



HSB HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2013



HSB – där möjligheterna bor

HSB TAR ANSVAR FÖR DET HÅLLBARA BOENDET

Hur bostäder och bostadsområden planeras, byggs, förändras och förvaltas har stor påverkan på samhällets långsiktiga utveckling – ekologiskt såväl som socialt och ekonomiskt. Detta samband gör också att bostäder och fastigheter har en potential att vara en motor för att driva hela samhällets hållbarhetsarbete framåt. Det är en möjlighet som vi måste bli bättre på att ta tillvara.



Inom HSB har vi under lång tid försökt att tänka och arbeta så. Som landets största bostadsorganisation har vi också ett extra ansvar. Det vi gör för att främja långsiktig hållbarhet i boendet har betydelse för våra närmare 560 000 medlemmar och för samhället i stort. Som medlem och samhällsmedborgare berörs man därför både ett direkt och indirekt av hur HSB agerar.

Det ställer höga krav på vårt hållbarhetsarbete och på att vi öppet och tydligt beskriver vad HSB vill göra, hur vi gör det och hur vi lyckas. Och vad det betyder för boendet och samhället.

När vi nu går över till att presentera vår hållbarhetsredovisning digitalt är det primära syftet inte att byta till en mer tidsenlig och miljövänlig distributionsteknik. Vi gör det främst för att bättre kunna sprida kunskap och engagemang till våra medlemmar. Men också till andra. Se det gärna som en del av vårt hållbarhetsarbete.

I redovisningen beskriver vi hur vi arbetar inom de områden som vi i dialog med våra medlemmar utnämnt till särskilt viktiga – våra fokusområden. Här

finns också bra exempel på lokalt hållbarhetsarbete likaväl som exempel på hur vi tar debatt

och påverkar på politisk nivå. Den röda tråden i allt detta hoppas vi är tydlig: vi finns till för boendet – boendet finns inte till för oss. Detta skiljer oss från de flesta andra i bostadsföretag och gör att vi ger hållbarhetsarbetet särskild hög prioritet. Det gör också hållbarhetsredovisningen till ett av HSBs viktigaste dokument.

Jag önskar dig en trevlig och inspirerande läsning – och hälsar dig välkommen att medverka i vårt arbete för ett hållbart boende och samhälle!

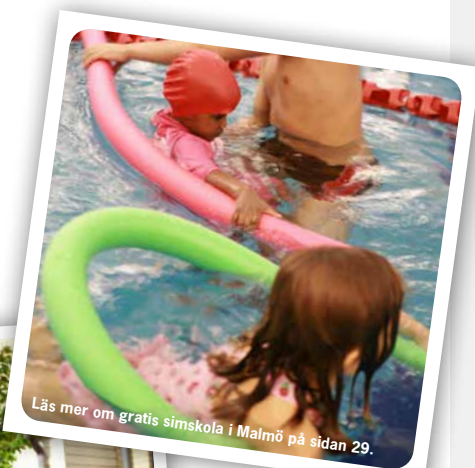
Anders Lago
Förbundsordförande HSB Riksförbund



Genom att för första gången distribuera HSB Hållbarhetsredovisning 2013 i enbart digital form, sparas tryckkostnaden in. En del av dessa pengar skänker HSB under 2014 till biståndsorganisationen We Effect som stödjer bostadskooperativ i fyra världsdelar.



Läs mer om HSB på sidan 4.



Läs mer om gratis simskola i Malmö på sidan 29.



Läs mer om Fastnet på sidan 36.



Läs mer om HSBs miljövänliga fordon på sidan 35.



Läs mer om HSB Stockholms arkitekttävling på sidan 31.



Läs mer om HSB Bospar på sidan 23.

INNEHÅLL

Förbundsordförande har ordet	2
Innehåll	3
Om HSB	4
HSB i siffror	6
HSBs plats på marknaden	8
Intressentdialog	10
Internationellt	12
Inköp	14
Medarbetare	16
Styrdokument	18

Uppföljning av HSBs styrdokument

● HSB Varumärkesriktlinjer	20
● HSBs Kod för föreningsstyrning	21
● HSB Kompassen	22–39
– Bosparare	22
– Byggande	24
– HSB-utbud – Nyproduktion, Förvaltning och Medlem	26
– Forskning och innovation	30
– Klimat	32
– Lönsamhet	36
– Opinion och lobby	38
Hållbar uppföljning	40

VI SOM HAR JOBBAT MED HSB HÅLLBARHETSREDOVISNING 2013 ÄR:

Thomas Karlsson, HSB Stockholm, Ordförande i Hållbarhetsgruppen.
 Madeleine Appelgren, HSB Riksförbund.
 Arash Redstorm, HSB Riksförbund.
 Heinz Paul, HSB Norra Stor-Stockholm.
 Camilla Hallerborn, HSB Malmö.
 Hans Kruus, HSB Göteborg.
 Niklas Widebeck, HSB Riksförbund.
 Magnus Ulaner, HSB Riksförbund.

Text: HSB Riksförbund

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Foto/illustration: David Thurfjell framsida. Jonatan Fernström sid 5 (ö.v), 10 och 22. Morgan Ekner sid 5 (3:e f.v). Jesper Klemmedsson sid 13 (övre). Dick Wahlin sid 13 (nedre). Lasse Fredriksson sid 14. Alexander Ruas sid 16. Simon Klang sid 18 och 28. Lotta Lindström sid 20 (2:a f.v), 23 (övre), 26, 36 och 37 (övre). Roland Johansson sid 30. Berg/C.F. Möller-Dinelljohansson sid 31 (övre). Hans-Erik Nygren sid 38. Victor Gårdsäter sid 39 (övre). iStockphoto sid 24 (n.v), 32, 33 och 39 (nedre). Resterande bilder kommer från HSBs bildbank.

HISTORIEN OM HSB SPEGLAR SVERIGE

I över 90 år har HSB byggt, förvaltat och utvecklat bostäder runt om i Sverige. I dag bor över en miljon människor i HSB-bostäder. Under alla år har social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet varit en ledstjärna.

HSB är en kooperativ federation och har så varit sedan starten 1923. Medlemmarna äger gemensamt HSB. 2013 hade HSB 558 932 medlemmar som tillsammans styr organisationens utveckling. De som bor i HSB tillhör någon av HSBs 3 911 bostadsrättsföreningar i landet. Dessa är i sin tur organiserade i en federation av 31 regionala HSB-föreningar från norr till söder. Föreningarna stöts av HSB Riksförbund som har i uppdrag att under det gemensamma varumärket samordna en effektiv verksamhet, utveckla medlemserbjudandet och stärka HSBs roll i samhället.

VINSTEN BYGGER VISIONEN

HSBs övergripande vision är att vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet. HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. För HSB är vinsten inte ett mål i sig, utan ett medel för att kunna uppfylla uppdraget – att skapa bra och långsiktigt hållbara bostäder för sina medlemmar.

BRA BOSTÄDER TILL RÄTT PRIS

HSBs historia är i mångt och mycket en beskrivning av Sveriges utveckling från 1920-talets bostadsnöd till folkhemmet, miljonprogrammet och dagens moderna samhälle. Under årens lopp har HSB byggt omkring 500 000 bostäder med målsättningen att erbjuda med-

lemmarna bra och väldisponerade bostäder med hög standard – dessutom överkomliga i pris för de stora befolkningsgrupperna.

HSB BIDROG TILL FOLKHEMMET

HSB har stått för många uppfinningar och förbättringar som bidragit till att höja svensk bostadsstandard. Bland annat var HSB först i Sverige med sopnedkast på 1930-talet, likaså färdiglackerade kökssnickerier. I HSB-hus fanns tidigt varmvatten, tvättstugor och moderna kök som förenklade vardagslivet. När det svenska folkhemmet skapades var HSBs nytänkande och vision om att skapa det goda boendet viktiga bidrag. Bilder, filmer och berättelser om HSB finns samlade på sajten hsb-historien.se genom Centrum för Näringslivshistoria.

FOLKHEMSLÄGENHETEN PÅ NORDISKA MUSEET

I samband med att HSB firade sitt 90-årsjubileum i maj 2013, invigdes Folkhemslägenheten på Nordiska museet i Stockholm. Det är en autentiskt återskapad HSB-lägenhet från slutet av 1940-talet då Folkhemmet var ett levande begrepp. Rummen är möblerade med insamlade originalmöbler och fyllda av kläder, husgeråd och andra föremål från tiden. HSB-medlemmar med medlemskort har fri entré till Nordiska Museet och Folkhemslägenheten som är en permanent installation.



1920-tal

Hyresgästernas Sparkasse- och Byggnadsförening bildas 1923. HSB-arkitekten Sven Wallander uppfinnar sopnedkastet.



1930-tal

HSB bygger barnrikehus och lekstugor – daghem – för att tillgodose barnfamiljernas behov.



1940-tal

HSB bygger pensionärshem och barnpensionat. Medlemmarna strömmar till, 1948 har HSB ca 60 000 medlemmar.



1950-tal

Bostadsstandarden ökar och 1958 bygger HSB till största delen 3-rumslägenheter. Helautomatiska tvättmaskiner introduceras.



En tidsresa i boendet – från vardagsrummet i Folkhemslägenheten till dagens avslappnade myshörna.

HSBs KÄRNVÄRDEN – ETHOS

Engagemang

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

Trygghet

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

Hållbarhet

Det finns ett långsiktigt tänkande i all verksamhet inom HSB.

Omtanke

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

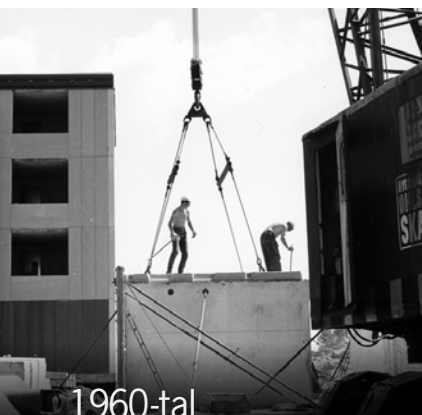
Samverkan

All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan.

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



1960-tal

Miljonprogrammet inleds och 1965 bygger HSB hela 17 600 lägenheter. Antalet medlemmar är nu 300 000.



1970-tal

Byter namn till HSB. Vid oljekrisen 1974 startar HSB en kampanj för energisparande.



