen	10

Mål och fokusområden

Bosparare	12
HSB-utbud – Byggande/nyproduktion	14
HSB-utbud – Medlem	16
HSB-utbud – Förvaltning	20
Forskning och innovation	22
Klimat	24
Lönsamhet	28
Opinion och lobby	30

Medarbetare	32
Internationellt	34
Inköp	35
Varumärke och kommunikation	36
Våra styrdokument	39
Gemensam verksamhetsuppföljning	40
Resultatrapport	42

Text: HSB Riksförbund i samarbete med
Lotta Ekberg Copywriter

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Tryck: Modintryckoffset

Foto/illustration: Agneta Andersson sid 17,
Alexochmartin.se sid 13, Alison de Mars sid 31,
Anna Odén sid 18, Bodil Davidsson sid 14 och 9,
Erika Stenlund sid 23, Eva Baumgarten sid 18,
Frida Lenholm sid 29, Ingvar Ekelund sid 29
Jennie Pettersson sid 20 och 28,
Jonatan Fernström sid 4, 12, 16 och 35,
Lennart Jönsson sid 1, 13, 19, 24 och 38,
Maria Raymondsdotter sid 34, Max Lindberg sid 36,
Patrick Lyon sid 26, Petra Björstad sid 15,
Rolf Lind sid 26, Simon Klang sid 32, 33, 37 och 39,
Stig-Göran Sandvik sid 27, Sören Håkanlind sid 6,
Ulrich Schulte sid 2, Veritas Ola Hedin sid 30,
Victor Gårdsäter sid 22, iStockphoto sid 10 och 27.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

VI HAR ETT NATURLIGT FÖRHÅLLANDE TILL HÅLLBARHET



HSB utvecklar, bygger och förvaltar bostäder för över en miljon människor. Det vi i dag kallar hållbarhet har alltid ur ett ekonomisk, ekologiskt och socialt perspektiv varit en del av HSB. I år är det nittio år sedan vi startade och det är bara början.

All erfarenhet och kompetens inom HSB används för att göra det goda boendet möjligt för medlemmarna och deras familjer. Vi främjar medlemmarnas ekonomiska intressen genom att bygga bostäder med solid och trygg ekonomi. Vi bygger och förvaltar med hänsyn till hela bostadens livstid. Vi skapar möjligheter för att alla som bor gemensamt ska kunna ta hand om sina bostäder med de positiva effekter som inflytande skapar.

Vår organisation är idéburen – en Kooperation – och ägs av medlemmarna. Det innebär att vi förankrar och tar beslut i demokratisk anda. Vinst går alltid tillbaka till verksamheten för att göra den ännu bättre. Det är ett hållbart sätt att driva utveckling och gör att HSB kan bidra till det goda boendet och ett hållbart samhälle. I stort och i smått. Lokalt och globalt.

ETHOS – VÅR GEMENSAMMA VÄRDEGRUND

Det vi gör genomsyras av fem gemensamma värdeord. Där första bokstaven i varje ord bildar ordet ETHOS – förtroende.

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

Våra värderingar omsätts i handling utifrån sju kooperativa principer. Vi har dem gemensamt med tusentals andra kooperativa företag och organisationer i världen.

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

HÅLLBARA HSB – ETT FÖREDÖME

Under 2012 har HSB Hållbarhetsredovisning fått uppmärksamhet både internationellt och i Sverige. När företrädare för olika länder träffades i Genève för att diskutera ansvarsstandarden ISO 26000, lyftes HSB som ett gott exempel.

I Sverige har flera gymnasieskolor använt vår hållbarhetsredovisning som exempel på hur en organisation kan hållbarhetsredovisa sin verksamhet.

HSB I SIFFROR

552 379

MEDLEMMAR*

3 877

BOSTADS-
RÄTTS-
FÖRENINGAR*

333 428

LÄGENHETER I HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR*

PÅBÖRJADE
LÄGENHETER
2012

723

574 496 444 000

KRONOR UNGEFÄRLIGT ÖVERLÅTELSEVÄRDE SAMTLIGA HSB-LÄGENHETER**

96 414

MEDLEMMAR
SOM BOSPARAR
OCH STÅR I KÖ

2 395 288 821

KRONOR FÖRVALTAT KAPITAL BOSPARANDE

* Enligt rapporterad årsstatistik till HSB Riksförbund.

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

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. Att försöka tolka och förstå omvärlden är ett sätt för HSB att förstå nuet och förbereda sig för framtiden.

Skuldskris, ekonomisk turbulens och stramare kreditregler i Europa har påverkat den svenska ekonomin och bostadsmarknaden. Som en följd av krisen har HSB och resten av branschen mött nya spelregler i omvärlden, framförallt på den finansiella sidan i form av nya regelverk och stramare kreditgivning. Följden av en pressad samhällsekonomi och villkoren för att bygga, sälja och hyra ut nya lägenheter gjorde att bostadsbyggandet 2012 minskade från en redan låg nivå.

BYGGSTARTERNA HALVERADES

2012 påbörjades sammanlagt 20 050* nya bostäder i Sverige mot 24 500 bostäder som byggstartades 2011. För HSBs del halverades antalet byggstarter 2012 i förhållande till 2011. Ansvaret för att samordna den riksgemensamma nyproduktionen ligger på HSB ProjektPartner.

FÖRSPRÅNG PÅ FÖRVALTNINGSMARKNADEN

Tidigare handlade fastighetsförvaltning om underhåll. I dag gäller det både att behålla och öka fastighetens värde på lång sikt. HSB är en av få aktörer på bostadsmarknaden som kan erbjuda komplett utbud av tjänster relaterade till byggande och boende. Vi har kompetens och erfarenhet inom områden som ekonomi, juridik, löpande underhåll, energi och teknik. Det ger oss ett försprång på en marknad som i allt högre grad frågar efter helhetslösningar.

HSBs FÖRSTA MILJÖBYGGNAD SILVER

De nyinflyttade i brf Ängön i Göteborg kan sträcka på sig lite extra. Tack vare låg energiförbrukning, bra inomhusmiljö och miljövänliga material blev just deras hus HSBs första bostadsrättsförening att klassas silver i Miljöbyggnad.

– Brf Ängön står modell för all vår nyproduktion. Framtidens boende stavas miljöbyggnad och målet är att all nyproduktion inom HSB ska klassas med Silver framöver, säger Peter Gipperth, miljöchef på HSB Göteborg.

På HSB Göteborg är arbetet med hållbar utveckling sedan länge i full gång och att miljöanpassa silverklassa nybyggda bostäder är ett viktigt steg i rätt riktning. Samtidigt är miljöcertifieringen ett led i HSBs övergripande strategi att minska koldioxidutsläppen med 50 procent från år 2008 fram till år 2023.

Kort om certifieringen

Det är Sweden Green Building Council som gör bedömningen, en ideell förening som ägs av företag och organisationer inom fastighets- och byggsektorn. I Miljöbyggnad granskas 15 punkter inom tre områden: energi, inomhusmiljö och material. Byggnader som premieras har låg energianvändning, god inomhusmiljö när det gäller ljud, luftkvalitet, termiskt klimat och dagsljus. Dessutom är de byggda med bra material och med kunskap om vilka byggvaror som används.

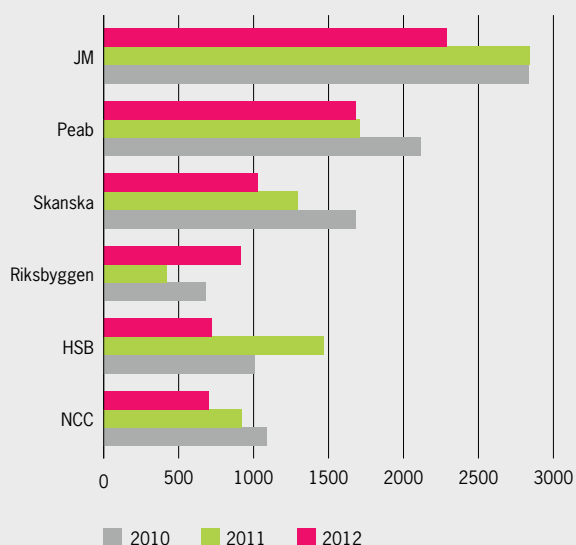
Miljöbyggnad finns i tre klasser

- Brons motsvarar till stor del myndighetskrav från exempelvis Boverket, Strålsäkerhetsmyndigheten och Socialstyrelsen.
- Silver motsvarar en högre ambitionsnivå än myndigheternas krav.
- Guld motsvarar den bästa lösningen och tekniken utifrån hållbarhetsperspektiv. Denna klass kan dock bara uppnås när bygganden är i bruk, eftersom den också inkluderar nöjda användare.



*Preliminära siffror från SCB

PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2010–2012



Källa: HSB ProjektPartner ABs år 2012

EKONOMISK JÄMFÖRELSE (MKR) 2012

	Netto- omsättning	Balans- omslutning	Eget kapital	Resultat efter finansiella poster
HSB	6 294	28 123	5 441	306
Riksborgen	4 256	12 115	4 487	216
JM	12 480	11 556	4 667	1 318

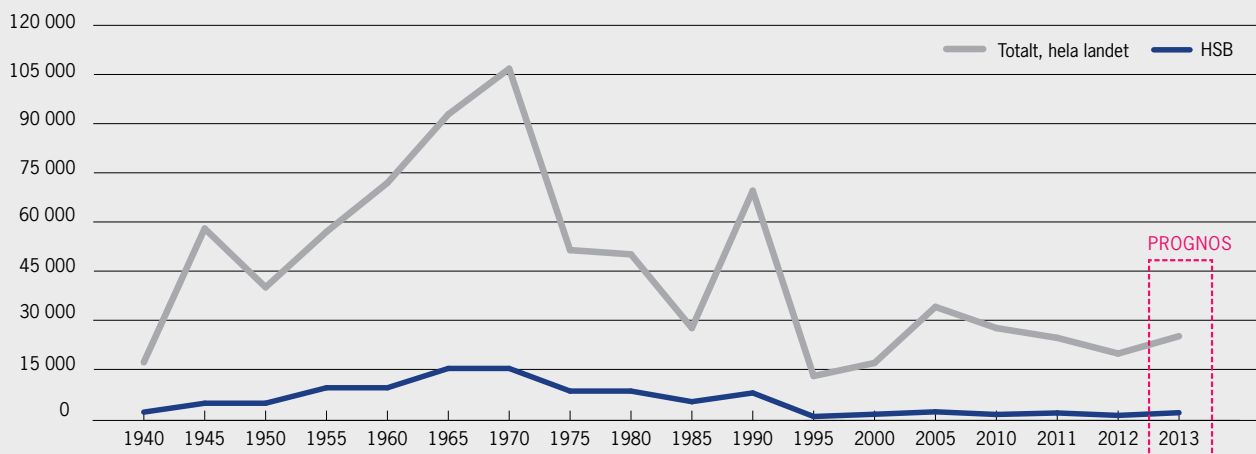
Jämförelsen baseras på en uppskattad sammanställning för HSB. Riksborgens verksamhet liknar HSBs och är också en kooperation. JM är med för att spegla en børsaktör med mål att leverera avkastning till ägarna, i stället för nytta till medlemmarna. Observera att JM har cirka 20 procent omsättning från utlandet. Andra aktörer som Peab och SBC, är också bra att jämföra med. Dock ägnar sig dessa bara åt delar av den fullserviceverksamhet som HSB erbjuder vad gäller medlems-, förvaltning- och nyproduktionsfrågor.

ANTAL LÄGENHETER I SVERIGE 2012

Län	Småhus	Flerbostadshus	Totalt
Stockholm	709 945	266 030	975 975
Uppsala	91 821	67 929	159 750
Södermanland	71 308	60 814	132 122
Östergötland	121 633	90 898	212 531
Jönköping	73 884	83 422	157 306
Kronoberg	38 234	51 026	89 260
Kalmar	49 305	68 258	117 563
Gotland	10 444	17 675	28 119
Blekinge	32 187	42 274	74 461
Skåne	316 438	270 777	587 215
Halland	51 217	86 120	137 337
Västra Götaland	415 569	337 715	753 284
Värmland	62 446	74 668	137 114
Örebro	73 754	65 552	139 306
Västmanland	73 084	53 392	126 476
Dalarna	61 774	80 720	142 494
Gävleborg	65 966	73 672	139 638
Västernorrland	57 679	61 959	119 638
Jämtland	32 817	34 983	67 800
Västerbotten	66 011	62 112	128 123
Norrbotten	60 869	64 398	125 267
Hela landet	2 536 385	2 014 394	4 550 779

Antal lägenheter hämtas från fastighetstaxeringsregistret (FTR) per den 1/1 varje år. Därefter uppdateras uppgifterna med årets färdigställda nybyggda bostäder, färdigställda ombyggda flerbostadshus och påbörjade rivningar, ur det får man fram ett kalkylerat bostadsbestånd per 31/12 för året. I bostadsstatistiken ingår även att det finns 947 102 bostadsrättslägenheter i Sverige. Det innebär att HSBs 333 428 medlemslägenheter utgör cirka 35 procent av Sveriges totala antal bostadsrätter.

UTVECKLING NYBYGGNATION



Utvecklingen för nyproduktion i Sverige följer både den politiska viljan och de senaste decennierna konjunkturcykler. Oljekrisen 1973 och 1990-talets slopade bostadssubventioner har gjort tydliga avtryck i statistiken.

NYTT SÄTT ATT REDOVISA

HSB började hållbarhetsredovisa för snart tio år sedan. Under åren har redovisningen speglat vår roll och påverkan ur ett hållbarhetsperspektiv. Den har gjort att vi själva och omvärlden har kunnat jämföra HSB med resten av branschen. Nu går redovisningen in i en ny fas.

Under ett antal år har Hållbarhetsredovisningen varit inriktad på intressentdialogen och vad våra intressenter tycker är viktigt i relationen med HSB. Dialogerna har varit viktiga för HSBs strategiska riktning framöver. Därför har vi satt upp ett antal gemensamma mål- och fokusområden för hela HSB. Hållbarhetsredovisningen kommer följa upp dem, från och med i år och fram till 2015. Parallellt kommer vi att fortsätta avstämningen med våra intressenter, men redovisningen av dessa får en annan form till förmån för uppföljningen av målen.

VIKTIG VERKSAMHETSUPPFÖLJNING

Hållbarhetsredovisningen är ett verktyg för HSB att bjuda in våra intressenter att ta del av hur vi sköter och utvecklar en ansvarstagande verksamhet. Den är också viktig för vår egen verksamhetsuppföljning, eftersom den ger möjlighet att diskutera goda exempel och hur vi uppfyller det vi har kommit fram till gemensamt.

VI REDOVISAR TILLSAMMANS

Hållbarhetsredovisningen omfattar alla 31 HSB-föreningar. Våra gemensamma värderingar, mål och styrdokumentet vägleder oss till vardags. Utifrån dem lägger sedan varje förening sin strategi för att nå målen. Olika frågor kan därför väga olika tungt beroende på föreningens förutsättningar.

HÅLLBARA VERKTYG

För att redovisa tydligt och transparent tar vi inspiration från omvärlden och andra kooperativa verksamheter. Utöver det utgår vi från två ramverk och en standard för hållbarhetsredovisning:

GRI (Global Reporting Initiative) som kommer från Global Compact via FN. GRI omfattar grundläggande och normgivande aspekter som mänskliga rättigheter och miljö.

Checklistan för hållbarhetsredovisningar som det världsomspännande konsult- och revisionsbolaget Deloitte ger ut. Den omfattar delar som bolagsstyrning och samspelet mellan miljö och ekonomi.

ISO 26000 – guide för socialt ansvarstagande världens största vägledande standard för hållbarhet, ett 90-tal länder och 400 experter från hela världen medverkar. Den omfattar det ansvar som en organisation tar för den påverkan som dess beslut och aktiviteter har på samhället och miljön.

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN 2012–2015:

- Bosparare
- HSB-utbud – Byggande/nyproduktion
- HSB-utbud – Medlem
- HSB-utbud – Förvaltning
- Forskning och innovation
- Klimat
- Lönsamhet
- Opinion och lobby

VI SOM HAR JOBBAT MED HSB HÅLLBARHETSREDOVISNING 2012 ÄR:

Thomas Karlsson, HSB Stockholm,
Ordförande i Hållbarhetsgruppen

Ulrika Bilby, HSB Riksförbund

Annika Christiansson, HSB Östergötland

Hans Kruus, HSB Göteborg

Erik Larsson, HSB Dalarna

Karin Linander, HSB ProjektPartner AB

Camilla Hallerborn, HSB Malmö

Michael Wahlbom, HSB Norra Stor-Stockholm

Niklas Widebeck, HSB Riksförbund

Hållbarhetsredovisningen är ett verktyg för HSB att bjuda in våra intressenter att ta del av hur vi sköter och utvecklar en ansvarstagande verksamhet.



Västra Hamnen, Malmö.

INTRESSENTERNA VISAR VÄGEN TILL

Vår väg från uppdraget mot visionen att vara den högst ansedda boendeaktören går via dialoger med våra intressenter. Med utgångspunkt i dessa har HSB kommit fram till de kommande årens mål- och fokusområden.



VÅRA INTRESSENTER TYCKER TILL

SAMHÄLLE – LOKALT OCH GLOBALT

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

LEVERANTÖRER OCH PARTNER

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.

MEDLEMMAR

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.

KUNDER

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

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.

GEMENSAMMA FOKUSOMRÅDEN

STRATEGISKA FOKUSOMRÅDEN 2012–2015

Målen är ett utdrag ur Kompassen och gäller till 2015 då våra gemensamma styrdokument, se sidan 39, ses över på nytt.

BOSPARARE, MÅL:

- Antalet bosparare ska öka med minst 3 000 per år.
- Antalet medlemmar ska öka med 10 000 per år.

Läs mer på sidan 12

BYGGANDE/NYPRODUKTION, MÅL:

- Produktionsandel påbörjade bostadsrättslägenheter ska i genomsnitt vara 15 procent under perioden 2012–2015.
- HSB ska gemensamt ta fram en handbok med riktlinjer för HSBs nyproduktion. Tidigare och befintliga checklistor ska ligga till grund för arbetet. Utgångspunkten är HSBs kärnvärderingar ETHOS, bospararnas behov och hur vi uppfyller dem ska ingå.

Läs mer på sidan 14

MEDLEM, MÅL:

- Sammanhållet medlemskap med gemensamt innehåll, möjlighet till lokala erbjudanden, verka för enhetlig avgift.
- HSB-föreningen ska årligen erbjuda utbildning för nyvald styrelseledamot, sekreterare och valberedning.
- HSB-föreningen ska utgå från en gemensam uppdragsbeskrivning för HSB-ledamot. Nya ledamöter ska få en HSB-gemensam introduktionsutbildning.

Läs mer på sidan 16

FÖRVALTNING, MÅL:

- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam lösning för underhållsplanering, inklusive utbildning i verktyget för brf-styrelse.
- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam produkt för ekonomisk flerårsprognos.
- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam tjänst för energistatistik och energioptimering.

Läs mer på sidan 20

FORSKNING OCH INNOVATION, MÅL:

- Utveckla en sammanhållande forskningsstrategi som stöttar HSBs väg mot visionen att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet.

Läs mer på sidan 22

KLIMAT, MÅL:

- 30 procent mindre klimatpåverkan 2016 (basår 2008).
- Halvering av CO2-utsläpp fram till 2023 (basår 2008).

Läs mer på sidan 24

LÖNSAMHET, MÅL:

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 procent 2015*.
- Rörelsemarginal om 10 procent**.
- 20 procent justerad soliditet***.
- Gemensamt affärs- och IT-system till 2015.

Läs mer på sidan 28

OPINION OCH LOBBY, MÅL:

- HSB ska synas mer i media, såväl i riks som lokala och i nya medier.

Läs mer på sidan 30

* I enlighet med HSB-föreningens målsättning.

** Rörelseresultat exkl. jämförelsestörande poster delat med nettoomsättning.

*** Enligt HSBs Kod för föreningsstyrning.



VI SKA HA SVERIGES BÄSTA BOSPARANDE

MÅL BOSPARARE

- Antalet bosparare ska öka med minst 3 000 per år.
- Antalet medlemmar ska öka med 10 000 per år.

HÄR STÅR VI 2012

Antalet bosparare sjönk med 879 mellan 2012 och 2011. Antalet medlemmar sjönk med 1 996 mellan 2012 och 2011.

KOMMENTAR FRÅN HSB

Antalet bosparare har sakta sjunkit under några år. Detta bedöms främst bero på minskad kommunikation kring bosparandet, som följd av förhandlingar med samarbetspartner kring hanteringen och senarelagd nylansering. Vid kontakt med de som slutat bospara framkommer sällan missnöje med HSB, i stället har behovet av boende löst sig på annat sätt. HSB arbetar nu med att koppla nyproduktionen starkare till bospararnas behov, öka kommunikationen kring bosparandet och mervärdet kring hyresrättsfördelningen. Som en av de största fastighetsägarna i Sverige har vi över 25 000 hyresrätter att erbjuda bosparare när vakanser uppstår. När det gäller medlemsutvecklingen ser vi att denna är starkt kopplad till kommunikation kring bostadsförsörjningen vare sig det handlar om nyproduktion eller hyresrätter. 2012 ändrade HSB Stockholm sina principer kring medlemmars utträden, vilket i huvudsak förklarar den negativa utvecklingen.

HSB erbjuder en av landets bästa bosparformer, nu jobbar vi för att den ska bli ännu vassare. Utifrån sina bosparpoäng får våra medlemmar förtur och tillgång till både bostads- och hyresrätter. Under 2012 pågick arbetet med att förhandla fram ett nytt avtal för bospararna.

Bospararnas kapital är avgörande för HSBs möjligheter att köpa ny mark och bygga fler bostäder. Det i sin tur kan locka fler bosparare. Den största fördelen med att bospara i HSB är möjligheten att välja och köpa en nyproducerad HSB-bostadsrätt före andra. Utöver det finns möjlighet till förtur till våra hyresrätter.

NYTT SAMARBETSAVTAL UNDER UTVECKLING

HSB samarbetar för närvarande med Swedbank kring bosparandet. Under 2012 diskuterade vi med banken om ett nytt, långsiktigt samarbetsavtal för bospararna.

Diskussionerna utgick från en förstudie om ett nytt bosparsystem och från det vi fått fram via dialog med medlemmar och bosparare. Nu pågår ett spännande utvecklingsarbete i samverkan med banken. I samband med de nya avtalsförhandlingarna hoppas vi hitta formen för HSBs samtida och förbättrade Bosparande.

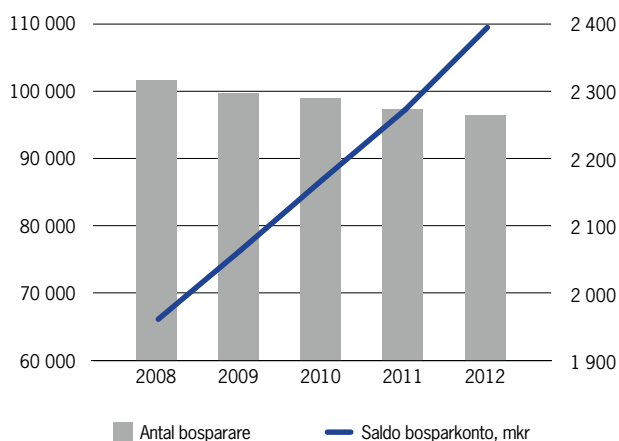
ENKLARE BOSPARANDE I SIKTE

Idén med ett nytt bosparande är bättre och enklare villkor för bospararna. Det innebär bra avkastning på bosparandet. Men också möjlighet till valfrihet med olika sparformer beroende på om man vill ta låg eller hög risk. Utöver det vill vi att bospararna ska få möjlighet till andra förmåner. Målsättningen är också att det ska vara enklare och mer kostnads-effektivt att administrera bosparandet framöver. Bospararen ska exempelvis själv kunna hantera sitt bosparkonto via Mina Sidor på hsb.se.

OFÖRÄNDRAT BOSPARBELOPP

Det maximala poänggrundande beloppet för våra bosparare är oförändrat 300 kronor per månad. Beslutet att höja beloppet till 500 kronor per månad, togs på HSB-stämman 2011. Ändringen träder inte i kraft förrän det nya bosparandet lanseras.

BOSPARARE OCH BOSPARSALDO TOTALT



KVALITET OCH TRYGGHET LOCKAR MEDLEMMAR



HSB Norr är en förening som har ökat sitt medlemsantal under 2012, från 20 440 till 21 333. Flera faktorer ligger bakom ökningen.

– Nyproduktion av bostadsrätter och hyresrätter tillsammans med ett hyggligt utbud av hyresrätter i egna fastigheter skapar intresse för HSB. Kvaliteten och tryggheten i våra erbjudanden och tjänster gör medlemskapet attraktivt. En fortsatt utveckling i denna riktning förblir huvudspåret, säger Karl-Gunnar Holmqvist, ordförande i HSB Norr.

BOSPARANDE GAV HYRESRÄTT

Viktor Olofsson bor på Östra Ågatan, mitt i Uppsala. Här har kontor byggts om till attraktiva hyresbostäder. Viktor fick möjlighet att flytta till en av dem tack vare sitt bosparande i HSB.

– Det var faktiskt min mamma som såg att HSB skulle släppa nya hyresrätter. Hon har bosparat åt mig sedan jag var ett år, vilket jag självklart är tacksam för i dag, berättar Viktor. Han trivs i sin nya och fräscha lägenhet och berömmar de fantastiska fönstren som är 1,70 x 2 meter. Kompisarna är imponerade av läget och Viktor menar att han haft tur med föräldrar som varit noga med bra framförhållning och bosparat.

Källa: Hemma i HSB Uppsala 2.2012



DET SKA VARA ENKELT ATT BYGGA BÄTTRE

MÅL BYGGANDE/NYPRODUKTION

- Produktionsandel påbörjade bostadsrättslägenheter ska i genomsnitt vara 15 procent under perioden 2012–2015.
- HSB ska gemensamt ta fram en handbok med riktlinjer för HSBs nyproduktion. Tidigare och befintliga checklistor ska ligga till grund för arbetet. Utgångspunkten är HSBs kärnvärderingar ETHOS, bostadarnas behov och hur vi uppfyller dem ska ingå.

HÄR STÅR VI 2012

HSBs andel påbörjade bostadsrättslägenheter var 8,7 procent (11,5 för 2011). Arbetet med den gemensamma handboken för nyproduktion presenterades vid HSB Stämman 2013.

KOMMENTAR FRÅN HSB

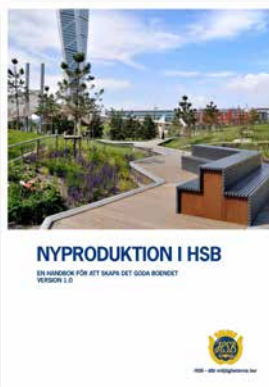
HSBs andel inom nyproduktion sjönk 2012. Huvudsakligen berodde det på minskad aktivitet i de södra regionerna samt på en lägre nivå än aktörerna i Stockholmsområdet. Eftersom leddiderna för att starta en nyproduktion är långa, är den lägre nivån också ett resultat av tidigare års oroligheter på marknaden. Sett över en längre tid, från 2005–2012, ligger HSB närmare att nå målen. En omfördelning av kapital och finansieringskraft till Stockholmsområdet skulle ytterligare stärka möjligheten att nå målet till 2015. Diskussioner pågår inom HSB för att öka produktionen med hänsyn till ett sunt risktagande. Handboken för nyproduktion kommer att bli ett viktigt verktyg för såväl samordning och effektivitet i nyproduktion inom HSB som för att säkerställa viktiga värden som exempelvis arkitektur, kvalitet och kundnöjdhet.

HSB har högt satta mål för sin nyproduktion. Under 2012 har det gemensamma utvecklingsarbetet med nyproduktion tagit flera viktiga steg framåt.

HSB ProjektPartner är ansvariga för att samordna HSBs nyproduktion. Under 2012 inleddes arbetet med att kartlägga de olika processerna för hela nyproduktionen inom HSB. Målet är att hitta goda exempel och lägga grunden för ökad samordning, bättre användning av resurser och nöjdare bostadsköpare. För att säkerställa att våra gemensamma beslut genomförs och efterlevs, tillsattes en styrgrupp med representanter från HSB Göteborg, HSB Bostad och HSB ProjektPartner.

DIGITALT PROJEKTSTÖD

Styrgruppens viktigaste fråga 2012 var att ta beslut om att införa projektstödet Navet, utvecklat av HSB Bostad. Navet är en nätbaserad projektplats för pågående byggprojekt. Den ger föreningarna goda möjligheter att utbyta erfarenheter, ökar transparensen inom HSB och bidrar till kostnadseffektivitet. Navet lanseras 2013.



HANDBOK FÖR NYPRODUKTION

Under 2012 har arbetet med att ta fram den planerade handboken för nyproduktion fortsatt. Handboken beskriver HSBs högt ställda ambitioner vad gäller byggande och boende. Den formulerar tydligt våra värderingar och ökar insynen för samtliga intressenter.

Handboken som kompletteras med en ny checklista, kommer successivt att utvecklas för att tillmötesgå kommande kunders behov och önskemål. Materialet riktar sig till alla som deltar i processen mot färdiga bostäder.



HSBs PÅBÖRJADE BOSTÄDER 2012

- HSB Nord 106
- HSB Väst 159
- HSB StorStockholm 328
- HSB Öst 105
- HSB Syd 12

BRED DIALOG FORMADE NYA HOVÅS



Den 18 december 2012 fattade en enig byggnadsnämnd beslut om att godkänna detaljplanerna som bildar Nya Hovås i Göteborg. Ett resultat som förarbetats med två års intensiv dialog med alla inblandade intressenter.