1980-tal

På 60 år har HSB byggt 415 000 bostäder och har 1983 fått 425 00 medlemmar. Kvinnorna står för 30 procent av alla förtroendeuppdrag.

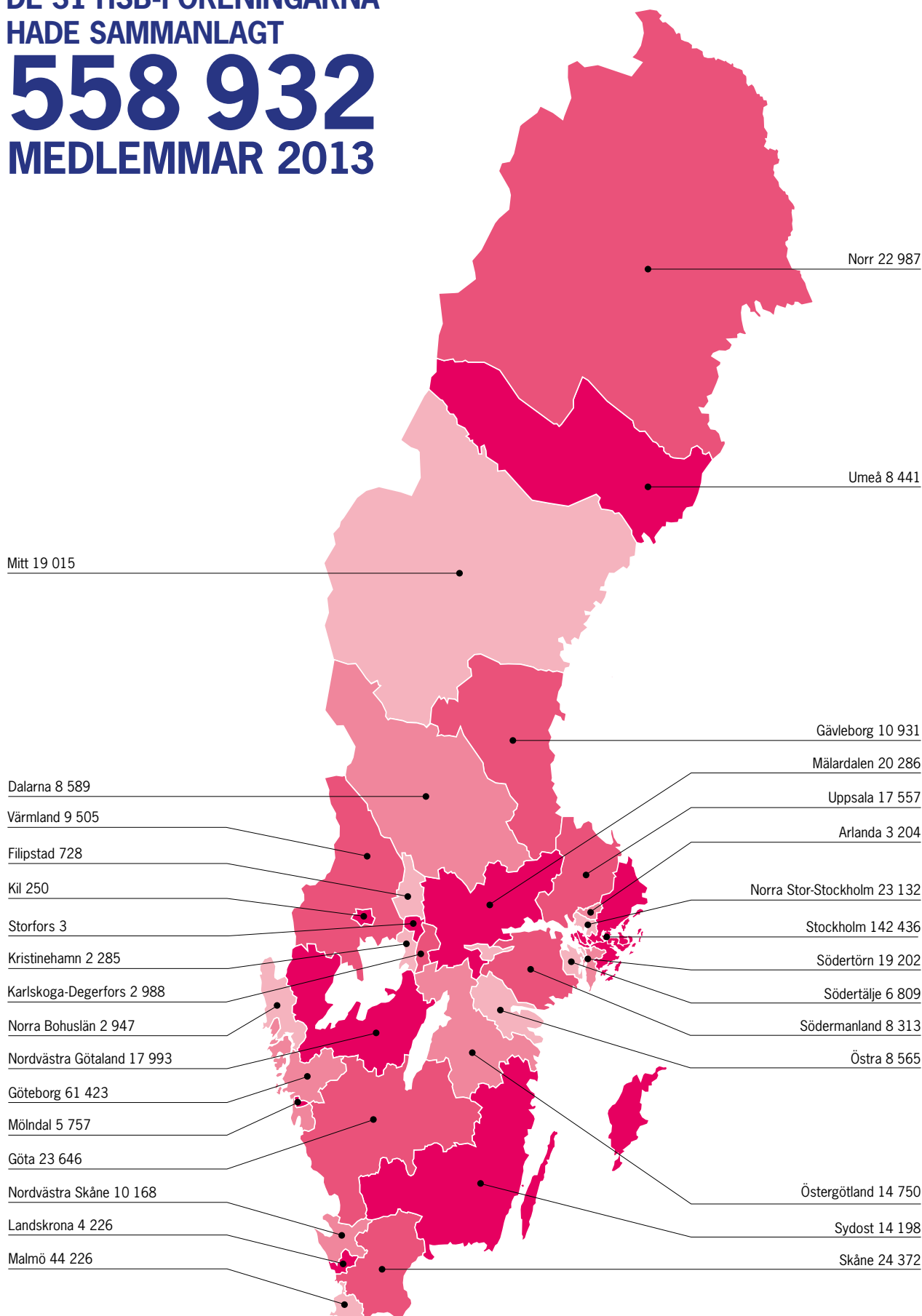


2013

HSB fyller 90 år och planerar för 100-årsdagen med ett jubileumshus i Stockholm.

DE 31 HSB-FÖRENINGARNA
HADE SAMMANLAGT

558 932
MEDLEMMAR 2013



558 932

MEDLEMMAR*

3 911

BOSTADS-
RÄTTS-
FÖRENINGAR*

334 657

LÄGENHETER I HSBs BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR*

PÅBÖRJADE
LÄGENHETER
2013

1 245

612 422 310 000

KRONOR UNGEFÄRLIGT MARKNADSVÄRDE SAMTLIGA HSB-LÄGENHETER**

96 014

MEDLEMMAR
SOM BOSPARAR
OCH STÅR I KÖ

2 462 591 741

KRONOR FÖRVALTAT KAPITAL BOSPARANDE

* Enligt rapporterad årsstatistik till HSB Riksförbund.

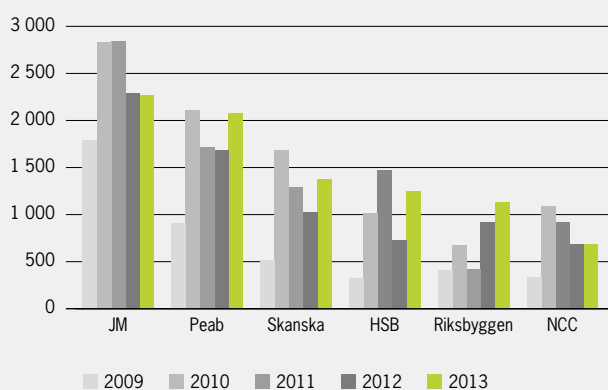
** Baserat på ett genomsnittligt överlåtelsevärde för hela riket om 1 830 000 kr per lägenhet enligt Mäklarsamfundet 2013.

VÄRDERINGAR SOM BÄR ÖVER TID

HSB verkar på en marknad med stora utmaningar. Den ekonomiska utvecklingen i stort, EU-direktiv, svensk lagstiftning, räntenivåer och kommunala särkrav är några faktorer som påverkar arbetet att tillgodose förväntningar och krav från våra medlemmar och kunder.



Påbörjade bostäder 2009–2013



Ekonomisk jämförelse (mkr) 2013

	Netto- omsättning	Balans- omslutning	Eget kapital	Resultat efter finansiella poster
JM	12 603	11 150	4 455	1 464
HSB*	7 110	29 446	6 454	613
Riksbyggen	5 152	12 321	4 657	290

Jämförelsen baseras på en uppskattad sammanställning för HSB. Riksbyggens 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.

* För beräkning se resultatuppföljning på sidan 43.

Under drygt 90 år har HSB varit med och byggt Sverige. Under dessa år har närmare 500 000 HSB-lägenheter färdigställt. Värderingarna som HSB vilar på – engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan – borgar för en hög kvalitet som gör att dessa bostäder håller för många generationer. Fortsatt fokus på hög kvalitet är en självklarhet i HSB. Under 2013 togs därför en handbok med riktlinjer för nybyggnadsprojekt fram. Det ska synas att det är HSB som bygger och att det gör skillnad.

LOKAL KUNSKAP – RIKSTÄCKANDE STYRKA

Till skillnad från många andra aktörer på marknaden, finns HSB kvar även när byggtiden är över. Genom HSB-medlemskapet garanteras inflytande över det egna boendet. Som kooperativ federation med 3 911 bostadsrättsföreningar i 31 regionala föreningar, har HSB styrka genom förmånen att vara en välkänd aktör på den lokala marknaden. Samtidigt finns det stora samordningsfördelar med att verka över hela landet. Tillsammans är HSBs närmare 560 000 medlemmar en stor och viktig faktor på den svenska bostadsmarknaden, inte minst bostadspolitiskt.

ÖKAD KVALITET TILL MINDRE KOSTNAD

Under 2013 har byggstarterna fördubblats jämfört med 2012, då byggandet låg på en relativt låg nivå. Bolagen HSB Projektpartner och HSB Bostad har ansvar för att samordna nyproduktion inom HSB. Under 2013 har mallar och rutiner i samordnats för entreprenadgruppen inom nyproduktion, något som bidragit till såväl ökad kvalitet som minskade kostnader. HSBs kunder har svarat positivt på ökad samordning, vilket visar sig i bra resultat i NKI (Nöjd Kund Index).

HSB i samarbete

HSB är en samhällsaktör som agerar utåtriktad och söker samarbeten i olika frågor, både nationellt och lokalt. Hur dessa samarbeten ser ut, vilka aktörer det handlar och hur arbetet genomförs skiftar från fråga till fråga.

Exempel på samlarbetsorganisationer till HSB:

- Bebo (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus)
- Cecodhas Housing Europe
- EFFSYS+ (Resurseffektiva Kyl- och Värmepumpssystem)
- Energieffektiviseringsföretagen, EFF
- Energinätverk Sverige
- Fairtrade
- Föreningen för Byggvarudeklarationer
- Föreningen Sveriges Energirådgivare
- Global Utmaning
- Naturskyddsföreningen
- Näringslivets Miljöchefer, NMC
- Solel-programmet
- Sveby (Standardisera och verifiera energiprestanda i byggnader)
- Svensk Solenergi
- Svensk Vindenergi
- Sweden Green Building Council
- We Effect
- Världsnaturfonden, WWF
- Värmemarknadskommittén, VMK

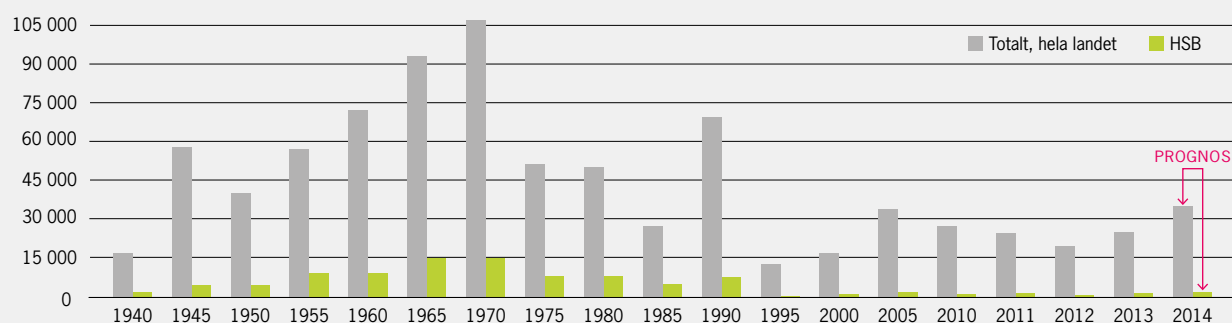
PÅBÖRJAD PRODUKTION I HSB 2013

Bostadsprojekt: 27 (14)

Lägenheter: 1 245 (723)

2012 års siffror inom parentes.