Hovås är ett villatätt område med ett fåtal bostadsrätter och hyresrätter. HSB och Next Step som äger mark i områdets centrum ville ändra på det. I december 2010 samlades arkitekter, marknadspersonal, varumärkesbyrå med flera i en workshop. Visionen var att gå från tänkt kontorskomplex till ett nytt bostadsområde. Genom en kontinuerlig dialog med omvärlden gjorde man projektet känt, idéerna tydliga och alla intressenter delaktiga. Öppenhet och enkelhet som gav goda resultat i form av:

- stor kännedom om projektet bland målgrupperna
- färre överklaganden
- en smidigare process
- en positiv attityd till Hovås
- en marknadsanpassad produkt

Från öppna möten till Facebook

Dialogen med intressenterna har skett på många olika sätt. Exempelvis via möten med stadsdelsnämnden, stadsbyggnadskontoret och byggnadsnämnden, möte med näringsidkare och boende i området, webbsida och informationsbrev till olika intressenter, Facebook-sida, lunchseminarier, öppet kvällsmöte, öppen projektlokal, önskelista och olika evenemang.

Läs mer på nyahovas.nu

MYCKET PÅ GÅNG I HSB NORR

HSB Norr bygger just nu många spännande bostäder och jobbar hårt för att bygga ännu fler framöver. Under 2012 pågick produktion av drygt 100 lägenheter i Luleå och Skellefteå.

De närmaste åren planeras för närmare 1 000 nya bostäder i form av bostadsrätter, hyresrätter och stadsvillor med äganderätt i regionen. När man letar ny bostad och vet att det finns nya bostäder planerade, är det ibland svårt att förstå varför det tar sådan tid.

Källa: Hemma i HSB NORR 3, 2012

VARFÖR TAR DET SÅN TID?

När man letar ny bostad och vet att det finns nya bostäder planerade, är det ibland svårt att förstå varför det tar sådan tid. Här kommer ett exempel som kan få oss att inse att en bostad skyndar långsamt.

2012: HSB hittar ett intressant område där det finns behov av bostäder.

2013: Projektets förutsättningar utreds i en förstudie. Om vi väljer att gå vidare, påbörjas detaljplanen för området enligt plan- och bygglagen. Den kommunala detaljplanprocessen tar ofta tid. Överklaganden från närboende som har synpunkter på bostadsprojektet är en del i det.

2014: HSB får en detaljplan som vunnit laga kraft. Nu kan vi projektera för kalkyler, bygghandlingar och upphandling av entreprenörer. I det här skedet söks också bygglov. När det är säkerställt att projektet är genomförbart startar försäljningen av lägenheterna.

2015-2017: När ett förutbestämt antal lägenheter är sålda, vanligtvis 30 procent, börjar vi bygga. Efter 1,5 till 2 år är bostäderna klara för inflyttning.



MEDLEMSKAP MED STORT INFLYTANDE

MÅL MEDLEM

- Sammanhållet medlemskap med gemensamt innehåll, möjlighet till lokala erbjudanden, verka för enhetlig avgift.
- HSB-föreningen ska årligen erbjuda utbildning för nyvald styrelseledamot, sekreterare och valberedning.
- HSB-föreningen ska utgå från en gemensam uppdragsbeskrivning för HSB-ledamot. Nya ledamöter ska få en HSB-gemensam introduktionsutbildning.

HÄR STÅR VI 2012

En ny medlemsavgift för individuella medlemmar, till och med 2013, har antagits av de flesta HSB-föreningar. Arbetet med gemensamt innehåll i medlemskapet pågår kontinuerligt och nya erbjudanden presenteras löpande i bland annat Hemma i HSB. Ett gemensamt utbildningskoncept har tagits fram för nyvald styrelseledamot, sekreterare, valberedning, HSB Ledamot samt nyanställd.

KOMMENTAR FRÅN HSB

Att i samverkan med medlemmar och medarbetare arbeta fram gemensamma koncept och erbjudanden tar lite tid, men är själva kärnan i det medlemsägda och kooperativa. Att vi efter dialog så snabbt landade medlemsavgiften, lägger en bra grund för det fortsatta arbetet med detta. Att kunna utnyttja vår storlek till bra inköp och kommunikation av erbjudanden och sedan anpassa innehållet lokalt, är en styrka vi är måna om. Genom att kunna erbjuda bra utbildningar i enlighet med den femte kooperativa principen stärker vi medlemmar och kunders inflytande, liksom styrningen av verksamheterna.

Medlemmarna är navet i Kooperationen HSB och överlag har våra drygt 550 000 medlemmar stort förtroende för HSB. Var och en med inflytande och möjlighet att påverka sitt boende.

Under 2012 har vi prioriterat utbildningar för förtroendevalda. I samverkan med och med input från olika HSB-föreningar har tre nya utbildningar för förtroendevalda i styrelser tagits fram. Genom att erbjuda alla medlemmar samma utbildningar kan vi säkerställa att deltagarna får likvärdig kvalitet oavsett var de bor. Den som är utbildningsansvarig i HSB-föreningen får ett komplett utbildningsmaterial att jobba med. Allt granskat av våra jurister, vilket är en trygghet.

LIKA MEDLEMSKAP FÖR ALLA

Under 2012 har vi enats om ett gemensamt grundinnehåll i HSBs medlemskap, oavsett vilken förening medlemmen tillhör. Flertalet av HSB-föreningarna har också röstat ja till förslaget på en medlemsavgift om 300 kronor per år.

PRISVÄRT OCH SMART I UMEÅ

Närheten till Umeå universitet och Nydalasjöns fritidsområde gör stadsdelen Tomtebo populär. Men att hitta prisvärda bostäder har varit svårt. Men nu lyser fönstren upp brf Lyktan som hade inflyttning sommaren 2012.

Målet med byggprojektet var att skapa bostadsrättslägenheter med lägre månadskostnad än för motsvarande hyreslägenheter. Målgruppen var unga människor och äldre ensamboende. De två husen rymmer 30 lägenheter, de flesta två rum och kök på 42 kvadratmeter. Lägenheterna är yteffektiva med öppen planlösning och husen har en gemensam tvättstuga.

Bostäderna har trots sin rimliga boendekostnad god kvalitet, låg energiförbrukning och smart lösning för internet och tv. Brf Lyktan visar att det går att bygga bra, miljöanpassat och billigare.

Källa: Hemma i HSB Umeå 6.2012



HSB-LEDAMOTEN I FOKUS

En av de främsta medlemsförmånerna för bostadsrättsföreningarna är HSB-ledamoten. Under året har vi arbetat fram en gemensam, tydligare uppdragsbeskrivning för vad rollen och uppdraget som HSB-ledamot innebär. Vi har också tagit fram en gemensam grundutbildning för de som ska bli HSB-ledamöter i en brf-styrelse. Under året genomförde vi också en HSB-ledamotskonferens för förtroendevalda inom HSB och för dem som jobbar strategiskt med uppdraget.

ÖVERSYN AV MINA SIDOR

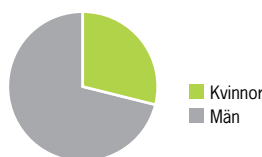
Ett samordnat medlemsregister är en förutsättning för Mina sidor på hsb.se och viktigt för att kunna förbättra HSBs bosparande. För att underlätta för medlemmar och bosparare har vi sett över struktur och innehåll på hsb.se. I samband med det pågår ett projekt för samordning av medlemsregistret, vilket också påverkar administrationen av vårt bosparande. Under året har projektgruppen arbetat fram en kravspecifikation för det nya medlemsregistret och även diskuterat förutsättningar för ett samordnat medlems- och fastighets-system. På grund av den pågående diskussionen om vilken bankpartner vi ska ha för vårt bosparavtal, se sidan 12, ligger frågan tillfälligt i vänteläge.

TRYGGT MED JURIDISK RÅDGIVNING

Juridisk rådgivning är en av våra mest uppskattade medlemsförmåner. HSBs jurister erbjuder rådgivning till enskilda medlemmar, bostadsrättsföreningar och HSB-föreningar. Under 2012 fortsatte vi vår satsning på ökad tillgänglighet. En tidigare undersökning visar att hundra procent av de medlemmar som haft kontakt med HSBs jurister skulle rekommendera andra medlemmar att kontakta vår juridiska rådgivning.

JÄMSTÄLLDHET

Ordförande i HSB-föreningar



Ledamöter i HSB-föreningarnas styrelser

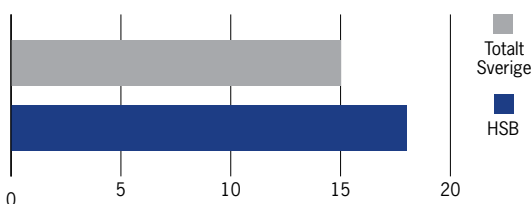


FÖRTROENDEVALDA I HSB-FÖRENINGARNAS STYRELSE

Ålder	Kvinnor	Män	Totalt
30 – 49 år	42	31	73
50 – år	47	124	171
Total	89	155	244

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 dem som är valbara till styrelsen.

BOENDE – UTRIKESFÖDDA



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

KOOPERATIVA HYRESRÄTTER KLARA I STOCKHOLM



Under 2012 färdigställde HSB Stockholsitt första bostadsprojekt med 67 kooperativa hyresrätter, HSB Kooperativa hyresrättsföreningen i Sköndal. Boendeformen har delar av både hyresrätten och bostadsrätten. Den boende betalar en fast, låg insats som man får tillbaka om man flyttar. HSB Stockholm är fastighetsägare och hyr ut fastigheten till en kooperativ förening, som i sin tur hyr ut lägenheterna till föreningens medlemmar. Boendeformen ger medlemmarna möjlighet att både påverka sitt boende och få fördelarna med att bo i hyresrätt.

Dessutom förmedlades 362 hyreslägenheter

HSB Stockholms bestånd av hyresfastigheter omfattar cirka 3 500 lägenheter. Fastigheterna är spridda över Stockholmsområdet, men flertalet ligger i Stockholms innerstad och närförort. I fastighetsportföljen finns också drygt 100 bostadsrätter som hyrs ut. Under året har närmare 260 lägenheter hyrts ut med förstahandskontrakt till HSB Stockholms bosparande medlemmar. Utöver det har cirka 100 lägenheter hyrts ut på så kallade rivningskontrakt.

ENGAGERAD HSB-LEDAMOT

Till vardags arbetar Emelie Österberg med administration av HSB Gävleborgs hyreslägenheter och bokningar av HSBs lägenheter/stugor i Spanien och Idre*. Utöver det är hon relativt ny HSB-ledamot. Så här tycker hon om uppdraget.

– Sedan ett år sitter jag som HSB-ledamot i bostadsrättsföreningen Sättra i Gävle. Det är en välskött förening och känns som en bra start för mig som är ny i rollen. En viktig uppgift är att vara kontaktperson mellan regionen och min styrelse. På HSB Gävleborg snappar jag upp smått och stort som jag kan förmedla vidare. Får jag frågor som jag inte kan svara på direkt, kollar jag upp och återkopplar vid nästa styrelsemöte.

– Det är jättekul. Uppdraget ger mig en fantastisk fin inblick i hur en HSB-förening fungerar. Något som jag har nytta av i mitt jobb här på regionkontoret. Vi behöver fler HSB-ledamöter i Gävleborg och jag vill uppmana alla intresserade att prova på. Det är inte så betungande, i min bostadsrättsförening träffas styrelsen för det mesta en kväll i månaden. Självtar jag gärna på mig fler uppdrag i framtiden, även om man arbetar heltid klarar man gott och väl åtminstone två uppdrag som HSB-ledamot.

– Jag har fått en bra grund att stå på via de utbildningar som finns för HSB-ledamöter och tänker fortsätta att vidareutbilda mig för mitt uppdrag.

*HSB Gävleborg har två fjällstugor i Idre och en lägenhet i Torrevieja, Spanien som hyrs ut till medlemmarna.

Källa: Hemma i HSB MDG 6.2012



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:

- 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 åldrarna 20–64 år förvärvsarbetar.
- 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.

Utdrag ur rapporten Vem bor i HSB, Rådhusgruppen AB 2009.

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



VÅRA VIKTIGA KUNDER

MÅL FÖRVALTNING

- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam lösning för underhållsplanering, inklusive utbildning i verktyget för brf-styrelse.
- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam produkt för ekonomisk flerårsprognos.
- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam tjänst för energistatistik och energioptimering.

HÄR STÅR VI 2012

Tjänsterna kring underhållsplanering och ekonomisk flerårsprognos finns framtagna. Arbetet med en gemensam tjänst för energistatistik och energioptimering pågår.

KOMMENTAR FRÅN HSB

Ovanstående tjänster arbetas i första hand fram för kommande HSB-utbud eftersom de utgör den strategiska ryggraden för styrelsen i en bostadsrättsförening. Både vad gäller egen fastighetsförvaltning och för kommunikation med medlemmarna. Tjänsterna har tagits fram i nätverken inom HSB. Parallellt har en process för hur en tjänst ska bli antagen som gemensam i HSB-utbudet beslutats av HSB-stämman 2013. Sammantaget betyder det att vi tagit ett stort och viktigt steg i samverkan av nya tjänster inom HSB, samtidigt som vi bemött våra kunders önskemål om proaktiva ekonomiska tjänster.

Till HSBs kunder räknar vi HSB bostadsrättsföreningar, enskilda medlemmar, övriga bostadsrättsföreningar och fastighetsägare. Vårt kunderbjudande inriktar sig på god service, från förvaltning och utbildning till tjänster som förenklar och förbättrar.

HSB har redan i dag en unik bredd i sitt utbud av förvaltningstjänster. Under 2012 har utvecklingsarbetet tagit stora kliv framåt. Förvaltningsnätverket har kommit vidare, vi har tagit fram en ny förvaltarutbildning och ett nytt fastighetssystem är på gång.

Under året har arbetet med att ta fram ett samordnat innehåll och en gemensam paketering av våra förvaltningstjänster pågått med full fart. De tjänster som kommer att lanseras mot alla våra kunder under 2013 är:

- HSB Energitjänster
- HSB Underhållsplan
- HSB Ekonomisk flerårsprognos

AKTIVT FÖRVALTNINGSNÄTVERK

Utbyte och samverkan präglar HSBs förvaltningsnätverk. Under 2012 har flera nya HSB-föreningar gått med i det gemensamma förvaltningsnätverket och nu deltar omkring 25 föreningar aktivt.

NÖJD KUNDINDEX (NKI)

	2009-2010	2011-2012
	Hur bra?	Hur bra?
Strategiska frågor		
Administrativa tjänster		
– Bra ekonomiska tjänster	4,54	4,59
Administrativa tjänster		
– Kompetent ekonomisk rådgivare	4,36	4,45
Information & Kommunikation		
– Hjälp att utveckla verksamheten	3,71	3,72
Tekniska förvaltningstjänster		
– Håller vad de lovar	4,03	3,96
Intressentdrivna frågor		
Administrativa tjänster		
– Bra ekonomiska tjänster	4,54	4,59
Administrativa tjänster		
– Kompetent ekonomisk rådgivare	4,36	4,45
Tekniska förvaltningstjänster		
– Håller vad de lovar	4,03	3,96
Tekniska förvaltningstjänster		
– Snöröjning och halkbekämpning	4,00	4,08

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

Från och med 2011 valde vi att hämta data direkt från en av våra leverantörer/partner, IC-potential. Företaget gör de flesta av HSB-föreningarnas 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 de håller vad de lovar och proaktiv hjälp, "Bra ekonomiska tjänster" med fastighetsförvaltningen, är områden som både verksamhet och kunderna värderar högst. Enda området som har en något negativ trend är den kring tekniska förvaltningstjänster – Håller vad de lovar. Detta är något vi får analysera djupare för att kunna förbättra. Vårt arbete med att gemensamt utveckla nya tjänster kring underhållsplan och ekonomisk flerårsprognos avser att möta kunderna i deras önskan.

FÖRVALTAT BESTÅND 2012

Verksamhet	Antal administrativt förvaltrade HSB-brf	Antal tekniskt förvaltrade HSB-brf	Antal förvaltad bestånd (ej HSB-brf)	Antal HSB-ägda hyreslägenheter vid årets slut
HSB Arlanda	13	12	6	0
HSB Dalarna	104	56	20	768
HSB Filipstad	13	13	3	27
HSB Gävleborg	103	75	15	803
HSB Göta	270	172	25	2 434
HSB Göteborg	258	155	64	1 659
HSB Karlskoga Degerfors	39	0	4	126
HSB Kil	3	3	0	0
HSB Kristinehamn	31	32	5	49
HSB Landskrona	50	26	10	680
HSB Malmö	243	29	21	1 909
HSB Mitt	192	137	25	1 305
HSB Mälardalen	206	161	15	102
HSB Mölndal	39	20	9	237
HSB Nordvästra Götaland	244	163	17	850
HSB Nordvästra Skåne	88	52	16	59
HSB Norr	204	59	9	1 000
HSB Norra Bohuslän	33	14	3	74
HSB Norra Storsthm	69	60	19	203
HSB Skåne	232	191	86	1 164
HSB Stockholm	379	223	78	3 500
HSB Storfors	0	0	0	0
HSB Sydost	209	110	15	1 043
HSB Södermanland	103	58	79	2 438
HSB Södertälje	52	29	16	534
HSB Södertörn	78	61	21	319
HSB Umeå	56	46	10	233
HSB Uppsala	105	65	69	1 114
HSB Värmland	102	73	9	79
HSB Östergötland	138	109	9	1 265
HSB Östra	73	43	5	1 248
HSB totalt	3 729	2 247	683	25 222

Förvaltning är ett av våra viktigaste uppdrag. HSB-föreningarna förvaltar administrativt 683 bostadsrättsföreningar som inte är medlemmar. Den tekniska förvaltningen, det vill säga fastighetsskötsel, el, trädgårdsskötsel med mera, är större än den administrativa vad gäller stiftelser och AB-ägda kunduppdrag, det vill säga där HSB inte äger fastigheten. I genomsnitt har cirka 96 procent av HSBs bostadsrättsföreningar sin förvaltning hos den regionala HSB-föreningen.

NYTT FASTIGHETSSYSTEM PÅ GÅNG

För att öka utvecklingstakten och möta kundernas krav bildade HSB Göteborg, HSB Malmö, HSB Norr, HSB Stockholm och HSB Riksförbund under förra året, HSB Tjänsteutveckling AB. Syftet är att samordna kostnader och ge enskilda HSB-föreningar ökade möjligheter att uppnå service, kvalitet och lönsamhet genom effektiva tjänster till alla kunder. Under 2012 tog HSB Tjänsteutveckling upp det vilande projektet om ett nytt fastighetssystem som HSBs förvaltningsnätverk gjorde en förstudie till 2010. Ambitionen är att slutföra upphandlingen och påbörja en implementering i HSB-föreningarna under 2013.

UTBILDNINGEN INSPIRERADE TILL NYTT TÄNKANDE

Philip Lundqvist är marknadsområdeschef HSB Skåne.

– Fram till juni 2012 var jag förvaltare. När jag gick utbildningen till diplomerad förvaltare fick jag förtroendet att bli marknadsområdeschef, berättar Philip.

Utbildningen hade temat morgondagens förvaltare och innehöll såväl juridik som ekonomi och teknik.

– Förutom att de olika blocken gav oss värdefulla verktyg och kunskap för att hitta lösningar och förekomma problem, fick jag inblick i ett nytt sätt angripa olika situationer som kan uppkomma. Det har hjälpt mig att ibland ligga steget före och vara proaktiv på ett sätt jag inte var innan. Jag har blivit mycket mer medveten om vad jag behöver veta, göra och tänka på för att vara en bättre förvaltare och ligga steget före konkurrenterna. En ren bonus är att jag lärt känna så många trevliga kolleger på andra orter som jag nu kan bolla idéer och funderingar med.



NY KUNSKAP BYGGER VÅR FRAMTID

MÅL FORSKNING OCH INNOVATION

- Utveckla en sammanhållande forskningsstrategi som stöttar HSBs väg mot visionen.

HÄR STÅR VI 2012

En forskningsstrategi finns framtagen.

KOMMENTAR FRÅN HSB

Att bedriva forskning kan vara både brett och omfattande. HSB har efter intern dialog mellan företrädare i de olika verksamheterna landat en strategi med strukturerad omvärldsbevakning inom några områden. Utöver det satsar vi bland annat på HSB Living Labb, ett projekt som beskrivs mer här bredvid. Syftet är att fånga upp det viktigaste som händer inom byggande och boende och ta med detta för tillämpning i den utvecklingsprocess som finns för nya tjänster och byggande.

Med en gemensam forskningsstrategi, samarbeten med andra samhällsaktörer, HSB Living Lab och gedigen omvärldsanalys skapar vi en hållbar plattform för HSBs samhällsbyggande framöver.

Under 2012 arbetade HSB fram ett uppdaterat strategiförslag för området forskning och utveckling. Förslaget gick ut på remiss till alla HSB-föreningar under hösten. Utifrån den samlade responsen och återkopplingen formades sedan ett gemensamt strategiförslag för att presenteras på HSB-stämman i maj 2013. Syftet med strategiarbetet är att vi inom HSB bättre ska kunna koppla ihop forskning och innovation, expertkompetens och omvärldsbevakning med vår verksamhetsutveckling och processen för ett gemensamt tjänsteutbud till våra medlemmar.

LOBBYARBETE FÖR IQ SAMHÄLLSBYGGNAD

HSB deltar i flera viktiga samarbeten som samhällsbyggare. Vi ingår bland annat i Föreningen för innovation och kvalitet inom samhällsbyggande – IQ Samhällsbyggnad. Under året har HSB bland annat bidragit med att ta fram material till föreningens lobbyarbete. Hållbart samhällsbyggande lyftes till ett prioriterat område med ökade anslag på 100 mkr per år i regeringens proposition för Forskning och Innovation. Syftet med propositionen som gäller från och med nästa år och fram till 2016 är att bättre bidra till medborgarnas välfärd, samhällets utveckling, näringslivets konkurrenskraft och en hållbar utveckling.

HSB LIVING LAB SIKTAR FRAMTIDEN

Mötet mellan människa, bostad och vetenskap. Det blir verklighet i HSB Living Lab som startade under 2012. Det är HSB Göteborg och HSB i samarbete med bland andra forskargruppen Homes of Tomorrow på Chalmers som tagit initiativet.

Huset, med byggstart 2013, planeras på Chalmers campus i Göteborg, och ska rymma 20–30 studentlägenheter. De nya bostäderna erbjuder vanliga studenter en bostad samtidigt som de deltar i ett stort, spännande forskningsprojekt.

– HSB Living Lab kommer att ge unika möjligheter att testa innovationer för en hållbar livsstil och interaktionen mellan människa och boende, säger Roger Sundbom, affärsområdeschef för Fastighetsutveckling vid HSB Göteborg.

Greg Morrison, professor på Chalmers tekniska högskola, gillar möjligheten att avläsa människors beteende för att sedan kunna utveckla lösningar som används, utan att det känns tråkigt eller som ett tvång. Han berättar bland annat om kylskåpsvaror där streckkoden kommunicerar när varorna ska användas, vilket minskar matsvinnet. En rymdprofessor från



amerikanska NASA förstärker Chalmers forskningsteam och tar med sig idéer från det resurssnåla liv man lever i rymden.

Anna Olofsson är projektledare på HSB Göteborg. – Det blir ett helt nytt sätt att arbeta, en plats där smarta material, arkitekturlösningar och byggteknik kan testas. Dessutom tänker vi passa på att forska om bostadsrättsföreningens processer.

– Labbet ger oss möjligheter att testa appar, virtuella möten och andra typer av tjänster. Vi ser i dag hur det blir allt svårare att rekrytera till styrelsen i bostadsrättsföreningar. Här hoppas vi få svar på vad som lockar den nya generationens bostadsköpare att engagera sig i styrelsearbete, säger Anna.

Källa: Hemma i HSB 6.2012



OMVÄRLDSANALYS VIKTIGT FÖR UTVECKLING

HSB lägger stor vikt vid omvärldsbevakning. Både för kontinuerlig utveckling och för att ha god framförhållning inför förändringar. 2012 var ett turbulent år i världsekonomin.

– EU-länderna går mot stramare kreditregler för att motverka finansiella kriser, något som kan påverka HSB och våra medlemmar om nischbanker får svårare att hävda sig, säger Anna Söderlind, analytiker på HSB Riksförbund.

– Andra bevakningsområden är den svenska konjunkturen, bland annat det faktum att medelklassen går mot bistrare tider och att utbildning inte längre är en biljett till social och ekonomisk trygghet. Unga vuxna och äldre är grupper som är extra utsatta på bostadsmarknaden. Informationssamhällets utveckling är något som HSB följer noga.

– Internet är en nyckelfaktor vad gäller vår strävan att öka produktivitet och effektivitet. Utveckling i dag sker inte hos dem som kan teknik, i stället är det användarnas behov som styr, menar Anna.



VÅRA KLIMATÅTGÄRDER GÖR AVTRYCK

MÅL KLIMAT

- 30 procent mindre klimatpåverkan 2016 (basår 2008).
- Halvering av CO2-utsläpp fram till 2023 (basår 2008).

HÄR STÅR VI 2012

Fram till och med 2011 ligger minskning av klimatpåverkan på knappt 20 procent, något under målet, men väldigt nära.

KOMMENTAR FRÅN HSB

Att minska klimatpåverkan, använda energi effektivt och spara pengar, går hand i hand. Vi har arbetat fram ett system för mätning och uppföljning som står sig bra i jämförelse med andra aktörer samt stimulerar till förbättringar. Av den statistik som hämtats in ser vi att vi själva kan påverka mycket. Bland annat genom minskad el- och värmeanvändning, egenägd sol- och vindkraft, förnybara bränslen i fordon, färre tjänsteresor med mera. Samtidigt finns utrymme att öka takten av klimatåtgärder nu när grunden är lagd, exempelvis genom köp av el från förnybara energikällor och utfasning av de få kvarvarande oljepannorna. Vi ser också att fjärrvärmeleverantörernas bränslemix, särskilt fossila bränslen, påverkar vår klimatpåverkan i stor utsträckning. Detta eftersom fjärrvärmens står för cirka 60 procent av HSBs klimatpåverkan. Därför blir påverkansarbete för att få leverantörerna att hjälpa oss hålla våra löften viktigt framöver.

Klimatsmarta åtgärder kräver att man söker lösningar och följer upp sina satsningar. Små förändringar inom exempelvis el och fjärrvärme, kan göra stort avtryck i klimatredovisningen. HSB har utvärderat och redovisat sin klimatpåverkan sedan 2008.

HSB klimatberäknar enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet) i verktyget Svante. Klimatpåverkan delas in i tre grupper:

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

VÄRDERINGSTRAPPA FÖR EL I HSB

Under 2011 tog vi fram en ny modell för hur HSB klimatvärderar el. Trappmodellen, se nästa sida, har tillämpats under 2012. 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. Detta gör att HSB skiljer sig från de företag och organisationer 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 eller solceller

GEMENSAM METOD FÖR KLIMATVÄRDERING AV VÄRME

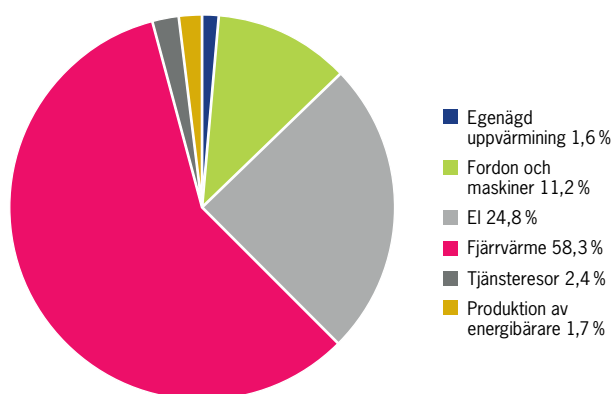
Fjärrvärmeanvändningen står för merparten av HSB-föreningarnas klimatpåverkan, eftersom fjärrvärme är den största energiposten. HSB har tillsammans med andra bostadsorganisationer kommit överens med Svensk Fjärrvärme om en gemensam metod för att miljövärdera fjärrvärme. Det gör att vi kan känna oss tryggare i att de värden som redovisas av fjärrvärmeföretagen har tagits fram enligt samma metod. De parametrar som redovisas är:

1. Resurseffektivitet (mäts som primärenergi i förhållande till levererad energi till fjärrvärmeanvändare)
2. Klimatpåverkan (mäts som utsläppta koldioxid-ekvivalenter 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)

SENA MEN SANNA EMISSIONSFAKTORER

En gemensam utmaning för de organisationer som klimatredovisar är att emissionsfaktorerna för el och fjärrvärme för föregående år blir tillgängliga sent på året. Följden blir att många organisationer använder emissionsfaktorer från året innan, för att kunna presentera klimatredovisning under våren. HSB har redovisat så tidigare 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 därför beslut om att fråna och med årets klimatredovisning ska HSB redovisa förbrukning med samma års omvandlingsfaktor. Därför presenterar vi här statistik för 2011, då alla fjärrvärmenät och emissionsfaktorn för el 2012 inte finns framme ännu. Under november 2013 kommer 2012 års klimatpåverkan publiceras på hsb.se

Fördelning av klimatpåverkan 2011

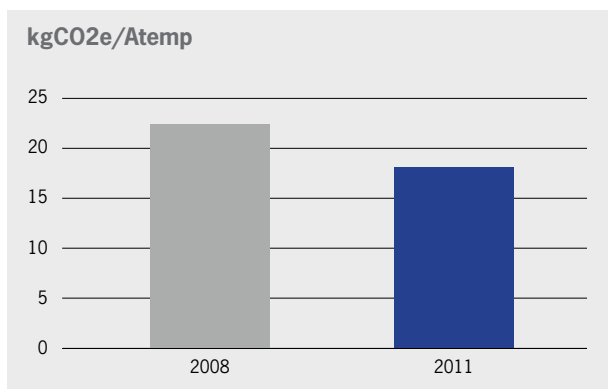


När vi följer upp nyckeltalet $\text{kgCO}_2\text{e}^*/\text{Atemp}^{**}$ (graddagskorrigerad fjärrvärme) kan vi konstatera att det skett en minskning med -19,3 procent mellan 2008 och 2011. Från 22,33 $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{Atemp}$ till 18,03 $\text{kgCO}_2\text{e}/\text{Atemp}$ ger en minskning med -4,3 $\text{kg CO}_2\text{e}/\text{Atemp}$.