Utveckling nybyggnation 1940–2013



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.

DIALOG MED INTRESSENTERNA



Som medlemsägd organisation och Sveriges största bostadskooperation, påverkar HSB många människor som i sin tur har inflytande på verksamheten. En ständigt fortlöpande dialog med intressenterna är vägledande i arbetet för att bli den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boende.

Genom årliga hållbarhetsredovisningar redovisar HSB för sina intressenter hur verksamheten sköts och utvecklas över tid. Hållbarhetsredovisningen är också ett viktigt instrument för intern verksamhetsuppföljning – den ger möjlighet att diskutera goda exempel och hur vi inom HSB uppfyller våra gemensamma överenskommelser och åtaganden.

HSBs viktigaste intressenter är:

- Medlemmar/ägare
- Medarbetare
- Kunder
- Leverantörer/partner
- Samhälle – lokalt/globalt

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.

Indikatorer:

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

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.

Indikatorer:

- Anseende.
- Värderingarnas genomslag (ETHOS).
- "Strategi"- indikatorer från NMI. Medarbetarvalda indikatorer i NMI.
- Jämställdhet; fördelning mellan kvinnor och män (heltidsanställda), fördelning mellan kvinnor och män i ledningsgrupper och i HSB-föreningarna, öka antalet yngre (heltidsanställda).
- Mångfald; andel utrikes födda (eller båda föräldrar födda utrikes) medarbetare ska spegla strukturen bland de boende.

KUNDER

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.

Indikatorer:

- Anseende.
- Värderingarnas genomslag (ETHOS).
- Antal HSB-föreningar som redovisar Nöjd Kund Index.
- Betyg på "Service/tillgänglighet" i NKI.
- Betyg på "Kompetens" i NKI.

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.

Indikatorer:

- Anseende.
- Värderingarnas genomslag (ETHOS).

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.

Indikatorer:

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

* I enlighet med HSB-föreningens målsättning.

Uppgifterna ovan baseras på undersökningar från 2010. Senare gjorda mätningar kommer att redovisas i HSBs Hållbarhetsredovisning 2014.

HSB PÅ PLATS I DEN INTERNATIONELLA KOOPERATIONEN

I en allt mer globaliserad värld, växer också Kooperationen i kraft och betydelse. Under 2013 fick HSB en starkare plats på den internationella kooperativa arenan då förbundsordförande Anders Lago valdes in i styrelsen till världsomspännande ICA, International Cooperative Alliance.

– Världen behöver mer Kooperation. För mig står den kooperativa rörelsen för demokrati, engagemang, utveckling och ekonomiska fördelar för sina medlemmar, sade Anders Lago bland annat i sitt installationstal. Även HSB Riksförbunds vd Pernilla Bonde tog under 2013 plats i den internationella Kooperationen med en plats i styrelsen för ICA:s europeiska organisation, Cooperatives Europe.

NORDISK KOOPERATION I SAMARBETE

När den internationella arenan för Kooperationen växer, bland annat på grund av regelharmonisering inom EU, blir också erfarenhetsutbyte och kunskapsöverföring mellan kooperativa företag allt viktigare. HSB ingår i NBO, Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer. Under 2013 samlades NBO till erfarenhetsutbyte om boende och förvaltning med fokus på digital bostadsmiljö och renovering. NBO hade även en workshop runt HSB Living Lab med deltagare både från en rad europeiska universitet och från den amerikanska rymdstyrelsen NASA.



REKORDINSAMLING 2013 I HSB

Varje HSB-medlem bidrar årligen med 2 kronor från medlemsavgiften som går till bostadskooperativ i fattiga länder. Bidraget administreras av We Effect (före detta Kooperation utan gränser).

Under HSBs ordförande- och vd-konferens hösten 2013 samlades 1 miljon kronor in till We Effect som hjälp till orkanens offer på Filippinerna. Dessutom bidrog HSB-föreningarna med gåvor från anställda och utträdesgåvor från medlemmar som valt att skänka sin andel. Totalt samlade HSB under 2013 in 3 117 552 kr till We Effect, vilket är mer än något annat år tidigare.



HSB-KVALITET HÖLL FÖR TYFONEN

I över fem år har HSB Norra Stor-Stockholm via We Effect bidragit till att bygga bostäder på ön Leyte i Filippinerna. I bostadskooperativet Saint Francis har 300 familjer fått tak över huvudet.

– Vi har också bidragit med kooperativa idéer och med HSB som förebild visat hur människor själva kan ta ansvar för sitt boende, säger Håkan Berg, vd HSB norra Stor-Stockholm. Ett glädjande besked efter den förödande orkanen Haiyan, var att husen i Saint Francis klarade sig med några mindre skador på taken.

– De hus som HSB hjälpt till att bygga stod kvar mitt i förödelsen runt omkring. Självklart drabbades även människorna i dessa hus, men lindrigare än många andra. Det visar att bistånd kan göra skillnad, säger Håkan Berg.

**2013
SAMLADE HSB
IN 3 117 552
KRONOR TILL
WE EFFECT**



Kooperativt samarbete världen över

Över en miljard människor är delaktiga i kooperativ världen över. HSB är medlem i flera internationella kooperativa organisationer:

- **ICA** – International Cooperative Alliance representerar 269 kooperativa medlemsorganisationer med över en miljard människor i drygt nittio länder.
- **ICA Housing** – den del inom ICA som representerar och stöttar kooperativa bostadsorganisationer.
- **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.

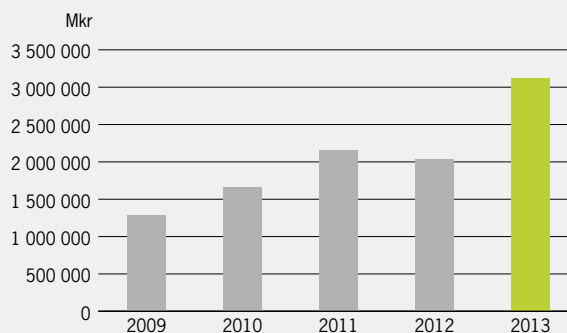
PANTFLASKOR STÖTTAR BOSTADSKOOPERATIV



Linda Hjalmarsson vann HSB Riksförbunds tävling Julmusthjälpen 2012. Tävlingen som gick ut på att samla in pantflaskor och skänka panten till We Effect, organiserades av Linda i hennes bostadsrättsförening HSB Metallflyet i Norrköping. Första pris var en resa till Uganda för att studera bostadskooperativ, bland annat Nabweru Housing Cooperative Society som var först i Uganda att tillsammans bygga bostäder.

"Du kan göra skillnad för många av dessa medlemmar genom att trycka på den gula biståndsknappen på pantmaskinen. Pengarna stödjer utveckling och utbildning av kooperativ, en form av företagande som förändrar liv i den här delen av världen i dag, precis som det gjorde i Sverige på 1930-talet då HSB började sin bana" skrev Linda i sin blogg på hsb.se.

HSBs Stöd till We Effect





KARTLÄGGNING AV KEMIKAlier

HSB inledde under 2013 samarbete med ett företag som utvecklat en webbaserad tjänst för hantering av kemiska produkter. Produkter som används inom HSBs förvaltning är till exempel lim, fogmassa, smörjmedel och klottersaneringsvätska. De ingående ämnena i produkterna kan matchas mot olika begränsningslistor vad gäller hälsa och miljö. Genom en mobilapp kan medarbetare enkelt se om produkten de arbetar med kräver någon form av skyddsutrustning och även hur det ska hanteras vid destruktion.

– Det går också snabbt att kontrollera om någon produkt innehåller ämnen som är på väg att förbjudas eftersom de är så riskfyllda, säger Magnus Ulaner, Miljö- och Hållbarhetschef, HSB Riksförbund.

GEMENSAMMA INKÖP MED STÖRRE FÖRDELAR

HSBs inköpsverksamhet spänner över Medlem, Nyproduktion och Förvaltning. Under 2013 har det gemensamma utbudet setts över med målet att skapa en effektivare inköpsverksamhet som gynnar såväl medlemmar, kunder som leverantörer och partner – HSBs intressenter.

Samordning av inköpsverksamhet är en central framgångsfaktor i alla stora organisationer, så även i HSB. Under 2013 har de olika inköpskategorierna och affärsmodellerna för HSBs inköpsverksamhet setts över för att bli mer rationell och samordnad. Avtal har förhandlats om för att ge tydliga fördelar åt de olika HSB-intressenterna i varje inköpskategori. Inköpsprocessen kommer också att knytas starkare till behoven i de olika regionföreningarna.

STORA VOLYMER GER MEDLEMSFÖRDELAR

Inköpsavdelningen vid HSB Riksförbund förhandlar med en stor mängd olika företag och sluter avtal som är fördelaktiga för HSBs medlemmar – både enskilda individer och bostadsrättsföreningar. HSB sluter också inköpsavtal för HSBs eget fastighetsbestånd, förvaltning, nyproduktion och de interna kontoren inom organisationen. De största volymerna handlar om finansiella tjänster i samarbeten med banker, energi för uppvärmning och el till fastighetsbeståndet och entreprenader i samband med nyproduktion och ombyggnation. Andra stora inköp rör medlemsfördelar som avtal för tv och media samt försäkringar.

KRAV PÅ ETIK OCH MILJÖ

I alla upphandlingar gäller att HSBs värderingar ska respekteras och uppfyllas av alla leverantörer. Inköp i stora volymer har social och miljömässig påverkan, både i Sverige och utomlands. HSB inköpsavdelnings uppförandekod och leverantörsuppföljning lyfter de minimikrav som HSB ställer inom affärsetik, hälsa och säkerhet, miljö och kvalitet. Uppförandekoden baseras på standarden ISO 26000 gällande socialt ansvarstagande samt FN Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och antikorrupcion.