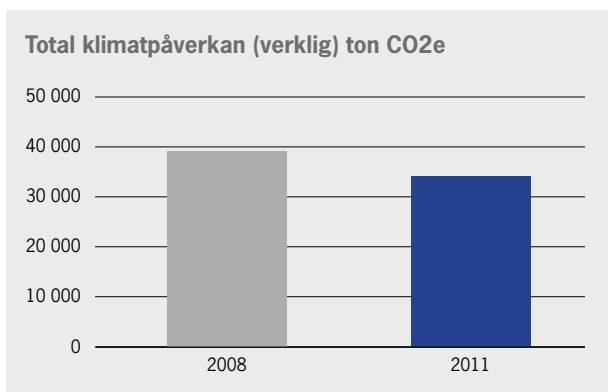
Det är mot detta nyckeltal vi följer upp våra klimatmål och det innebär att vi 2011 var nära att nå delmålet för 2012.

* CO_2e 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 (graddagskorrigerad), flygresor, tågresor, milersättning samt klimatpåverkan vid produktion av energibärare.

** A temp är måttet på golvarean, i kvadratmeter, i temperaturreglerade utrymmen som värms upp till mer än 10 grader och begränsas av klimatskärmens insida (väggarna) 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.



När vi följer upp total verklig klimatpåverkan har en minskning på –13 procent skett, vilket motsvarar 4 951 ton CO2e.



En betydande minskning, –30 procent, av klimatpåverkan från el har skett mellan 2008 och 2011, på grund av att vi köpt ursprungsmärkt, förnybar el. Detta är dock en åtgärd vars verkliga effekt på elsystemets klimatpåverkan är omdiskuterad. När det gäller fjärrvärme har i princip ingen förändring skett, –1 procent, motsvarande 264 ton CO2e.

Den graddagskorrigerade energianvändning per yta (kWh/Atemp) har minskat med –5 procent, och den totala graddagskorrigerade energianvändningens klimatpåverkan har minskat med –12 procent, vilket motsvarar en minskning med 4 057 ton CO2e.

En liten ökning har skett från egenägda tjänstebilar och fordon, +5 procent (192 ton CO2e). Vi kör mer till våra medlemmar och kunder och byter inte till förnybara bränslen i tillräckligt hög takt. Samtidigt har en liten minskning av klimatpåverkan från privat bil i tjänst –5 procent (23 ton CO2e), skett. Vi samarbetar mer över landet men väljer inte tåg eller videokonferens i tillräckligt stor utsträckning eftersom flygresornas klimatpåverkan ökat med +38 procent (107 ton CO2e).

HSBs 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 procent 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 procent
- till år 2016 med 30 procent
- till år 2020 med 40 procent

PREMIÄR FÖR CYKELPOOL I MALMÖ



Nu kan HSB Malmö erbjuda de boende i fastigheterna Slupen och Skonaren, tillgång till Malmös första cykelpool. Cykelpoolen erbjuder två lådcyklar och en cykel med kärra. Cyklarna parkeras i ett låst garage i ett av husen där de också bokas, hämtas och lämnas. De boende får använda cyklarna fritt i mån av tillgång. Cykelpoolen är ett

samarbete med Malmö stad för att minska biltrafiken i city. Serviceförvaltningen tar hand om allt som rör underhåll och reparationer. De boende behöver varken laga punktering eller lämna till cykelreparatör. Serviceföretaget fixar på plats och vid större reparationer får föreningen en tillfällig ersättningscykel.

– Bortsett från det uppenbara att cyklarna bidrar till en bättre miljö och friskare boende hoppas vi också att det kommer öka gemenskapen bland de boende, säger Tom Wilkinson på HSB Malmö. Hittills har cyklarna använts till shopping, utflykter och en boende skjutsade sin hund till veterinären i lådcykeln.

Fastigheterna Slupen 1 och Skonaren 3 ligger i kvarteret Fullriggaren i Västra Hamnen, Malmö. Bostadsrättsföreningarna har totalt 82 lägenheter och var inflyttningsklara från sommaren 2012. Hela området har fokus på hållbarhet. Alla lägenheter är till exempelvis utrustade med avfallskvarnar där organiskt avfall kan malas ner och omvandlas till biogas. Gasen driver sedan de fordon som finns i områdets bilpool.

HSB GÖTA KÖR PÅ GRÖN EL



För ett år sedan köpte HSB Göta Service en elbil. En del i arbetet för att närma sig HSBs klimatmål. Elbilen, en Renault Kangoo ZE, räknas som transportbil och omfattas inte av premien för miljöbilar. Men valet att köra elbil var ändå självklart, berättar Ulrika Malmsten, kvalitets- och miljösamordnare på HSB Göta.

– Vi byter successivt ut fordonsparken mot miljömässigt bättre alternativ. Arbetet har fått extra fart i samband

med att vi undertecknat HSBs klimatavtal. Det är en konkret åtgärd för att minska våra utsläpp av växthusgaser.

Servicebilen laddas i vanligt eluttag under natten och används dagligen av Jönköping Östers fastighetsskötargrupp. På fullt batteri går den 16 mil.

– Vi är jättenöjda och tror att elbilar kommer bli betydligt vanligare framöver. De är tysta, lättkörd, miljövänliga och energisnåla. En bensinbil drar 6 kWh per kilometer, medan vår elbil bara drar 0,2 kWh och vi tankar dessutom enbart grön el, avslutar Ulrika.



SOLEN GER ENERGI TILL HSB ÖSTRA

HSB Östra är bland de första i Norrköping med att installera solceller på ett flerbostadshus.

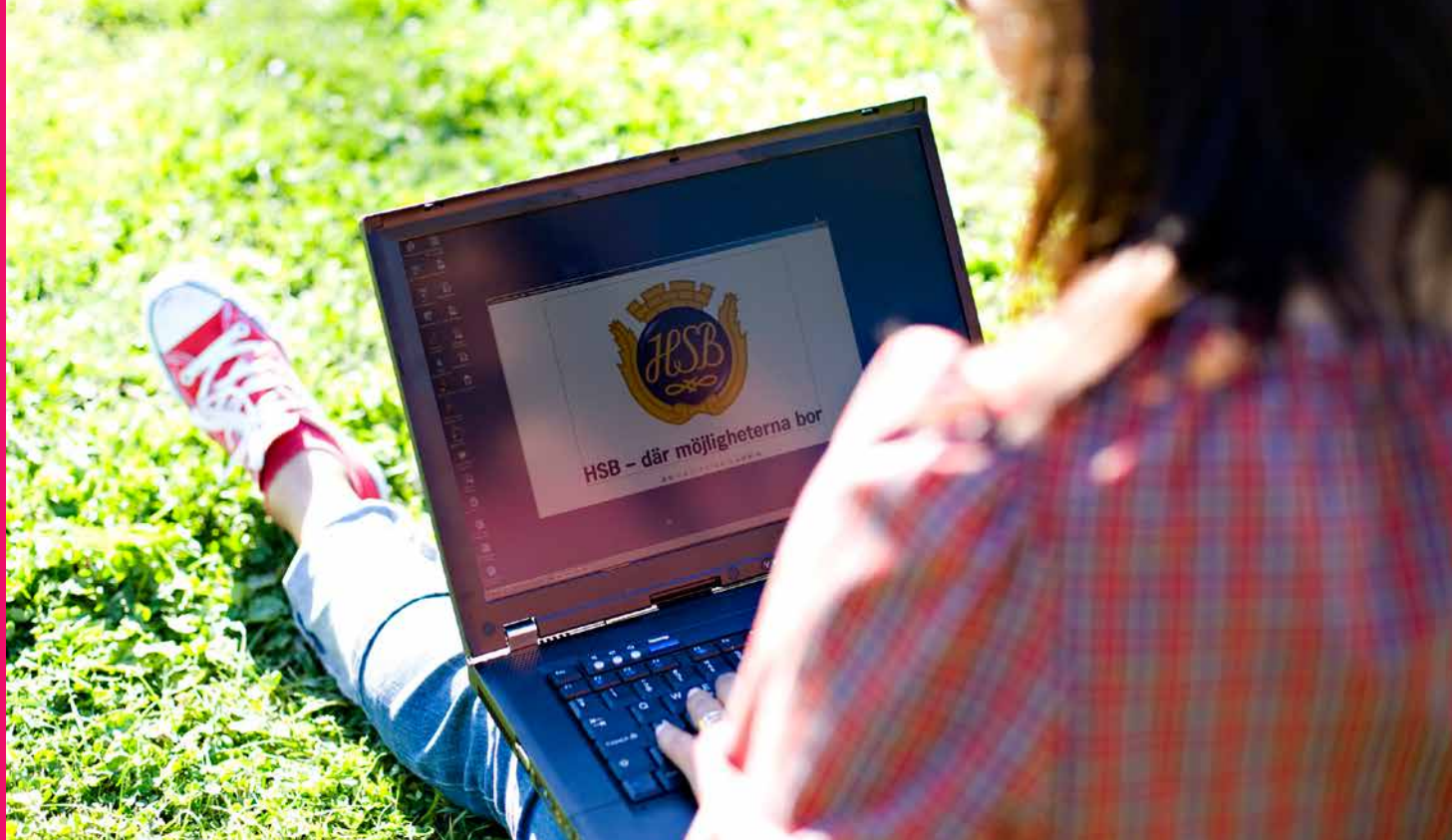
På södra fasaden till huset där HSB-föreningen har sitt huvudkontor sitter nu 116 moduler, med en sammanlagd yta om 225 kvadratmeter. Solcellerna samlar upp solstrålar och omvandlar dem till elektricitet. HSB Östra räknar med att kunna täcka hela kontorets elförbrukning, omkring 30 000 kWh per år, genom den el som solcellerna producerar. Installationen beräknas betala sig på åtta till tio år.

Sammanställning utsläppsstatistik HSB Klimatavtal 2011

Denna tabell redovisar klimatpåverkan med graddagskorrigerade värme. Procent förändring avser nyckeltalet kg CO₂e/Atemp.

	2008			2011			
	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp	procent förändring
Arlanda	64	2 000	31,9	34	2 000	17,2	-46 ↓
Dalarna	648	56 307	11,5	760	61 698	12,3	7 ↑
Gävleborg	1 128	73 753	15,3	663	73 753	9,0	-41 ↓
Göta	3 104	170 008	18,3	3 796	205 712	18,5	1 ↑
Göteborg	2 139	155 560	13,8	1 961	151 149	13,0	-6 ↓
Landskrona	673	46 776	14,4	608	44 930	13,5	-6 ↓
Malmö	4 372	181 337	24,1	3 615	185 415	19,5	-19 ↓
Mitt	959	22 060	43,5	660	25 000	26,4	-39 ↓
Mälardalen	1 251	38 116	32,8	1 055	25 749	41,0	25 ↑
Mölnadal	500	22 237	22,5	415	21 637	19,2	-15 ↓
Nordvästra Götaland	970	37 535	25,9	1 047	62 472	16,8	-35 ↓
Nordvästra Skåne	288	8 019	36,0	216	10 303	21,0	-42 ↓
Norr	1 262	61 594	20,5	1 232	61 594	20,0	-2 ↓
Norra Bohuslän	148	6 336	23,3	135	6 336	21,2	-9 ↓
Norra Stor-Sthlm	1 084	25 382	42,7	926	32 413	28,6	-33 ↓
Skåne	2 732	143 257	19,1	3 144	143 257	21,9	15 ↑
Stockholm	6 918	272 884	25,4	4 418	243 109	18,2	-28 ↓
Sydost	Har inte redovisat						
Södermanland	2 299	175 599	13,1	2 787	214 721	13,0	-1 ↓
Södertälje	500	34 627	14,5	358	34 627	10,3	-29 ↓
Södertörn	436	14 470	30,2	627	37 804	16,6	-45 ↓
Umeå	727	24 170	30,1	338	25 120	13,5	-55 ↓
Uppsala	4 222	91 331	46,2	3 027	90 881	33,3	-28 ↓
Värmland	424	5 563	76,2	276	9 904	27,9	-63 ↓
Östergötland	1 850	82 021	22,6	1 805	133 240	13,6	-40 ↓
Östra	2 342	92 082	25,4	2 250	102 644	21,9	-14 ↓
HSB-föreningar totalt	41 041	1 843 023	22,3	36 152	2 005 468	18,0	-19 ↓
HSB Riksförbund	72,54	707	102,60	49,98	707	70,69	-31,1 ↓

HSB ProjektPartner och HSB Bostad finns inte redovisade på grund av ofullständigt statistikunderlag.



SAMORDNING FÖR LÖNSAM ÖVERSYN

MÅL LÖNSAMHET

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 procent 2015*.
- Rörelsemarginal om 10 procent**.
- 20 procent justerad soliditet***.
- Gemensamt affärs- och IT-system till 2015.

HÄR STÅR VI 2012

Avkastning på eget kapital 7 procent****. Rörelsemarginal 6 procent****. Justerad soliditet 41 procent****. Förslag till en gemensam IT-strategi som grund för att nå 2015 års målsättning finns framtagna.

KOMMENTAR FRÅN HSB

Lönsamhet i verksamheterna är viktigt både för att säkerställa att verksamheterna drivs effektivt och för att möjliggöra utveckling och konkurrenskraft. Följer vi målen kan en positiv trend ses även om det är en bit kvar till att nå dem. Målen är satta utifrån genomsnittet av de målsättningar HSB-föreningarna lämnat under 2010 för 2015. Lönsamhet är en ekvation av ett bra erbjudande och därmed intäkter samt effektivt bedriven verksamhet och därmed lägre kostnader. HSB-föreningarna arbetar metodiskt för att säkerställa denna balans, bland annat genom samverkan i olika utvecklingsprojekt och genom en ökad kostnads- och affärsmedvetenhet bland medarbetarna. Det är ett dagligt arbete som på flera platser nu bidrar till den positiva trend vi kan se. Att samverka ytterligare kring IT- och affärssystem kommer att bidra till den positiva trenden.

Genom att samordna och effektivisera inom HSB kan vi stå starka tillsammans framöver. Under 2012 har arbetet med att ta fram en gemensam IT-plattform för hela HSB prioriterats.

Alla HSB-föreningar måste ha fokus på lönsamhet, utifrån rådande konjunkturläge, konkurrens och med sikte på medlemmarnas bästa. Genom vår årliga hållbarhetsredovisning får vi fram nyckeltal som ger en bra överblick av lönsamheten inom HSB.

SAMSYN PÅ GEMENSAM IT-LÖSNING

En gemensam IT-strategi och samordnade lösningar inom IT är frågor som haft hög prioritet under året. Vi vet att HSB kan öka effektivitet och kvalitet rejält inom området, vilket skulle gagna alla medlemmar. Stora delar av HSBs verksamhet är likartad, oavsett var i landet eller vilken förening det gäller. Det ger oss goda möjligheter att hitta en gemensam plattform för vårt behov av IT-lösningar. För att få stöd i hela landet är det viktigt att alla HSB-föreningar har en samsyn på vad som kan och ska vara HSB-gemensamt. Därför har också frågan om ägande och ansvar för

* I enlighet med HSB-föreningens målsättning.