Miljö och etik i fokus

Alla HSBs leverantörer ska skriva under HSBs uppförandekod. Den omfattar frågor om:

- Mänskliga rättigheter
- Affärsetik
- Arbetsrätt
- Säker hantering av kemiska substanser
- Miljöledningssystem
- Energianvändning
- Utsläpp av koldioxid
- Kvalitetsledningssystem

BILPOOL FÖR HSB-MEDLEMMAR

Varför ha en egen bil när man kan dela med andra? Inom ramen för projektet HSB Klimat har ett avtal tecknats med företaget Sunfleet. Det innebär att HSB-medlemmar som inte vill äga egen bil, men ibland behöver en för kortare transporter och resor, kan välja ett klimatsmart och enkelt alternativ. Sunfleet Carsharing finns i de flesta större städer i Sverige och antalet bilpooler ökar hela tiden.

Sunfleet, som har Volvo som huvudägare, är miljöcertifierade enligt ISO 14001 och arbetar aktivt med såväl ISO 26000 som Global Reporting Initiative (GRI). HSB-medlemmar som väljer bilpool genom Sunfleet färdas säkert – alla fordon byts ut var 18:e månad och uppfyller minst 4 stjärnor i den europeiska bilsäkerhetsorganisationen Euro NCAP.



VARJE MEDARBETARE BIDRAR TILL HELHETEN

I en idéburen organisation är det medarbetarna som tillsammans upprätthåller kärnvärderingarna. I HSB skapar de omkring 4 000 medarbetarna dagligen värde och nytta för medlemmar, bostadsparare och kunder.

HSBs värdegrund baserar sig på engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan som ska präglade all verksamhet inom HSB. I varje hållbar verksamhet är nöjda medarbetarna stommen och de flesta HSB-föreningarna och HSBs bolag genomför därför årligen NMI, Nöjd Medarbetar Index, som ligger till grund för ständigt pågående förbättringsarbete. Att arbeta inom HSB innebär att man vill engagera sig, vara delaktig och ta personligt ansvar – alla ska se sin egen roll i helheten och ha tydliga mål för sitt arbete. Därför är det viktigt att medarbetarna är väl införstådda med mål, organisation, interna beslutsprocesser och planerad utveckling.

SAMVERKAN OCH UTBILDNING

Alla anställda har en viktig roll i verksamhetsutvecklingen och det finns en uppbyggd organisation av samverkansnätverk för att hantera gemensamma utvecklingsprojekt inom HSB. Det finns också ett stort internt utbildningsutbud som ger medarbetarna goda möjligheter att bidra till HSBs framtida utveckling.

NYTT INTRANÄT LÄNKAR SAMMAN

Under 2013 har stort fokus legat på att driva arbetet med en HSB-gemensam intranätsplattform, något som kommer att få stor betydelse för medarbetarnas vardag när den är helt implementerad. Det nya intranätet fungerar dels som kommunikationskanal och en plattform för samarbetsytan, dels som ett arbetsstöd som länkar samman hela HSBs organisation.

NMI – Nöjd Medarbetar Index

	2010–2011	2012–2013
Strategiska frågor	Hur väl?	Hur väl?
Företagsmål – Klara och tydliga	3,78	3,82
Företagskultur – God etik och moral	4,09	4,13
Företagsmål – Uppföljning och utvärdering	3,55	3,54
Chefen och kärnvärderingarna – Präglar verksamheten	3,71	3,76
Intressentdrivna frågor		
Nolltolerans trakasserier/mobbning	4,29	4,24
Bra känsla i magen	4,11	4,02
Närmaste chef	4,35	4,28
Hög kvalitet	4,03	3,99

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

Samtliga HSB-föreningar genomför kontinuerligt NMI-undersökningar.

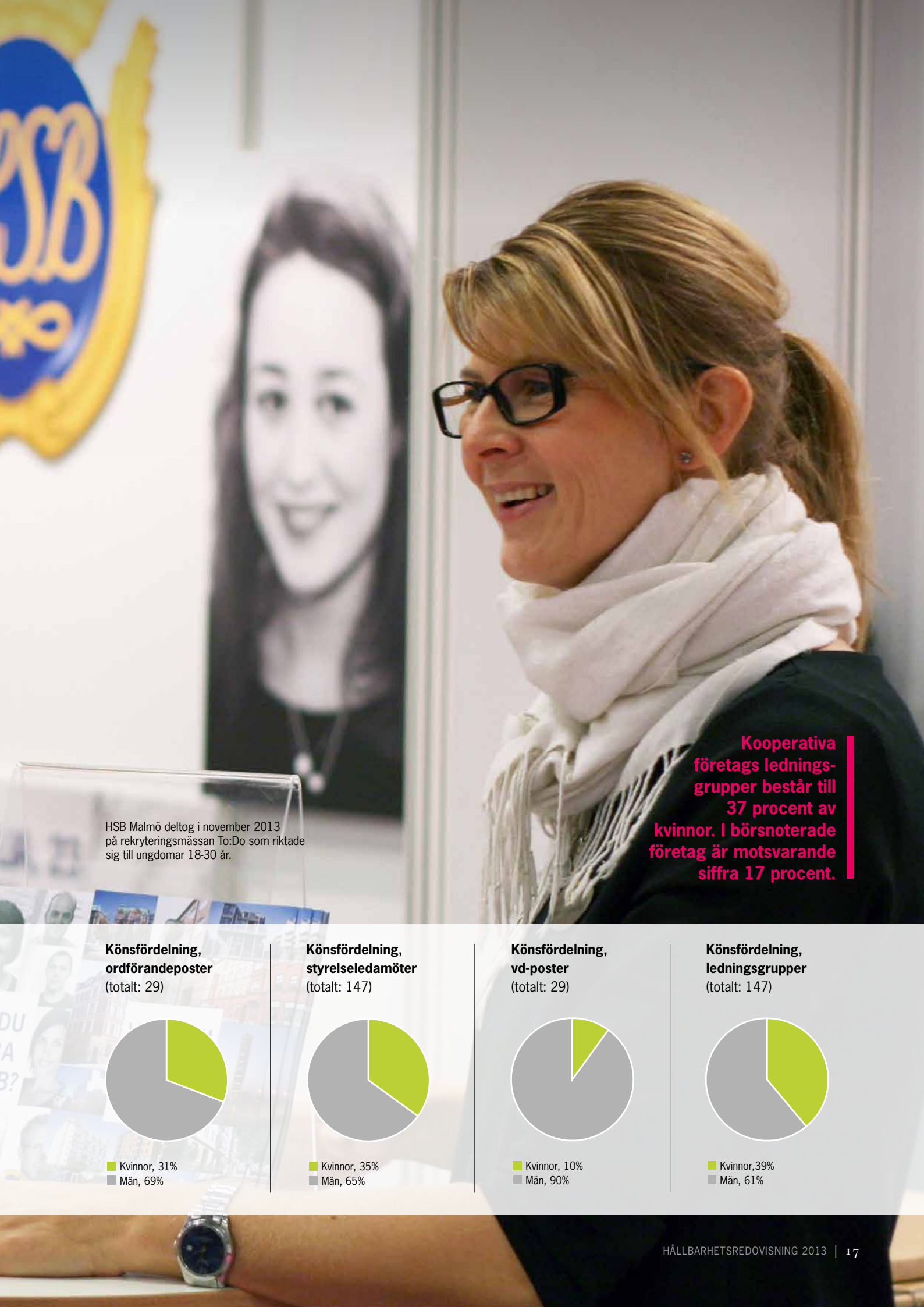
VÄRDERINGSRESAN MED HSB STOCKHOLM



Under 2013 tog Anders Svensson, vd på HSB Stockholm, initiativ till Värderingsresan med mål att få en levande värdegrund som fungerar i vardagen. Som grund för projektet ligger HSBs kärnvärderingar engagemang, trygghet, hållbarhet, omsorg och samverkan – ETHOS. HSB Stockholms omkring 400 medarbetare har definierat vad ETHOS betyder för dem – något som resulterat i 15 "spelregler" för det dagliga arbetet och kontakterna med medlemmar, kunder och kolleger. Dessa ska stötta flexibilitet och eget ansvar, stärka varumärket, vägleda medarbetare och ledare, stärka vi-känslan, öka stoltheten och bidra till god kvalitet och ekonomi i HSB Stockholm. Målsättningen är att varje medarbetare ska känna att de utifrån värdegrunden kan fatta beslut i vardagen som stärker HSB Stockholms affärs- och medlemsnytta.

HSB – ATTRAKTIV OCH VÄLKÄND ARBETSGIVARE

HSB är den mest attraktiva och välkända arbetsgivaren bland privata fastighetsbolag när svenska högskolestudenter får välja. Det visade undersökningen Rekryteringsbarometern 2013 som vänder sig till studenter inom samhällsbyggnad, fastighetsföretagande, värdering, förvaltning, lantmäteri och bygg- och fastighetsekonomi. I 2013 års undersökning deltog 240 studenter som fick rangordna 108 svenska fastighetsbolag som delats upp i privata och offentliga. HSB hamnade i topp på listan över privata fastighetsbolag när studenterna fick ange hur väl de känner till de olika bolagen och hur attraktivt det skulle vara att arbeta för dem.



HSB Malmö deltog i november 2013 på rekryteringsmässan To:Do som riktade sig till ungdomar 18-30 år.

Kooperativa företags ledningsgrupper består till 37 procent av kvinnor. I börsnoterade företag är motsvarande siffra 17 procent.

Könsfördelning, ordförandeposter
(totalt: 29)



Kvinnor, 31%
Män, 69%

Könsfördelning, styrelseledamöter
(totalt: 147)



Kvinnor, 35%
Män, 65%

Könsfördelning, vd-poster
(totalt: 29)



Kvinnor, 10%
Män, 90%

Könsfördelning, ledningsgrupper
(totalt: 147)



Kvinnor, 39%
Män, 61%

A man with glasses and a blue button-down shirt is looking at a document, with a woman in a black blazer and red top looking on. They are in an office setting with a blurred background.

SAMVERKAN MED MEDLEMMARNA SKAPAR DET GODA BOENDET

STYRDOKUMENT LÄGGER GRUNDEN

Genom hållbarhetsredovisningen redovisas HSBs arbete för uppdraget att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. Till grund för hela verksamheten ligger de tre styrdokumenterna HSB Kompassen, HSB Varumärkesriktlinjer och HSBs Kod för föreningsstyrning.

VARJE FÖRENING HAR SIN STRATEGI

Hållbarhetsredovisningen följer upp styrdokumentet HSB Kompassen, HSB Varumärkesriktlinjer och HSBs Kod för föreningsstyrning som ligger till grund för hela HSBs organisation. Utifrån styrdokumentet lägger varje regional HSB-förening sin strategi för att nå målen. Olika frågor kan därför väga olika tungt beroende på respektive förenings förutsättningar.