** Rörelseresultat exkl. jämförelsestörande poster delat med nettoomsättning.

*** Enligt HSBs Kod för föreningsstyrning.

**** Genomsnitt för de 29 HSB-föreningar som rapporterade in februari 2013 avseende 2012.

EFFEKTIVT OCH FRITT MED HSB PORTALEN



Robert Schultz är heltidsanställd vicevård i HSBs brf Södertorp i Malmö. Sedan många år sköter han förvaltningsuppdraget i bostadsrättsföreningen som fyllde 40 år i augusti 2013 och har 486 lägenheter.

– I Portalen har jag all information och alla verktyg samlade för att kunna göra ett bra jobb. Jag kan komma åt allt jag behöver, när som helst, var som helst, säger Robert.

– Förr fick jag tillbringa timmar i telefonen. Nu är jag till 90 procent självförsörjande i mitt uppdrag, fortsätter han. Robert använder sig i stort sett dagligen av Portalen. Friheten och tillgängligheten är de största fördelarna, menar han. I förlängningen blir det förstås också både effektivare och kostnadsbesparande för bostadsrättsföreningen.

De tjänster och verktyg Robert använder i förvaltningen av brf Södertorp rör bland annat fakturering, medlemsinformation, hyresavisering, löneutbetalningar och huvudboken för bokföring. Han berättar också att det är enkelt att gå in och stämma av listor för lediga parkeringsplatser, lägenhetskontrakt med mera.

– HSB har haft föregångare till Portalen under min tid här. Men det har hänt mycket positivt de senaste åren, säger han. HSB Portalen har utvecklats till att bli ännu bättre och mer komplett.

Själv flyttade Robert för några år sedan in i en nybyggd lägenhet. Där presenterade han HSB Portalen för sin styrelse som nu valt att ha HSB som administrativ förvaltare.

– Jag visade dem fördelarna och hur smidigt det är att jobba med Portalen. De är jättenöjda, avslutar han.

HSBs gemensamma IT-resurser lyfts. Under året har vi påbörjat en kartläggning för att få en bild av hur IT-verksamheten i HSB-föreningarna ser ut och vilka kostnader och risker som finns i dagsläget.

GEMENSAM INFRASTRUKTUR OCH TELEFONI

Under 2012 har samarbetet om vår gemensamma grundläggande infrastruktur ökat. Vi påbörjade uppgraderingen av viktiga delar i det gemensamma datanätet, HSBnet. Flera HSB-föreningar har också anslutit sig till den gemensamma telefonlösningen.

DIGITAL STRATEGI I TRE DELAR

Allt fler kommunicerar via olika digitala medier. Ett tydligt tecken är exempelvis att våra kunder och medlemmar surfar via mobilen. Det ställer nya och andra krav på vår teknik. Hur vi ska kommunicera elektroniskt med våra intressenter definieras i HSBs digitala strategi. Där specificeras tre huvudmålgrupper som vi försöker anpassa oss till:

- HSBs medarbetare
- Nuvarande medlemmar och kunder
- Framtida medlemmar och kunder





HSB TAR DEBATT OCH PÅVERKAR

MÅL OPINION OCH LOBBY

- HSB ska synas mer i media, såväl i riks som lokala och nya medier.

HÄR STÅR VI 2012

För att se att målen förverkligas föreslås att vi följer upp detta genom redovisning av planerade lobby och opinionsinsatser hos HSB-föreningarna.

KOMMENTAR FRÅN HSB

Att företrädarna medlemmarnas intressen genom att stärka HSBs röst är en av organisationens viktigaste uppgifter. En omläggning av produktionen av Hemma i HSB till förmån för utveckling och närvaro i nya kanaler har gjorts. Exempelvis har HSBs synlighet via Facebook, twitter och sändningar över webben ökat under 2012. Exempel på frågor som drivs är förutsättningarna för nyproduktion, bosparandet och hållbarhetsfrågor. Dessa frågor drivs givetvis även genom besök med företrädare för partier och myndigheter, närvaro på branschens arenor, partikongresser, i Almedalen med mera. En halv miljon medlemmar bidrar till att man lyssnar på det HSB säger.

Under året har HSB drivit ett intensivt lobbyarbete i frågan om andrahandsuthyrning av bostäder och förutsättningarna för bra äldreomsorg. Miljö, hållbarhet och europeiskt energisamarbete är andra områden som vi bevakar.

I 2012 års vårproposition föreslog regeringen att lagen om andrahandsuthyrning av privatägda bostäder skulle ändras. Förslaget innebar en inskränkning i bostadsrättsföreningarnas rätt att ta beslut om andrahandsuthyrningar. HSB startade ett omfattande opinionsarbete i frågan. Vi genomförde exempelvis en undersökning bland styrelseledamöter, skrev nationella och regionala debattartiklar, gjorde en enkät bland riksdagspartierna för Hemma i HSB där resultatet senare omnämndes i Dagens Nyheter. Vi träffade regeringen flera gånger och skrev tillsammans med Riksbyggen och Bostadsrätterna till riksdagen. Under perioden publicerades drygt 80 artiklar. I den lagändring som sedan genomfördes i februari 2013 har bostadsrättsföreningarna kvar samma rätt som tidigare att besluta om andrahandsuthyrningar. Förändringarna i lagen gäller den hyra som får tas ut.

NYTT BOSTADSINDEX FÖR BÄTTRE PLANBEREDSKAP

Bostadsbyggandet fortsätter att vara lågt, trots att allt fler kommuner inte kan erbjuda sina invånare bostad. HSB har därför drivit opinion för att planberedskapen i kommunerna måste förbättras. På ett seminarium i

Stockholm i mars, presenterade vi ett nytt Bostadsindex som ger en uppskattning om kommunernas arbete med bostadsfrågor. HSBs Bostadsindex uppmanar till att aktivt motverka bostadsbristen. Vi vill få i gång en diskussion om hur bostadsbyggandet kan öka och visa att HSB gärna samverkar med kommunerna i frågan. Vårt index fick bra genomslag i media, ambitionen är att göra årliga mätningar.

FINANSIERING AV ENERGIEFFEKTIVISERING

Under året har energieffektivisering av bostäder varit en viktig fråga i EU. Ett energieffektiviseringsdirektiv har antagits och ska nu tolkas av Sverige. För att upp- rusta och energieffektivera de svenska miljonprogramsområdena utan orimliga avgiftshöjningar, har HSB tillsammans med andra bostadsorganisationer drivit frågan om finansiering. Begreppet Affordable Housing har fått gehör hos EU-kommissionen. Nu återstår att få svenska regeringen att rikta EUs strukturfonder mot energieffektivisering på ett klokt sätt.

STORT OCH BRETT ENGAGEMANG

Under 2012 har vi också bevakat följande frågor och medverkat på arenor som:

- HSB har stöttat regeringens initiativ med syfte att se över möjligheterna till kortare planprocesser och handläggningstider. Vi fortsätter att bevaka och jobba för att detta ska genomföras.
- HSB nämndes i flertalet av de 584 artiklar som resultatet av årets Nils Holgersson-undersökning genererade. Rapporten syftar till att synliggöra prisskillnader för el, vatten, avlopp med mera och vill skapa opinion som leder till sänkta priser för kunderna.
- HSB medverkade på ett femtontal seminarier under årets Almedalsvecka på Gotland och flera HSB-föreningar fanns på plats. De stora debattämnen för 2012 var bostadsbristen, energifrågor, bistånd, klimat, förnyelsebara energikällor, skola och sjukvård.
- Fortsatt bevakning av det farliga ämnet Bisfenol A. HSB hänvisar till försiktighetsprincipen vid relining av dricksvattenrör. Livsmedelsverket och Kemikalieinspektionen ser nu över om ett förbud av Bisfenol A ska genomföras och ett förbud diskuteras även i EU-parlamentet. Ämnet finns på HSBs avvecklingslista sedan 1998. Vi deltar aktivt framöver i arbetet för ett förbud.
- HSB har lämnat ett remissyttrande om utredningen Mot det hållbara samhället – resurseffektiv avfallshantering (SOU 2012:56) till Miljödepartementet. Vi anser bland annat att producenternas intäkter av förpackningsavgift och återvinningsmaterialets värde måste finansiera fastighetsnära insamling av förpackningar och tidningar.

HET DEBATT OM UTHYRNING

I maj 2012 arrangerade HSB Stockholm en debatt om förslaget om fri andrahandsuthyrning som regeringen lagt fram. Per-Anders Bergendal, regeringens utredare, var på plats liksom 100 representanter från 74 olika bostadsrättsföreningar som ville säga sitt. HSB var emot förslaget och de kritiska bostadsrättsföreningarna fick chans att förklara varför. En fråga som lyftes var om förslaget inkräktar på föreningsrätten, om styrelsen förlorar rätten att kontrollera andrahandsuthyrningar. Många representanter oroade sig över situationen som kan uppstå när någon annan än ägaren bor i bostaden, eftersom hyresgäster inte kan vara med och driva bostadsrättsföreningen. Debatten visade hur viktig frågan är för våra bostadsrättsföreningar och att det finns ett stort engagemang för bostadspolitiska frågor i HSBs bostadsrättsföreningar.

HSB OMSORG SÄGER I FRÅN



Karin Thalén, vd HSB Omsorg, och Anders Svensson, vd HSB Stockholm och styrelseordförande för HSB Omsorg, träffade i höstas äldreminister Maria Larsson. Bakgrunden var att HSB Omsorg skrivit ett brev till Maria Larsson, där HSB understryker att det saknas förutsättningar för kvalitet i äldreomsorgen.

Några områden som lyftes:

- HSB tror på kundval inom hemtjänsten och att valfrihetssystem är bra, men anser att Lagen om Valfrihet, LOV, har barnsjukdomar.
- HSB tycker inte att det finns konkurrensneutrala villkor mellan privata utförare och kommunernas egen verksamhet.
- Ersättningssystemen inom hemtjänsten täcker inte kostnader för exempelvis restider, utbildning och dokumentation.
- HSB ser att det finns utförare som varken har kollektivavtal eller avsätter pengar för försäkringar och pensioner.

Maria Larsson visade intresse för HSBs konkreta exempel, framförallt kring kommuners olika villkor och hanteringen av HSB som utförare. Maria Larsson påpekade också att HSBs erfarenheter är värdefulla eftersom vi är en stor aktör inom den kooperativa värden och omsorgen.

– Vi vill uppmärksamma politikerna på att vi inte kommer att bidra till att orättvisa villkor inom äldreomsorgen ska få finnas kvar. Vi tar debatten och vill ha bra förutsättningar för att ge Sveriges äldre god vård och omsorg, säger Karin Thalén.

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. Viktiga frågor för HSBs medarbetare är trygghet, utveckling och bra lön.



Det finns olika kommunikationskanaler för HSBs medarbetare. Exempelvis HSB Uppdraget som är en tidning för alla förtroendevalda och anställda inom HSB. Den kommer ut fyra gånger per år och spelar stor roll i arbetet med att sprida goda exempel kring vardagsarbetet i HSBs bostadsrättsföreningar, se också sidan 37. En annan viktig kanal är HSBs intranät som just nu genomgår förändringar mot bättre och fler gemensamma funktioner.

NYTT GEMENSAMT INTRANÄT

Via vårt nationella intranät kommunicerar vi bland annat interna nyheter, beslut som berör HSB, kurs- och konferensutbud och gemensamma styrdokument. Under året har vi inom HSB diskuterat den kravspecifikation och prototyp för ett förbättrat intranät som togs fram under förra året. Det nya förslaget innehåller flera nya funktioner som har kommit fram i samtal med olika fokusgrupper av medarbetare. Förslagets fokus är att göra det möjligt att både kommunicera och samarbeta, såväl inom föreningar som mellan medarbetare och föreningar.

LÖPANDE MEDARBETARUNDERSÖKNINGAR

De flesta HSB-föreningar arbetar kontinuerligt med den systematiska medarbetardialogen, NMI (Nöjd MedarbetarIndex). Föreningarna har genomgående en hög medarbetarinvolvering i affärs- och verksamhetsplaneprocessen. Det ger möjlighet att säkerställa att alla får bra förutsättningar att bidra till utvecklingen och skapar delaktighet och trygghet.

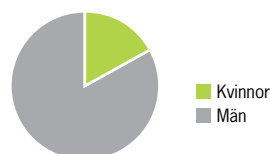
MEDVETEN LÖNESÄTTNING

HSB arbetar löpande med att utvärdera sina lönenivåer. Vi har individuell lönesättning och sätter löner efter parametrarna arbetsvärdering, kompetens och marknadssituation. Vi jobbar för att HSB ska vara en attraktiv arbetsplats vilket innebär att medarbetarna kan utvecklas och att vi kan locka kompetenta medarbetare vid nyrekrytering.

ÅLDERS- OCH KÖNSFÖRDELNING, LEDNINGSGRUPPER I HSB-FÖRENINGARNA (totalt: 140)



KÖNSFÖRDELNING VD-POSTER (totalt: 29)



VÄRDERINGSRESAN GAV 100 PROCENT



Under många år har HSB Norra Stor-Stockholm arbetat aktivt med de värderingar som bygger värdegrunden i HSB. Genom att kontinuerligt arbeta in ETHOS: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan i vardagen har man lyckats skapa en arbetsplats där alla medarbetare trivs, utvecklas och gör ett bra jobb.

– Kraften att arbeta tillsammans måste komma underifrån, menar Håkan Berg, vd för HSB Norra Stor-Stockholm. Under de år jag har arbetat här har jag märkt att kraften växt sig starkare. Medarbetarengagemanget har ökat, varje individ medverkar till att frågor kommer upp på bordet, saker följs upp och klagomål reds ut, fortsätter han.

– Vi har hela tiden haft våra värderingar i fokus och på ett modigt sätt utmanat och utvecklat dem till att bli ett tydligt stöd i vardagen. För mig går kvalitetsarbete och värdegrundsarbete hand i hand.

– Anledningen till att det fungerar så bra för HSB Norra Stor-Stockholm är att ledning och medarbetare arbetar tätt ihop. Besluten tas gemensamt. Vår medarbetarundersökning visade att 100 procent känner till våra värderingar. 99 procent menar att vi också lever dem. Det är ett oerhört glädjande resultat, avslutar Håkan Berg.

MEDARBETARUNDERSÖKNING

	2009–2010	2011–2012
Strategiska frågor	Hur bra?	Hur bra?
1. Företagsmål – Klara och tydliga	3,60	3,77
2. Värderingar – God etik och moral	3,95	4,12
3. Företagsmål – Uppföljning och utvärdering	3,38	3,52
4. Chefen och kärnvärderingarna – Präglar verksamheten	3,63	3,72
Intressentdrivna frågor		
Psykosocial arbetsmiljö – Accepterar inte trakasserier/ mobbing	4,16	4,27
Psykosocial arbetsmiljö – Känsla i magen	3,94	4,08
Företagskultur – Hög kvalitet	3,90	4,00

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

Från och med 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 endast mäta utfall för de senaste två åren för respektive HSB-förening, så visar resultatet en generell bild och trend. Observera att resultatet är ett snitt av de cirka 16–24 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 och värderingsarbete föreligger.