ÅRLIG UPPFÖLJNING FÖR HELA HSB

HSB Hållbarhetsredovisning utförs i samarbete mellan HSB Riksförbund och alla 31 HSB-föreningar. Genom den årliga uppföljningen får HSBs intressenter en återkoppling på arbetet inom verksamheterna och därmed möjlighet att påverka utvecklingen av ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar inom HSB.

HSB VARUMÄRKES- RIKTLINJER

Läs mer på sidan 20

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Läs mer på sidan 21

HSB KOMPASSEN

Läs mer på sidorna 22–39

Bosparare

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

Byggnade

- Produktionsandel påbörjade bostadsrättslägenheter ska i genomsnitt vara 15 procent under perioden 2012–2015.

HSB-utbud

- HSB ska leverera verksamhet som svarar mot medlemmarnas behov. Som utgångspunkt för verksamhetsutveckling ligger de kooperativa principerna, ETHOS och medlemmarnas syn på det goda boendet vilket omfattar närhet, relationer, sinnlighet, att förenkla livet och att boendet ska vara tillgängligt, tydligt och enkelt.

Forskning och innovation

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

Klimat

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

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.

Opinion och lobby

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

* i enlighet med HSB-föreningens målsättning.

** rörelseresultat exkl. jämförelsestörande poster delat med nettoomsättning.

*** enligt HSBs Kod för föreningsstyrning.

ETT SAMLAT VARUMÄRKE GER STYRKA

För att underlätta arbetet med att skapa ett starkt och enhetligt varumärke har HSB gemensamma varumärkesriktlinjer. Genom att följa riktlinjerna bidrar alla i HSBs organisation till ett än starkare varumärke och ett tydligare, mer samlat HSB-erbjudande.

Styrdokumentet HSB Varumärkesriktlinjer antogs på HSB-stämman 2011. Här finns regler för vem som får använda HSBs varumärke och hur det ska gå till. HSB har ett starkt varumärke och ju mer enhetligt och konsekvent det kommuniceras, desto starkare blir det. Ett starkt varumärke gynnar all verksamhet för HSB-organisationen.

HSB RIKSFÖRBUND ÄGER VARUMÄRKET HSB

Det är HSB Riksförbund som äger varumärket och ser till att det hanteras korrekt. HSB Riksförbund har en fortlöpande dialog med de olika delarna av HSB-organisationen om hur man bäst löser frågor om varumärket. Dessutom finns mallar och gemensamt material för att effektivisera och samordna kommunikation och varumärkesanvändning. När HSB kommunicerar är det med gemensam avsändare (HSBs logotyp) och i kommunikationen lyfts själva erbjudandet till HSBs olika målgrupper fram.

EFFEKTIVARE KOMMUNIKATION MED ENHETLIGT VARUMÄRKE

HSB Varumärkesriktlinjer följs upp tillsammans med övriga styrdokument genom att HSB-organisationen rapporterar in hur långt man kommit i tillämpningen

av riktlinjerna. Om man inte riktigt har kommit ända fram, tas en åtgärds- och tidplan fram tillsammans med HSB Riksförbund. Den senaste gemensamma uppföljningen vid årsskiftet 2013/2014 visar att de allra flesta HSB-föreningar och -bolag kommit väldigt långt i tillämpningen av varumärkesriktlinjerna. Några har gamla inarbetade varumärken som ännu inte anpassats till HSB-riktlinjerna och några har fortfarande delar av kommunikationen, till exempel digitala kanaler, som ännu inte anpassats fullt ut. Men sedan HSBs varumärkesriktlinjer infördes 2011 har hanteringen av varumärket och den gemensamma kommunikationen blivit effektivare och betydligt mer enhetlig. Läs om uppföljningen av HSB Varumärkesriktlinjer på sid 40.



HSB – där möjligheterna bor



HSBs varumärke kommuniceras i många olika sammanhang.



TRYGGHET MED STABILA REGELVERK

I HSB finns verktyg som säkerställer demokratiska principer och en god föreningsstyrning. För medlemmarna är det en trygghet att veta att verksamheten är stabil och hållbar.

HSB-föreningar, HSBs bolag och HSB Riksförbund har enligt beslut på HSB-stämman redan år 2007 förbundit sig att arbeta enligt HSBs Kod för föreningsstyrning. Även HSB-föreningarnas dotterbolag och liknande verksamheter ska arbeta enligt regelverkets intentioner.

Genom att följa HSBs Kod för föreningsstyrning säkerställs en öppen och genomlyst organisation där varje medlem har insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Den bidrar också till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. HSBs Kod för föreningsstyrning kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning med hög ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska känna sig säkra på att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

HSB KOD FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Sedan 2013 finns även HSB Kod för bostadsrättsföreningar. Den är ett hjälpmedel för framförallt styrelsen och valberedningen i en bostadsrättsförening och omfattar allt från hur föreningsstämman ska genomföras, till att styrelsen kontinuerligt ska informera och

ha kontakt med medlemmarna i föreningen. Det är upp till varje enskild bostadsrättsförening inom HSB att välja att arbeta efter den. Ett sådant beslut tas på föreningsstämman. Tillsammans med HSBs normalstadgar för bostadsrättsföreningar från 2011 är HSB Kod för bostadsrättsföreningar ett bra hjälpmedel på vägen till en välskött förening.

FÖLJ ELLER FÖRKLARA

För såväl HSBs Kod för föreningsstyrning som för HSB Kod för bostadsrättsförening gäller principen "följ eller förklara". Det innebär att om styrelsen väljer att inte följa någon eller några punkter i respektive regelsamling, så ska de på årsstämman redovisa hur man har gjort i stället och förklara varför. Alternativa lösningar kan vara lika bra, bara de gynnar medlemmarna i föreningen och alla har insyn i hur de genomförs. HSBs Kod för föreningsstyrning baserar sig på Svensk kod för bolagsstyrning, de sju kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar med engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan. Läs om uppföljningen av HSBs Kod för föreningsstyrning på sid 40.



ENGAGERADE MEDLEMMAR TILL STYRELSEN

Hur skapar man engagemang för styrelsearbetet? Det är en aktuell fråga i många bostadsrättsföreningar. HSB Uppsala tog under 2013 fram en skyltsats som hjälp till valberedningar att få fram kandidater till styrelsearbete. Skyltarna som är tänkta att placeras i t ex trapphus eller på gården och har olika budskap som till exempel "Jag tycker vi ska byta till energifönster" eller "Vad trevligt det vore med lite rosor här".

Tanken är att fånga upp tankar från de boende och påminna om att de kan vara del av styrelsen som fattar beslut. Att ett välskött hus stiger i värde och ökar avkastningen på den egna investeringen är underförstått. – Med den här kampanjen hoppas vi fler ska förstå att det inte behöver vara så svårt att sitta i styrelsen, säger Fredrik Alpin, informationschef på HSB Uppsala.

BOSPARANDET BYGGER HSB

Bosparande är en av HSBs grundstenar och ger medlemmarna förtur till både HSBs nybyggda bostadsrättslägenheter och omkring 25 000 hyresrätter.

När Hyresgästernas Sparkasse- och byggnadsförening bildades 1923 var bostadsnöden stor, särskilt i storstäderna. Genom att gå samman och spara till sitt boende, kunde medlemmarna i kooperativet Hyresgästernas Sparkasse- och byggnadsförening med gemensamt hopsparat kapital bygga flerbostadshus. Bosparandet är alltså grundläggande inom HSB och i förkortningen som sedan blev namnet HSB, står bokstaven S för sparande.

FÖRTUR TILL BOSTADSRÄTTER OCH HYRESRÄTTER

Med stigande bostadspriser och bolånetaket med krav på 15 procents kontantinsats vid bostadsköp, är ett eget bosparande i dag viktigare än någonsin. Bospararnas kapital är avgörande för HSBs möjligheter att köpa ny mark och bygga fler bostäder. HSB hade 2013 cirka 96 000 bosparare som samtidigt som de får ett bra sparande, också samlar bosparpoäng som ger förtur till både nyproduktion och hyresrätter.

NYTT AVTAL MED SWEDBANK

Under 2013 slöt HSB ett nytt samarbetsavtal med Swedbank, något som resulterat i ett förbättrat bosparande med större valmöjligheter och förenklad hantering för HSBs bosparare. Under hösten pågick ett intensivt arbete med IT-utveckling och översyn av regler för att kunna lansera det nya bosparandet våren 2014.

Arbetet med bosparande under 2013 har lagt grunden för en rad förbättringar för HSBs bosparare:

- Nya sparformer
- Nytt maxbelopp
- Nya bostäder
- Möjlighet att hantera sitt bosparande på nätet
- Bli bosparare på nätet
- Möjlighet att öppna bosparande åt barn/barnbarn

BÄTTRE VILLKOR FÖR BOSPARARNA

Bättre villkor för bosparande är en av de frågor som HSB driver för att skapa det som kallas det goda boendet. I stället för att ensidigt gynna låntagare med skattefinansierade avdrag, borde bosparande bli mer lönsamt exempelvis genom att bosparräntor blir skattefria.

Under 2013 tog HSB Riksförbund fram foldern "Vi vill ge bosparandet en chans" med ett antal förslag som gynnar bosparandet och kan hjälpa bland annat unga vuxna att få en egen bostad. Bland förslagen finns också ett differentierat system av bolånetak för att underlätta för unga bosparare att köpa en bostad, förmånligare lån och en statlig premie till dem som använder sparade pengar till bostadsköp.

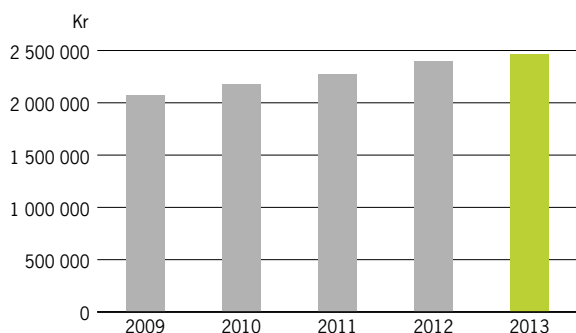


BOSPARANDE I ETISKA FONDER

Under 2013 lades grunden för en rad nyheter i HSBs bosparande. Många bosparare har önskat sig ett fondsparande för sitt långsiktiga bosparande. Genom ett nytt avtal med Swedbank kan HSBs bosparare sedan maj 2014 välja ett långsiktigt sparande i etiska fonder: Ethica Sverige och Ethica Global. Dessa fonder har hållbarhetskriterier som innebär att de väljer bolag som är ledande vad gäller hållbarhet i sin bransch. Samtidigt väljs bolag bort som kränker internationella normer och konventioner och som har koppling till vapen, krigsmateriel, alkohol, tobak, spel och pornografi. Det går att bospara i etiska fonder genom stående överföring varje månad, eller genom att sätta in pengar vid enstaka tillfällen.