BÄST I BRANSCHEN INOM JÄMSTÄLLDHET

HSB överlag arbetar för att vara en jämställd arbetsgivare. Därför är det glädjande att HSB Stockholm efter målinriktat förbättringsarbete kammade hem högsta JÄMIX-poäng i fastighetsbranschen. Det är Nyckeltalsinstitutet som utifrån nio mätbara nyckeltal räknar fram jämställdhetsindex. De områden som jämförs (förhållandet mellan kvinnor och män) är: yrkesgrupper, ledningsgrupp, karriärmöjligheter, lön, långtidssjukfrånvaro, föräldradagar, heltidstjänster, tillsvidareanställningar och jämställhetsarbete. HSB Stockholm deltog i undersökningen för tredje året och fick 148 poäng (128 för 2011). I årets jämförelse ingår 225 organisationer med totalt 654 000 anställda. Medianvärdet för samtliga organisationer var 119 poäng.

KOOPERATIONENS ÅR VÄRLDEN ÖVER

2012 var utsett till Kooperationens år av FN. Det gav genomslag för den kooperativa idén i media och ökade intäkterna till We Effect*. För HSB är det självklart att medverka till förbättringar, både internationellt och på hemmaplan.

Genom att delta i Kooperationens år bidrog vi till att öka kunskapen om kooperativa företags förmåga. Det i sin tur kan bidra till minskad fattigdom, ökad sysselsättning och social integration. Styrkan i den kooperativa affärsmodellen har på olika sätt lyfts fram som ett alternativt sätt att göra affärer och på så sätt gynna socioekonomisk utveckling.

NATIONELL SATSNING UNDER ÅRET

Tillsammans med 13 andra svenska kooperativa företag och organisationer har HSB deltagit i Kooperationens år på nationell nivå. Bland annat genom att hålla seminarier och informera om den kooperativa företagsformen för studenter vid universiteten i Göteborg, Kalmar, Lund, Linköping och Stockholm.

VI STÖTTAR WE EFFECT*

Via sin medlemsavgift bidrar HSBs medlemmar kontinuerligt till att hjälpa människor i fattiga länder. Två kronor per år och medlem går till We Effect*, som bland annat arbetar med utveckling av bostadskooperativ i Latinamerika, Afrika och Asien. Med stöd från HSB har exempelvis 15 000 familjer i Uruguay, Zimbabwe och Costa Rica kunnat bygga bra bostäder. HSB ger också konsultstöd i olika kooperativa bostadsprojekt. År 2012 blev HSB-stödet totalt 2 029 533 kronor.

GLOBAL JULMUSTHJÄLP



I slutet av 2012 startade HSB och We Effect* tävlingen Julmusthjälpen för att samla in pengar från returflaskor.

Linda Hjalmarsson från brf Metallflyet i Norrköping tog hem

första pris som pantambassadör med högst snitt per boende i sin förening. Pantpengarna från samtliga föreningar skänktes till We Effect*, bland med syfte att bidra till att starta nya bostadskooperativ i exempelvis Latinamerika.

Linda Hjalmarssons får nu möjlighet att se hur We Effects* biståndsarbete går till i praktiken. Första priset är nämligen en resa till ett aktuellt biståndsprojekt i Afrika eller Latinamerika under 2013.

INSPIRERANDE SAMARBETSPARTNERS

Över en miljard människor är delaktiga i kooperativ världen över. HSB är medlem i flera internationella nätverk som utvecklar och förvaltar de kooperativa idéerna.

ICA – International Cooperative Alliance organiserar, representerar och stödjer kooperativ världen över. Tillsammans representerar de 269 medlemsorganisationerna över en miljard människor i drygt nittio länder.

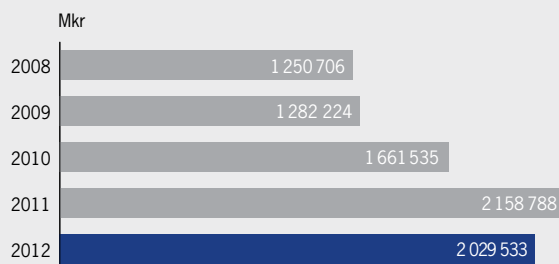
ICA Housing – en sektororganisation inom ICA vars uppgift är att representera och stödja kooperativa bostadsorganisationer. HSBs förbundsordförande Anders Lago är styrelseledamot i ICA Housing.

Cooperatives Europe – arbetar för att förbättra samarbetet mellan kooperativa organisationer i Europa och är den största europeiska medlemsorganisationen.

Cecodhas Housing Europe – en europeisk paraplyorganisation för Europas kooperativa, allmännyttiga och frivilliga bostadsorganisationer. Cecodhas fungerar som en lobbyorganisation på EU-nivå.

NBO – Nordiska Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags organisation, är en ideell förening med medlemmar från Sverige, Norge, Danmark och Island.

STÖD TILL WE EFFECT*



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 We Effect*.

*Kooperation utan gränser har under 2013 ändrat namn till We Effect.

INKÖP

HÅLLBARA RAMAVTAL FÖR HELA HSB

Många av HSBs kvaliteter uppstår i samverkan med andra. Ur hållbarhetsperspektiv är det avgörande att vi väljer att samarbeta med företag och organisationer som motsvarar de krav vi har på oss själva.

Vårt gemensamma inköpsbolag HSB Inköp har ramavtal med över 120 leverantörer inom material och tjänster. Avtalen täcker olika behov för regionföreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar inom HSB. Volymmässigt sker HSBs största inköp och samarbeten med banker (finansiella tjänster), energi (uppvärmning, el) och entreprenader (nyproduktion). Andra områden är ombyggnation, löpande utveckling, drift och underhåll.

NY WEBBASERAD UPPFÖLJNING

Vi vill att HSBs värderingar ska respekteras och uppfyllas av våra leverantörer. Vi är medvetna om att det vi gör har social och miljömässig påverkan, både i Sverige och utomlands. Genom att bedöma allt från ekonomi, kvalitet och miljöhänsyn till leverantörernas sociala ansvarstagande ökar vi tryggheten för våra kunder. Därför är det viktigt för oss att våra leverantörer svarar på vår leverantörsbedömning. Under 2012 har vi börjat arbeta med ett webbaserat verktyg för att följa upp våra samarbetspartners sociala ansvarstagande. Utgångspunkten är de ramverk som reglerar företags agerande i de länder där verksamheten sker och ett första steg för oss att kunna följa upp vår egen uppförandekod.

HSBs UPPFÖRANDEKOD

HSBs uppförandekod lyfter de minimikrav som vi ställer inom affärsetik, hälsa och säkerhet samt miljö och klimat. Här ingår exempelvis arbetsförhållanden och miljöfrågor. Vi beskriver också vår uppfattning om barnarbete och minimilöner. Koden baseras på standarden ISO 26000 gällande Socialt Ansvarstagande samt FN Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorruption.

VITVARUBUTIK FÖR ALLA HSB-MEDLEMMAR



Under 2012 fortsatte utvecklingen av vår webbaserade vitvarubutik. Nu har alla HSBs medlemmar möjlighet att köpa bra vitvaror, enkelt och smidigt. HSB Butiken är ett samarbete mellan några av de regionala HSB-föreningarna och ägs av HSB Inköp. Syftet är att erbjuda alla:

- möjlighet att handla till ett bra pris. Priset är inte alltid lägst, men jämfört med vanlig handel är det få som slår oss.
- hög kvalitet av utvalda, välkända varumärken.
- en trygg affär genom att handla direkt av den egna HSB-föreningen.

LEVANDE DIALOG OCH DELAKTIGHET

Inflytande och trygghet är viktiga aspekter för medlemmarnas relation till HSB. Överlag har drygt 550 000 medlemmar stort förtroende för HSB. Ett resultat av ett positivt laddat varumärke och möjligheten att kunna påverka.



**BIN STÄRKER
GEMENSKAPEN
I HUSET**

I somras ökade antalet boende i Huddinge centrum med cirka 50 000. Eftersom det rörde sig om honungsbin får alla plats under samma tak. Bikupan, som står på taket på en av HSB Södertörns fastigheter, är en satsning på miljön i närområdet.

- Att honungsbin och andra pollinerande insekter dör runt om i världen, drabbar oss alla. Därför känns det bra att utnyttja en del av vår takyta till någonting så nyttigt som en bikupa. Det är också en symbolhandling och en del i HSB Södertörns hållbarhetsarbete, berättar Linda Silfverberg, projektledare Klimat på HSB Södertörn.

Kupan blir omskött var tionde dag och i augusti var det dags för den första "skörden" av honung. Burkarna med HSB Södertörns namn på etiketterna kommer att ges bort och användas som vinst i olika tävlingar.

- Jag kan absolut rekommendera både HSB-föreningar och lite större bostadsrättsföreningar att satsa på bikupor. Det öppnar upp för diskussioner om miljö, natur och samhälle på ett spännande sätt och kan stärka gemenskapen i huset, säger Linda Silfverberg.

Källa: HSB Södertörn

Alla delar av HSB påverkar hur vi uppfattas i och av omvärlden. Det är viktigt att vi kontinuerligt vårdar varumärket och fyller på med nytt, attraktivt innehåll utifrån våra värderingar. Rätt hanterat kommer detta alla medlemmar till godo. Ett välskött varumärke kan exempelvis höja värdet på en fastighet och på enskilda medlemmars bostadsrätter. Samtidigt stärker det vår gemenskap och bidrar till känslan av stolthet och trygghet i allt vi skapar tillsammans.

SAMORDNING OCH UTVECKLING

Under 2012 har utvecklingen och samordningen av HSBs varumärke fortsatt. Bostadsrättsföreningarna har

fått rekommendationer och tillgång till nya mallar som underlättar att vi kommunicerar enhetligt. Frågan om en ny digital plattform för HSBs interna och externa kommunikation har också legat högt på agendan.

POLICY FÖR DIGITALA MEDIER

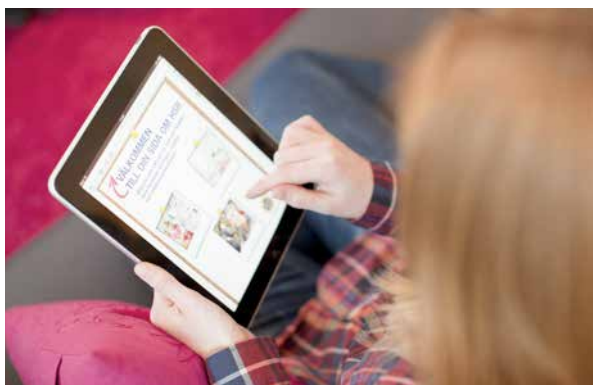
Fler och fler kommunicerar med oss via sociala medier. Ett bra betyg eftersom grundidén är att vi som demokratisk organisation ska vara öppna, lättillgängliga och enkla att föra dialog med. Det ställer förstås också höga krav på hur vi hanterar våra sociala kanaler. Under 2012 har vi tagit fram ett strategi- och policydokument som förtydligar och kvalitetssäkrar vår närvaro i sociala medier.

HSB.SE SKA GÖRAS OM

För att få en mer funktionell och säker teknik och bättre tillgodose våra målgruppers behov gör vi om vår webbplatsform och hsb.se. Under 2012 har vi gjort förstudier med bostadssökande, bösparare och styrelsemedlemmar i olika bostadsrättsföreningar. För att utvärdera lämpliga publiceringssystem tillsattes även fokusgrupper inom HSB. Vi ser stora utvecklingsmöjligheter för framtida intressentdialoger men arbetet är också strategiskt viktigt för HSB som varumärke, eftersom ett företags anseende i allt högre grad påverkas av vad det presterar på nätet.

JULKALENDER PÅ FACEBOOK

I december 2012 genomförde HSB för första gången en julkalenderkampanj med fototävling på Facebook. Under kampanjens 31 kalenderdagar laddades det upp över 1 000 fotografier på temat boende. Antalet personer som gillar HSBs Facebooksida ökade med cirka 2 300 personer och i genomsnitt interagerade 767 personer med sidan per dag. Under perioden uppmättes en viral räckvidd på 214 000 personer, alltså antalet unika användare som sett en händelse kopplad till HSBs Facebooksida, via en vän. Varje dag belönades ett vinnande fotobidrag med husgeråd, presentkort eller ett års bösparande.



HSB I SOCIALA MEDIER

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



HEMMA I HSB

Medlemstidningen Hemma i HSB har en upplaga på över 450 000 och är en av Sveriges största tidskrifter. Tidningen kommer ut med sex nummer per år. Under 2012 har redaktionsrådet drivit ett utvecklingsarbete kring innehåll och layout. Syftet med förnyelsen är att tidningen ska fungera ännu bättre utifrån HSBs gemensamma kommunikationsstrategi. Under hösten genomförde vi en tryckeriupphandling som landade i ett förnyat, kostnadsbesparande avtal med befintligt tryckeri.

HSB UPPDRAGET

HSB Uppdraget vänder sig till förtroendevalda, styrelseledamöter och anställda inom HSB. Tidningen kommer ut fyra gånger per år, med en upplaga på 25 000. HSB Uppdraget innehåller reportage, erfarenhetsutbyten, tips för brf-styrelsen samt information och nyheter från HSB.

Den senaste kvantitativa läsarundersökningen gjordes 2011. Den visade att tidigare fina omdömen står sig. Tidningen har ett högt observationsvärde och mottagarna ser fram emot att läsa tidningen. Det läsarna vill läsa mer om är framförallt juridiska frågor.



Vi vill att fördelen
med det kooperativa
i HSB ska stärkas
och utvecklas.



UPPFÖLJNING SOM STÄRKER MEDLEMSNYTTAN

HSBs aktuella styrdokument godkändes vid HSB-stämman 2011 och gäller från och med 2012. De har som övergripande mål att öka medlemsnyttan och göra HSB mer konkurrenskraftigt.



Styrdokumenterna fungerar som ett kontrakt mellan HSBs regionala och nationella delar och följs upp gemensamt. HSB-föreningarna arbetar själva för att bidra till verksamheten och mäter detta utifrån de beslutade mål- och fokusområdena. Meningen är att skapa samverkan inom några områden och samtidigt utveckla respektive HSB-förening och HSB totalt. Med gemensamma styrdokument säkerställer vi vår verksamhetsmodell med delaktighet, insyn och transparens av både styrning och innehåll. Inför framtiden vill vi att fördelen med det kooperativa i HSB ska stärkas och utvecklas.

NY KOD ARBETAS FRAM

Under 2012 har en arbetsgrupp inom HSB. Under 2012 har en bred arbetsgrupp inom HSB tagit fram ett förslag till HSBs kod för bostadsrättsföreningar. Förslaget skickades på remiss till samtliga HSB-föreningar och antogs därefter vid förbundsstämman 2013.

HSBs STYRDOKUMENT OCH STADGAR VISAR VÅR GEMENSAMMA VÄG

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 lovar varandra att arbeta tillsammans och enhetligt för att öka medlemsnyttan. I hållbarhetsredovisningen följer vi upp efterlevnaden av styrdokumenterna.



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

är ett 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 och demokratisk kontroll av hur beslut fattas inom HSB.

HSBs stadgar

HSB-stämman fattar beslut om normalstadgar för bostadsrättsföreningar och HSB-föreningarna har sedan möjlighet att i vissa delar anpassa dem för den egna verksamheten. Förbundsstyrelsen godkänner sedan dessa förändringar. På HSB-stämman 2011 antogs nya normalstadgar för HSB-föreningarna, bostadsrättsföreningar och stadgar för HSB Riksförbund.