Intresset för de etiska fonderna var stort från HSBs bosparare redan från början. Ett par veckor efter lanseringen omfattade de cirka 3 miljoner kr och de fortsätter att öka.

Bosparsaldo



Under 2013 fanns det 96 014 bosparkonton i HSB. Motsvarande siffra för 2012 var 96 414.

UPPFÖLJNING BOSPARARE

HSBs mål

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

Här står vi 2013

Antalet bosparare sjönk med 400 mellan 2013 och 2012.
Antalet medlemmar ökade med 6 553 mellan 2013 och 2012.

Kommentar från HSB

Antalet bosparare har minskat under ett antal år. Dock har bosparkapitalet under samma period ökat, vilket tyder på mer aktiva sparare bland befintliga bosparare.

Under 2014 lanseras en rad nyheter för bospararna både vad gäller fler sparformer och även ökad tillgänglighet och regeländringar. Under 2015 kommer vi att utvärdera nöjdheten hos bospararna för att se om satsningarna varit lyckade.



HSB STOCKHOLM SATSAR PÅ HYRESRÄTTER

Under 2013 lade HSB Stockholm grund för beslutet att överta Hotell Oden mitt i innerstan. Hotellet byggs under 2014 om till 84 hyresrätter som under hösten 2015 erbjuds HSBs bosparare.

– Efterfrågan på hyresrätter hos våra bosparare är stor och vi vill bidra till att skapa fler bostäder för stockholmarna, säger Anders Svensson, vd HSB Stockholm.

Fastigheten ska renoveras och hotellrummen byggs om till lägenheter i storlekar från 1 till 4 rum. HSB Stockholm har redan i dag cirka 3 500 hyresrätter och ett antal kooperativa hyresrätter.

– Vi har haft en bra dialog med Stockholm stad under bygglovprocessen och ser fram mot att erbjuda fler hyresrätter i innerstaden. Det är få som känner till att HSB Stockholm faktiskt erbjuder andra boendeformer än bostadsrätter.

SATSNING PÅ FLER OCH BÄTTRE BOSTÄDER

Att bygga nya bostäder är ett av HSBs viktigaste verksamhetsområden. Fokus ligger på att bygga med hög och långsiktigt hållbar kvalitet, men också att verka för bättre villkor för bostadsbyggande.



Bolagen HSB Projektpartner och HSB Bostad samordnar nyproduktionen medan HSB Riksförbund driver opinionsbildning för bättre villkor för bostadsbyggande – bostadsbristen har blivit en av de mest debatterade samhällsfrågorna i Sverige.

ÖKAT KUNDFOKUS UNDER 2013

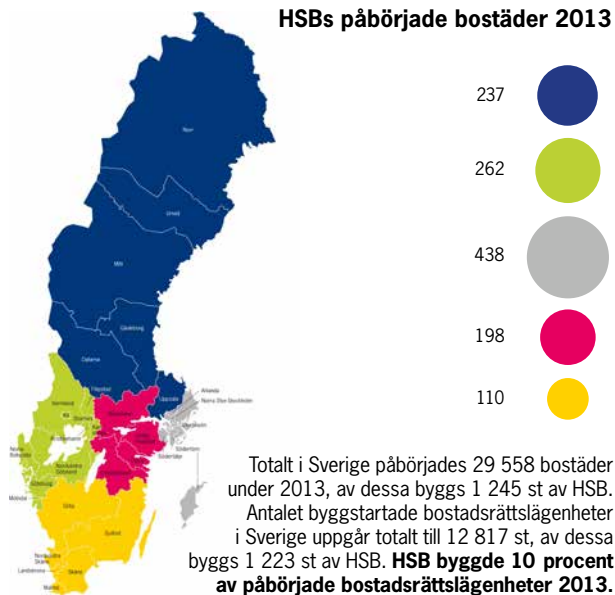
Ökad samordning inom HSBs nyproduktion har under 2013 avspeglats i nöjdare kunder. Grunden för ett samordnat utbud inom HSBs nyproduktion lades vid HSB-stämman 2013. HSBs Nyproduktionsnätverk samordnar och strukturerar hur HSB ska utveckla och besluta om nyproduktion i hela landet. Med gemensamma verktyg och hjälpmedel får de byggande verksamheterna mer tid och möjlighet till samarbete och

erfarenhetsutbyte, vilket leder till ökat kundfokus. Under 2013 genomfördes en mätning av Nöjd Kundindex, NKI, som visade på fina resultat för HSBs nyproduktion.

NYTT SYSTEM FÖR MARKNADSFÖRING

Arbetet för ökad kundnytta genom samordning, fortsätter under 2014. Under 2013 har förberedelser gjorts för att implementera det HSB-gemensamma verktyget Vitec för marknadsföring, inredning och försäljning av nya bostäder.

HSBs påbörjade bostäder 2013



HÅLLBART I NORRA DJURGÅRDSSTADEN

Med miljöstadsdelen Norra Djurgårdsstaden siktar Stockholms stad högt. HSB bygger bfr Lill-Jan i den nya stadsdelen som ska bli ett föredöme för hållbart byggande både i Sverige och internationellt.

SALAMANDRARNÄ FICK EGET STAKET

När nya området Gränby Backe skulle byggas ställde Uppsala kommun ett krav: salamandrarna i en damm nära det blivande bygget fick inte komma till skada. Mångmiljonprojektet HSB Gränby Backes små men betydelsefulla grannar, fick därför ett nytt inslag i sin närmiljö – ett 30 centimeter högt salamanderstaket som de inte kan forcera. Nu lever de tryggt i sin damm bredvid ett bostadsområde där miljö och hållbarhet byggts in redan från början. Alla boende som vill har tillgång till bilpool. Varje lägenhet har ett returskåp för källsortering. HSB Gränby backe är miljöcertifierat som Miljöbyggnad silver och har därmed högt ställda energikrav, en god inomhusmiljö och miljöbedömda material. För människor i äldre hus i närområdet innebär HSB Gränby backe att de kan bo kvar i samma område som de är vana vid, men i ett nytt och mer tillgängligt boende.



NKI VISAR PÅ NÖJDA KUNDER

En till två månader efter inflyttning gör HSB en NKI-undersökning som handlar om processen kring bostadsköpet och inflyttningen. Branschsnittet vid inflyttningsmätningen ligger på 74 på den hundra-gradiga indexskalan. Utfall över 75 anses som mycket bra, resultatet för HSB Projektpartner blev 76. För detta belönades HSB Projektpartner genom utmärkelsen "Prognoscentret premierar".

UPPFÖLJNING BYGGANDE

HSBs mål

- Produktionsandel påbörjade bostadsrättslägenheter ska i genomsnitt vara 15 procent under perioden 2012–2015.

Här står vi 2013

HSBs produktionsandel 2013 sett över hela landet var drygt 9 procent, med drygt 6 procent i Stockholms län och drygt 13 procent i övriga landet.

Kommentar från HSB

Att öka marknadsandelen är inget som sker på kort sikt. En stark markportfölj måste byggas upp under flera år för att sedan växlas till bostadsproduktion. Dessutom måste marknadsläget medge hög efterfrågan och stabila priser. Alla dessa parametrar har inte sammanfallit de senaste åren för att ge 15 procent marknadsandel.

Utsikterna för 2014 är att HSB ökar marknadsandelen så att 15 procent kan uppnås 2015 enligt målsättningen.



2013
CERTIFIERADES
FYRA AV HSBs
NYPRODUKTIONER
ENLIGT MILJÖ-
BYGGNAD BETYG
SILVER

BRF YASURAGI BÄSTA HSB-PROJEKT 2013

På förbundsstämman 2013 korades bostadsrättsföreningen HSB Yasuragi i Jönköping till bästa HSB-projekt 2011–2012. Vinnande kvaliteter var arkitektur med materialval, färgsättning och form som skapar ett spännande kvarter. Lägenheterna har fina rumsproportioner och förbrukningsbaserad debitering av uppvärmning, el och vatten som medför en energiförbrukning 30 procent under Boverkets krav. Brf Yasuragi, som tidigare fått stadsbyggnadspris i Jönköping, är certifierat Miljöbyggnad silver vilket är den miljöcertifieringsstandard som HSB baserar all sin nyproduktion på.

HSB GÖTEBORG VÄRNAR SOCIALA VÄRDEN OCH MILJÖ

På HSB Göteborg är arbetet med hållbar utveckling sedan länge i full gång. Våren 2013 fick man som första företag i landet verifierat sitt hållbarhetsarbete enligt ISO 26000, en internationell standard för social hållbarhet. Hösten 2013 certifierades husen i HSB Verona i Kvillebäcken som Miljöbyggnad silver, vilket innebär att de boende får en låg energiförbrukning, bra inomhusmiljö och att huset är byggt i miljövänliga material.



– I dag finns ett tydligt fokus på att värna både miljö och sociala värden. Ett bra exempel på detta är att samtliga byggherrar inom konsortiet för Kvillebäcken har skrivit på ett fördrag där vi kommer överens om en gemensam vision för stadsdelen avseende miljöfrågorna. Det är unikt och det bär gott för framtidens Göteborg, säger Marika Ogrelus, marknadschef på HSB Göteborg.

HSB NORRA STORSTOCKHOLM VÄLJER FAIRTRADEMÄRKT



Som första svenska bostadsorganisation blev HSB Norra Stor-Stockholm hösten 2013 medlem i Fairtrade (f.d. Rättvisemärkt). – Genom att som första bostadsorganisation i Sverige gå med i Fairtrade vill vi visa vägen. Vi vill sprida kunskap om Fairtrade och skynda på en positiv utveckling. Vi vill också signalera till leverantörer av inrednings- och byggmaterial och andra i bostadsbranschen om att Fairtradeprodukter ligger i tiden, säger Håkan Berg, vd för HSB Norra Storstockholm.