GEMENSAM VERKSAMHETSUPPFÖLJNING

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

2012 följde HSB-föreningarna för första gången upp nya HSB Kompassen, utifrån mål och fokusområden för respektive verksamhets affärs- eller verksamhetsplaner. Resultatet är en uppfyllnad på 93 procent, där cirka 66 procent är inarbetade i föreningarnas affärs- och verksamhetsplaner. Bosparar- och medlemsutveckling är inte lika inarbetat som andra områden. Däremot verkar den gemensamma medlemsinsatsen och avgiften vara införd i hela HSB.

Angående varumärkesriktlinjerna har HSB-föreningarna hela 2013 på sig för att rapportera in eventuella avvikelser och tidplaner.

Tre HSB-föreningar ökar sin anslutning till klimatavtalet varav en förening visar betydande högre anslutning hos sina medlemsbostadsföreningar, jämfört med föregående år.

Sammanställningen visar positiva trender inom: könsfördelning i spannet 60–40 procent, kontinuerliga medarbetarundersökningar och arbete med kvalitet. Policy för mångfaldsarbete visar en marginell försämring. Vad gäller kvalitetsarbete i HSB-föreningarna arbetar de flesta med det, utifrån olika metoder. Exempelvis används ISO eller SIQs Modell för Kundorienterad Verksamhetsutveckling, eller delar av ISO för informationssäkerhet eller arbetsmiljö. De senare två ingår inte i vår gemensamma redovisning. Flera HSB-föreningar tänker dessutom börja arbeta med en genomlysning med hjälp av ISO 26000. Att kartlägga sina processer underlättar både ständiga förbättringar och gör att samverkan med andra kan ske utifrån mer välgrundade underlag.

Vad gäller medlemsutvecklingen kan vi se en nettominskning om cirka 0,4 procent eller cirka 2 000 medlemmar.

BOSPARANDE Målsatt området – bospararutveckling
BOSPARANDE Målsatt området – medlemsutveckling
BYGGANDE Målsatt området – nyproduktionsandel
HSB-UTBUD Infört medlemsavgift enligt gemensam nivå
HSB-UTBUD Infört medlemsinsats enligt gemensam nivå
LÖNSAMHET Målsatt området – avkastning på eget kapital
LÖNSAMHET Målsatt området – rörelsemarginal
VARUMÄRKE Anpassning till HSB Varumärkesriktlinjer
Har anslutit sig till HSB Klimatavtalet (S, I)
Andel Medlems brf anslutna till klimatavtalet i procent
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)
Medlemsutveckling i procent 2011/2012 (S)
Föreningarnas »uppfyllnadsgrad« Koduppföljning* Procent (av 72 punkter)

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

Kommentar till uppföljning av HSBs Kod för föreningsstyrning*

HSBs Kod för föreningsstyrning finns för att öka transparens och medlemsinflytandet. Implementeringen av koden följs upp för första gången då en ny uppdaterad kod togs på HSB-stämman 2011 och trädde i kraft 2012. Uppföljningen görs genom en webbenkät där HSB-föreningarna själva anger efterlevnad, avvikelser, samt motivering till avvikelser. Svars frekvensen var något bättre än förra året då 5 HSB-föreningar (6 fg år) ej angivit svar. 8 frågor hade fler än 3 avvikelser:

1.2.5 Föreningsstämman ska årligen fastslå instruktion för valberedningen (se 2.2.1).

2.1.4 För de personer som enligt 2.1.3 står till förfogande till valberedning ska följande information lämnas på föreningens webbplats, som ett komplement till kallelsen:

- Ålder.
- Huvudsaklig utbildning och arbetslivserfarenhet.
- Andra väsentliga uppdrag.
- Det år ledamoten invaldes i valberedningen (gäller vid omval)
- Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömningen av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende.

2.2.10 Valberedningens förslag till val och arvodering av styrelseordförande, styrelseledamöter, revisor och andra funktionärer ska framgå av det underlag som bifogas kallelsen till föreningsstämman. Information om vilka personer som nominerats och fortfarande står till förfogande ska lämnas på föreningens webbplats.

2.2.11 För de personer som valberedningen föreslår för nyval/ omval till föreningsstyrelsen ska följande information lämnas på föreningens webbplats, som ett komplement till kallelsen (se 1.1.6):

- Ålder.
- Huvudsaklig utbildning.
- Huvudsaklig arbetslivserfarenhet.

	Arlanda	Dalarna	Filipstad	Gävleborg	Göta	Göteborg	Karlskoga-Degerfors	Kil	Kristinehamn	Landskrona	Malmö	Mitt	Mälardalen	Möndal	NV Götaland	NV Skåne	Norr	N Bohuslän	N StorSthlm	Skåne	Stockholm	Storfors	Sydost	Södermanland	Södertälje	Södertörn	Umeå	Uppsala	Värmland	Östergötland	Östra	Utveckling 2012
	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NY
	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NY
	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NY
	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NY
	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NY
	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NY
	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	NY
	●	○	○	●	●	●	○	○	○	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	100	-	-	30	15	3	-	-	-	34	49	32	3	45	2	-	-	24	1	6	3	-	-	8	4	34	22	-	16	12	-	↗
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	●	●	○	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↘
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	●	●	●	●	○	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	●	●	○	●	●	●	●	●	●	●	●	●	↗
	1	0	0	2	1	2	0	0	1	0	3	2	2	0	1	0	4	0	0	0	4	0	1	3	2	1	0	1	0	1	4	↘
	-	-	100 %	100 %	-	100 %	100 %	47 %	98 %	96 %	97 %	91 %	100 %	100 %	98 %	92 %	100 %	99 %	-	100 %	99 %	-	100 %	96 %	100 %	100 %	88 %	100 %	100 %	98 %	100 %	

● Ja ● Nej ○ Ej svarat

• Eventuella uppdrag i föreningen. • Andra väsentliga uppdrag. • Det år ledamoten invaldes i styrelsen (gäller vid omval). • Om ledamoten enligt valberedningen är att anse som oberoende i förhållande till föreningen och föreningsledningen. • Övriga uppgifter som kan vara av betydelse för medlemmarna vid bedömningen av den föreslagna ledamotens kompetens och oberoende.

3.1.3 Suppleanter till styrelseledamöter utsedda på föreningsstämma ska inte utses.

3.5.5 Styrelsen ska se till att etiska riktlinjer fastställs för föreningens uppträdande.

5.1.5 Minst 80 procent av inlånade avistamedel ska kunna återbetalas inom fem bankdagar. Återbetalningsberedskapen ska beskrivas på pedagogiskt vis i årsredovisningen.

5.3.5 Föreningen ska ha en särskild avdelning för föreningsstyrningsfrågor på sin webbplats. Webbplatsen ska hållas uppdaterad med aktuell information som följer av denna kod, kompletterat med:

A Information om styrelsens sammansättning inklusive kontaktuppgifter.

B De senaste tre årens föreningsstyrningsrapporter, tillsammans med den del av revisionsberättelsen som behandlar föreningsstyrningsrapportens alternativt revisorns skriftliga yttrande över föreningsstyrningsrapporten.

C HSBs gemensamma styrdokument i format möjligt för utskrift.

D För föreningen gällande stadgar i format möjligt för utskrift.

E Föreningens tre senaste årsredovisningar i format möjligt för utskrift.

F Föreningens stämmoprotokoll från de tre senaste åren i format möjligt för utskrift.

Frågor med största avvikelser*

PUNKT I HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING	ANTAL SOM AVVIKER	FRÄMSTA ORSAK TILL AVVIKELSEN
2.1.4	4	Informationen på webben kring de som står till förfogande till valberedning har ej varit fullständig men avses kompletteras kommande år
3.1.3	4	Suppleanter till styrelseledamöter har utsetts på föreningsstämman antingen för att stadgarna inte ändrats på punkten ännu eller för att man anser det vara en bra inkörsport för blivande ordinarie ledamöter.
5.1.3	4	Antingen förekommer inte inlåning från Brf och därmed är punkten inte tillämplig eller så saknas motivering

* Uppföljning av styrdokument

RESULTATRAPPORT

Det totala resultatet efter finansiella poster 306 mkr sjunker något jämfört med tidigare år (431 för 2011). Det beror huvudsakligen på minskat resultat från nyproduktionen som bromsades upp 2012. För mer information om nyproduktionsverksamheten hänvisar vi till årsredovisningarna för HSB ProjektPartner AB och/eller respektive HSB-förening.

Resultatförändringen är inte jämnt fördelat över HSB och 19 HSB-föreningar visar ett bättre resultat 2012 än 2011, att jämföras med 18 föregående år. Omsättningen ökar till 6 295 mkr (6 085 för 2011) eller knappt 3,5 procent. Generellt kan sägas att verksamheterna är stabila över tid men enskilda fastighetsaffärer och nyproduktioner kan slå mellan åren för enskilda HSB-föreningar. På flertalet ställen finns också betydande övervärden i form av skillnader mellan det bokförda värdet av fastigheter och marknadsvärdet. Uppskattningsvis överstiger detta övervärde 12 miljarder och utgör en betydande riskbuffert och fördel i samband med finansieringsdiskussioner med kreditgivare.

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	
	2012	2011
Arlanda	16 516	16 235
Dalarna	97 468	92 383
Filipstad	6 063	5 924
Gävleborg	131 136	133 541
Göta	324 769	401 360
Göteborg	821 744	517 446
Karlskoga-Degerfors	13 153	5 824
Kil	1 306	1 168
Kristinehamn	30 621	28 779
Landskrona	73 864	72 475
Malmö	262 300	268 326
Mitt	189 390	132 308
Mälardalen	116 781	174 222
Mölnadal	36 994	34 748
Nordvästra Götaland	138 437	164 238
Nordvästra Skåne	45 000	114 161
Norr	149 542	120 356
Norra Bohuslän	38 826	29 278
Norra Stor-Stockholm	92 968	94 350
Skåne	233 443	228 978
Stockholm	1 006 105	951 036
Storfors	0	2
Sydost	168 538	166 869
Södermanlands län	236 701	183 022
Södertälje	67 253	63 385
Södertörn	105 221	99 393
Umeå	56 662	60 247
Uppsala	236 741	234 397
Värmland	70 999	82 458
Östergötland	166 858	169 538
Östra	117 281	113 090
HSB Riksförbund	112 408	91 904
HSB ProjektPartner AB	1 239 912	1 325 489
HSB totalt*	6 294 605	6 085 026

* Eftersom HSB är en federation och det inte görs någon regelrätt koncernredovisning ska totalsiffrorna inte ses som absoluta. Värdena ovan baseras på HSB-föreningarnas inrapporterade koncernredovisningars resultat och balansräkningar. Detta då respektive HSB-förening själva organiserar sin verksamhet och därmed bedömer vad som är 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 cirka 341 mkr för

Resultat efter finansiella poster		Eget kapital		Balansomslutning		Totala medlemsantalet		Varav HSB brf medlemmar	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
225	66	16 221	16 033	36 171	41 523	3 174	3 154	13	13
-3 088	-1 942	36 572	39 130	630 420	618 606	8 345	8 349	105	104
221	235	4 133	3 912	8 869	8 897	757	756	13	13
4 139	392	91 213	87 052	541 260	499 555	10 730	10 532	103	103
26 595	33 887	286 548	262 512	1 837 403	1 560 315	23 594	23 738	281	281
30 638	13 257	240 848	209 625	2 245 835	1 992 305	60 855	59 612	268	268
923	1 690	22 436	21 416	167 721	116 904	2 963	2 955	39	39
176	27	537	361	1 069	1 164	272	272	3	3
937	-2 758	17 537	16 592	76 250	80 132	2 279	2 261	34	34
-16 157	29 737	110 252	126 410	734 126	721 660	4 369	4 351	50	50
-12 800	7 660	785 000	1 041 964	3 056 000	2 823 141	44 710	43 616	251	254
9 137	10 064	131 492	124 616	723 554	531 734	19 102	19 446	193	192
33 268	7 596	60 099	29 733	465 190	644 099	20 417	20 769	210	209
3 743	2 658	42 749	39 830	176 377	179 940	5 687	5 695	40	40
19 330	997	109 145	92 608	949 011	815 792	18 003	17 858	245	244
12 626	25 724	199 078	188 773	490 786	488 507	10 263	10 296	93	94
13 272	11 542	346 980	342 251	1 188 178	1 153 503	21 543	20 650	210	210
6 948	3 851	34 775	29 408	165 168	123 410	2 973	2 979	33	32
4 418	2 448	126 263	121 507	398 091	473 087	23 008	23 076	74	74
18 017	25 246	259 000	491 611	1 556 500	1 716 490	23 579	23 517	239	239
53 004	49 252	840 518	791 420	3 985 810	3 682 205	142 055	147 585	441	434
0	-47	0	1 049	0	1 063	3	16	0	0
-495	18 075	132 353	132 849	978 334	943 334	14 394	14 531	214	214
15 501	7 567	106 837	91 719	1 242 640	1 196 170	8 419	8 146	103	101
2 602	1 112	43 011	40 351	370 007	357 956	6 730	6 604	52	51
16 346	10 687	138 460	121 895	553 781	539 976	19 283	19 390	82	81
1 603	856	34 676	28 650	212 859	206 511	8 126	8 157	59	58
5 609	5 139	150 793	146 418	837 318	877 573	17 495	17 270	110	109
-554	5 646	55 144	54 445	125 621	122 009	9 462	9 425	108	111
10 233	50 531	256 367	247 611	1 553 913	1 485 928	14 931	14 828	138	138
9 492	3 678	109 528	101 212	700 435	646 859	8 735	8 407	73	73
1 082	44	143 774	143 336	173 830	178 398	-	-	-	-
37 620	105 706	992 297	992 023	2 280 491	4 376 380	-	-	-	-
305 540	430 579	5 441 482	5 838 941	28 123 637	28 865 745	556 256	558 241	3 877	3 866

HSB-föreningarnas uppskattade anskaffningsvärden för aktier i HSB ProjektPartner AB, vilket också dragits av från den totala balansomslutningen med motsvarande belopp. Det av HSB-föreningarna i Stockholmsområdet och HSB Produktion AB ägda nyproduktionsbolaget, HSB Bostad, är inte med i sammanställningen. HSB Bostad omsatte cirka 1 071 mkr (670 för 2011), hade en balansomslutning om cirka 1,4 mdkr (1,4 för 2011) och ett eget kapital om cirka 532 mkr vid utgången av 2012 (541 för 2011). HSB Bostads resultat samt aktiekapital ingår dock som andelar hos ägarnas koncernredovisningar. Medlemsiffrorna baseras på HSB-föreningarna inrapporterade siffror.

Över en halv miljon människor bor och arbetar i HSB. Det vi gör ger effekt. Under 2012 medverkade vi bland annat i nationella aktiviteter kring Kooperationens år och fick internationell uppmärksamhet för vår hållbarhetsredovisning. Vi jämnade ut fördelningen mellan män och kvinnor bland våra medarbetare och startade ett spännande forskningsprojekt med HSB Living Lab.

Tillsammans bygger och förvaltar vi vårt hållbara HSB. Dela med dig av dina tips, du får nya idéer i utbyte. Välkommen in på facebook.com/HSBiSverige



HSB – där möjligheterna bor

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