HSB Norra Stor-Stockholm väljer nu i första hand Fairtradeprodukter till sin verksamhet och informerar även alla anställda och 23 000 medlemmar om poängen med att välja Fairtradeprodukter.

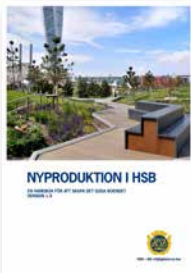
HSBs FÖRVALTNINGSNÄTVERK HAR UNDER 2013 ARBETAT FÖR ÖKAD SAMORDNING OCH EFFEKTIVISERING

SAMORDNAT UTBUD GER LÅNGSIKTIG MEDLEMSNYTTA

HSB ska tillgodose intressenternas behov när det gäller nyproduktion, förvaltningstjänster och medlemsutveckling. Inom federationen HSB finns samverkansnätverk för att utveckla och driva gemensamma projekt inom de tre områdena Nyproduktion, Förvaltning och Medlem.

HSB Riksförbund håller ihop och administrerar nätverken som har till uppgift ta fram efterfrågade produkter, tjänster och erbjudanden till medlemmarna och på så sätt säkerställa HSBs långsiktiga leverans. Vid HSB-stämman 2013 fattades beslut om att introducera utbudsprocessen. Den innebär i korthet att de tre nätverken samordnar och strukturerar hur HSB ska utveckla och besluta om det utbud inom nyproduktion, medlem och förvaltning som ska vara HSB-gemensamt.

NYPRODUKTION – HANDBOK FÖR DET GODA BOENDET



HSBs Nyproduktionsnätverk tog under 2013 fram handboken "Nyproduktion i HSB – en handbok för att skapa det goda boendet", som ska säkerställa kvalitet och ETHOS i all HSBs nyproduktion. I samband med det gjordes även ett genomgripande arbete med att samordna mallar och rutiner i

nyproduktionsnätverkets entreprenadgrupp. Den nya handboken och samordningen av mallar och rutiner borgar för ökad kvalitet i all nyproduktion, minskad risk för dubbelarbete och därmed minskade kostnader.

Sedan 2011 har HSB projekterat sina projekt enligt kraven för Miljöbyggnad silver. I december 2013 tog HSB Projektpartners och HSB Bostads styrelser beslut om att även certifiera projekten enligt Miljöbyggnad silver.

NABO HJÄLPER DET GODA BOENDET

HSB strävar efter att skapa det goda boendet. Det är något som alltid måste utvecklas och upprätthållas, inte minst människor och grannar emellan. HSB Göteborg erbjuder därför Nabo; en social och personlig tjänst som underlättar när grannsamman hotas. Störande grannar och andra sociala problem kan vara svåra, känsliga och tidsödande för en bostadsrättsförening att hantera på egen hand. HSBs Nabotjänst hjälper styrelserna att hantera störningsärenden och sociala problem. Nabomedarbetaren – erfarna och utbildade socionomer – föreslår kontakter och åtgärder, förmedlar service och kan vara en länk mellan de boende och myndigheter.

Målet är att alla så långt det går, tryggt ska kunna bo kvar i sin bostadsrätt och må bra.

HSBs FÖRVALTNING BREDDAR MÅLGRUPPEN

HSBs Förvaltningsnätverk har under 2013 arbetat för ökad samordning och effektivisering av förvaltningsutbud för hela HSB. Förutom HSBs bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar, är även externa bostadsrättsföreningar och fastighetsägare målgrupp för HSBs förvaltningstjänster. Under året har en rad tjänster tagits fram:

- Underhållsplan Online, en webbaserad tjänst som underlättar styrelsens arbete med underhållsplanering.
- Flerårsprognoser och Energitjänster*.
- Förberedelse av samarbete med Villaägarnas Riksförbund med förvaltning till samfällighetsföreningar.
- Utveckling av nytt AFF-system (avtal för fastighetsförvaltning) 2014.
- Nya nyckeltal med analys av affärsområdet förvaltning.
- Utveckling av utbildningen Diplomerad Förvaltare.

* Energitjänster är tjänster, processer och rutiner med bland annat energistatistik, analyser av energiförbrukning och driftoptimeringsavtal. En HSB-gemensam tjänst beräknas vara framtagen 2014.



MILJÖBEDÖMDA BYGGVAROR

Under 2013 har HSB Riksförbund bidragit till arbetet att utveckla byggvarudeklarationen i Föreningen för Byggvarudeklarationer, där HSB är medlem. En byggvarudeklaration är ett dokument som redogör för en byggvaras miljöpåverkan i olika skeden av livscykeln och vilka kemiska ämnen som ingår. Denna deklaration utgör underlag för bedömningar i Byggvarubedömningen. Det är en databas för miljöbedömningar av byggvaror, som HSB är medlem i. Här är HSB med och påverkar utvecklingen mot en giftfri och god bebyggd miljö. Under 2013 har HSB genomfört utbildningar i användande av Byggvarubedömningen och om Miljöbyggnad, ett miljöcertifieringssystem för byggnader.

NKI – Nöjd Kund Index

	2010–2011	2012–2013
Strategiska frågor	Hur väl?	Hur väl?
Administrativa tjänster – Bra ekonomiska tjänster	4,52	4,67
Administrativa tjänster – Kompetent ekonomisk rådgivare	4,38	4,54
Information & Kommunikation – Hjälp att utveckla verksamheten	3,62	3,76
Tekniska förvaltningstjänster – Håller vad de lovar	3,87	3,94
Intressentdrivna frågor		
Administrativa tjänster – Bra ekonomiska tjänster	4,52	4,67
Administrativa tjänster – Kompetent ek. rådgivare	4,38	4,54
Tekniska förvaltningstjänster – Håller vad de lovar	3,87	3,94

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

27 av 31 HSB föreningar gör kontinuerliga NKI undersökningar.

SAMMANHÅLLET MEDLEMSKAP I HSB

HSBs Medlemsnätverk har under 2013 skapat ett sammanhållet medlemskap med ett enhetligt innehåll, rikstäckande erbjudanden och möjlighet till lokala tilläggserbjudanden. Förbundsstyrelsen beslutade också om en enhetlig medlemsavgift i HSB som under 2014 ska implementeras i hela landet. Styrelser i HSB-bostadsrättsföreningar erbjuds också sedan 2013 nya enhetliga och kvalitetssäkrade utbildningar som vänder sig mot nyvalda styrelseledamöter, sekreterare och valberedare och HSB-ledamot.



HSB-LEDAMOTEN – EN VIKTIG LÄNK

En HSB-ledamot finns i många av HSBs bostadsrättsföreningar. HSB-ledamoten arbetar inom organisationen och blir därmed en kontakt mellan bostadsrättsföreningen och HSB-föreningen som den tillhör. HSB-ledamotens uppgift är dels att bidra med kunskap, dels att verka för god demokrati och varumärket HSB. Sedan 2013 finns en riksgemensam utbildning för HSB-ledamot.

HSB hade 558 932 medlemmar 2013, varav 96 014 bosparare. Tidigare analyser visar att HSBs medlemmar i sitt boende uppskattar värden som närhet, relationer, sinnlighet, tillgänglighet och sådant som förenklar livet. Medlemskapet upplevs olika i HSBs regionala föreningar. Många har riktade medlemsaktiviteter till såväl enskilda medlemmar som bostadsrättsföreningar, medan andra nästan inte har någon interaktion alls.

Erbjudanden till enskilda medlemmar

- Bosparpoäng vid sparande som ger förtur till hyresrätter och nyproducerade bostadsrätter.
- Tidningen "Hemma i HSB".
- Kostnadsfri juridisk boenderådgivning.
- Anordnar egna medlemsresor.
- Diverse rabatter: taxi, hotellpaket, kryssning, köksinredning, gymkort, hemförsäkring mm.
- HSB Omsorg erbjuder hushållsnära tjänster till medlemmar i Stockholmsregionen.
- Regionala erbjudanden.

Erbjudanden till bostadsrättsföreningar

- Utbildning till styrelsen.
- HSB-ledamot i styrelsen.
- Kostnadsfri juridisk rådgivning.
- Styrelsewebb.
- Egen föreningshemsida.
- Möjligheten att påverka.

HEMMA I HSB – LÄST OCH UPPSKATTAD

Medlemstidningen Hemma i HSB är med sin upplaga på över 450 000 en av Sveriges största tidskrifter. Tidningen kommer ut med sex nummer per år. Under 2013 genomfördes en kvantitativ läsarundersökning. Den visade att tidningen har hög kännedom bland medlemmarna, 94 procent. Läsarna efterfrågar mer konsumenttester och innehåll på temat renovering, miljö- och energifrågor och juridik. 63 procent anser att tidningen påverkar deras intryck av HSB på ett positivt eller mycket positivt sätt.



UPPFÖLJNING NYPRODUKTION

HSBs mål

- 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. Klart 2013.

Här står vi 2013

Arbetet med den gemensamma handboken för nyproduktion presenterades vid HSB-Stämman 2013.

Kommentar från HSB

Under 2013 antogs den nya "Handbok i nyproduktion" och innehållet följer de intentioner som omnämns i HSB Kompassen. HSB Projektpartner/HSB Bostad ansvarar för att handboken implementeras i verksamheten samt att uppföljning av handbokens mål sker löpande och redovisas till HSB Riksförbund. Handboken ska revideras årligen, där första tillfället är våren 2015.

UPPFÖLJNING FÖRVALTNING

HSBs mål

- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam lösning för underhållsplanering, inklusive utbildning i verktyget för brf-styrelse. Klart 2013.
- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam produkt för ekonomisk flerårsprognos. Klart 2013.
- HSB-föreningen ska erbjuda brf en HSB-gemensam tjänst för energistatistik och energioptimering. Klart 2013.

Här står vi 2013

Föreningarna har olika sätt att erbjuda energistatistik men vi utgår från samma energiprogram och mall. Energoptimering är en mer komplex tjänst och ingår Energijärn 1.0 och var också klar och beskriven 2013 till den nivå som HSB kunde enas om då.

Kommentar från HSB

Arbete med energitjänster gentemot brf är en långsiktig process. Energijärn 2.0 tar oss till en ny nivå och en större och en mycket mer beprövad och samordnad process med hur man arbetar med energitjänster på ett hållbart och lönsamt sätt för både oss och kunden. Det finns mycket nytt jämfört med Energijärn 1.0 och en översyn av alla processer. Energistatistik och Energoptimering finns kvar som två stora delar om än med en del förändringar som är avgörande för att lyckas få fler bostadsrättsföreningar som kunder.

UPPFÖLJNING MEDLEM

HSBs mål

- Sammanhållet medlemskap med gemensamt innehåll, möjlighet till lokala erbjudanden, verka för enhetlig avgift. Klart 2013.
- HSB-föreningen ska årligen erbjuda utbildning för nyvald styrelseledamot, sekreterare och valberedning. Klart 2013.
- HSB-föreningen ska utgå från en gemensam uppdragsbeskrivning för HSB-ledamot. Nya ledamöter ska få en HSB-gemensam introduktionsutbildning. Klart 2013.

Här står vi 2013

En ny medlemsavgift för individuella medlemmar, 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

Då alla målen i HSB Kompassen på denna punkt är uppfyllda blir nästa steg att utvärdera insatserna. Och även att arbeta vidare med att hitta samordningsvinster och utökat värde i medlemskapet.



GRATIS SIMSKOLA I HSB MALMÖ

I HSB Malmö jobbar man sedan 2002 för att öka simkunnigheten bland sina medlemmar genom att erbjuda gratis simskola för barn – ett erbjudande som under 2013 utökades till även ungdomar och vuxna.

I simskolan kan HSB-medlemmarna ta Vattenprovet som innebär att man klarar att falla i vattnet, få huvudet under ytan och sedan simma 200 meter, varav 50 meter på rygg. Enligt statistik från Svenska Livräddningssällskapet ligger simkunnigheten för barn i Sverige i årskurs 5 på 91,7 procent.

– Men i Malmö ligger den dessvärre på knappt 50 procent och i vissa stadsdelar tyvärr så lågt som 15 procent. Sommaren 2013 deltog cirka 200 HSB-medlemmar i simskolan och det tycker vi är kanonbra, säger Therése Ahlberg, simskoleansvarig på Malmö simsällskap och Limhamns simsällskap.

FORSKNING SOM SKAPAR FRAMTIDENS BOENDE

HSB har en lång tradition som innovatör i bostadssektorn. Från gårdagens folkhem till framtidens hållbara boende, går vägen genom forskning och innovation.

HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna verka för det goda boendet. Omsorg, engagemang och ständig vilja till förbättring går som en röd tråd genom HSBs historia. Vägen mot det goda boendet kantas av innovationer som sopnedkast och tvättstugor i folkhemmet till framtidens ventilation HSB FTX och ett miljösmart och hållbart boende.

START FÖR HSB LIVING LAB

Under 2013 har en rad innovativa projekt startats. Ett av dem är HSB Living Lab i Göteborg, ett forskningsprojekt som drivs i samarbete med bland annat Chalmers. Byggstart är 2014 och huset med ett 25-tal lägenheter där studenter och forskare tillsammans ska testa framtidens boende, ska vara klart för inflyttning 2015.

FORSKNINGSPROJEKT OCH PROFESSUR VID KTH

HSB driver även forskningsprojekt med inriktning på befintliga hus. HSB Riksförbund har under 2013 initierat och drivit två projekt i samarbete med Bebo, Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus: Energieffektiv torkning i tvättstugan och Energiåtervinning ur spillvatten. Eftersom uppvärmningskostnaden är en av de största utgifterna i bostadsrättsföreningar är det ofta lönsamt att rikta in energibesparande åtgärder där. Det leder oftast även till en miljövinst.

Under 2013 lade HSB Förvaltningsnätverk grunden för ett beslut att från och med 2014 delta i sponsring av Sveriges första professur i fastighetsförvaltning vid KTH i Stockholm. Professuren ska bland annat inriktas på förvaltning ur ett hållbarhetsperspektiv, livscykelanalyser och underhållsplanering.

HSB Riksförbund deltar även i projektet Miljöstyrning vid större renovering som syftar till att utveckla verktyg och processer för miljöstyrning vid byggnadsrenovering i samverkan med KTH och andra medverkande företag.

BREDARE FOU-STRATEGI

Under 2013 gick ett förslag på en ny FoU-strategi till alla HSB-föreningar som omformades till HSB Strategi för Omvärldsbevakning. Den har en något bredare ansats än tidigare FoU-strategi och inkluderar även bevakning av trender i omvärlden. Förslaget innebär att kunskapsinhämtning ska ske systematiskt genom följande analyser:

1. HSB Omvärldsanalys görs vart tredje år från och med 2014. Vid behov kommer fördjupningar att göras.
2. Arena- och konkurrentanalyser togs fram 2013. En uppdatering är planerad till 2015 och ska därefter ske vart tredje år.
3. Konjunkturrapporter tas fram två gånger per år i samarbete mellan HSB Riksförbund, HSB Projektpartner och HSB Bostad.
4. EU-bevakning och bevakning av regelutveckling inom EU sker för närvarande tre gånger per år.

SMART TORKUTRUSTNING SPAR MILJÖ OCH PENGAR

Under 2013 slutförde HSB Riksförbund en tävling för energieffektiv torkutrustning i samarbete med Bebo, Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus.

– Vi testade nio maskiner från fem olika företag, säger projektledare Roland Jonsson, energichef på HSB Riksförbund. Maskinerna utvärderades i kategorierna snabbast, energisnålast och lägst kostnad per kilo tvättgods. Innovation fanns också med som en kategori för att lyfta fram ny teknik.

– Energianvändningen i tvättstugor i flerbostadshus är ofta onödigt stor och inte riktigt synlig för fastighetsägare och användare. Resultatet från tävlingen visar att det kan vara lönsamt att byta ut en ny befintlig maskin mot någon av vinnarna i tävlingen, säger Roland Jonsson.



UPPFÖLJNING FORSKNING OCH INNOVATION

HSBs mål

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

Här står vi 2013

En forskningsstrategi finns framtagen.

Kommentar från HSB

I september 2013 antogs HSB Strategi för omvärldsbevakning och inhämtande av ny kunskap i stället för en mer omfattande FOU-strategi. HSB har inte samordnat någon finansiering för området, men fortsätter att inom befintliga resurser delta i följande prioriterade forsknings- och utvecklingsprojekt:

- HSB Living Lab: En gemensam satsning av HSB Projektpartner, HSB Göteborg och HSB Riksförbund i samarbete med bland annat Johanneberg Science Park och Chalmers.
- Ett hus, fem möjligheter: Ett projekt som ska göra det enklare för bostadsrättsföreningar att välja vilken väg de kan ta för att nå en kostnadsoptimal energieffektivisering. Med hjälp av ett utvalt typhus, ligger fokus på att minska energianvändningen med 50 procent.
- Bidrag till att inrätta en professur för fastighetsförvaltning vid KTH.
- Tagit fram arenaanalyser för Nyproduktion, Förvaltning och Medlem.



FRAMÅTBlick MED NYSKAPANDE ARKITEKTUR

HSB Stockholm planerar inför 100-årsjubileet år 2023 med ett spektakulärt byggnadsprojekt med nyskapande och miljömedveten arkitektur. I tre delatapper fick arkitektkontor rita förslag på bostadshus i Stockholms innerstad. Allmänheten fick rösta på förslagen, samtidigt som en jury tyckte till. Vinnare blev arkitektsamarbetet Berg C. F. Möller Architects och Dinell Johansson med en skyskrapa i trä som kan bli världens högsta träbyggnad. Juryns motivering lyder: "Berg/C. F. Möller- Dinell Johansson har på ett utomordentligt sätt tagit sig an uppgiften att skapa framtidens bostäder, med innovativa angreppssätt för såväl lägenhetsutformning och arkitektonisk gestaltning, som för husens placering i stadsmiljön. Med visioner för hur husets smarta funktioner kan komma till nytta både för boende och för allmänheten, skapar de ett genomtänkt helhetskoncept för en bostadsrättsförening redo att möta framtiden."



HSB FTX – KLIMATSMART VENTILATION

Värmeväxlarsystemet HSB FTX nominerades till Stora Inneklimatpriset 2013. Fastigheter med konventionella FTX-aggregat, luftvärmeväxlare, skjuter till energi i form av fjärrvärme eller el under vintern när det bildas is på värmeväxlarytorna. Roland Jonsson, HSB Riksförbund, och Robert Andersson, HSB Bostad, har tillsammans utarbetat en metod att komplettera fastigheters luftvärmeaggregat med 230 meter djupa borrhål. Där hämtas gratis värme för att ta bort isbildningen. Det enda energikostnaden är en cirkulationspump i borrhålen.

Systemet är tre gånger effektivare än bergvärme och sommartid kan HSB FTX även användas för att ge svalka inomhus. HSB FTX ger en energibesparing som gör att investeringen lönar sig på sju år. När behovet av fjärrvärme minskar, minskar också koldioxidutsläppen. HSB FTX ska nu provas i full skala i två HSB-fastigheter i Nacka, Finnboða Hamnplan, som vardera försetts med tre borrhål.

MED LÅNGSIKTIGT RÄTTA VAL SKAPAS EN GOD SPIRAL

MINSKAD KLIMATPÅVERKAN MED RÄTT VAL

Klimatfrågan är en överlevnadsfråga för mänskligheten. Som en av Sveriges största bostadsorganisationer är HSBs arbete med energi- och klimatåtgärder av betydelse. Med långsiktigt rätta val skapas en god spiral; lägre energianvändning leder till minskad klimatpåverkan och lägre energikostnader.

HSB har beräknat klimatpåverkan för el och fjärrvärme i HSBs hyresrätter och resor i förvaltningsverksamhet sedan 2008. Bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan från energianvändning är inte innefattad i denna beräkning. Under 2013 har arbetet med att uppfylla målen i HSB Klimatavtal och HSB Kompassen fortgått inom HSB-organisationen. Målet är en halvering av klimatpåverkan till 2023 jämfört med basåret 2008. Delmålen i minskningen av utsläpp ser ut så här:

- till år 2012 med 20 procent
- till år 2016 med 30 procent
- till år 2020 med 40 procent
- till år 2023 med 50 procent

KLIMATBERÄKNING

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

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

Fjärrvärme står för merparten av HSBs klimatpåverkan, eftersom det är den enskilt största energiposten. HSB har tillsammans med andra bostadsorganisationer kommit överens med Svensk Fjärrvärme om en gemensam metod för att miljövärdera fjärrvärme. Här räknas klimatpåverkan för alla använda bränslen ihop till en emissionsfaktor per fjärrvärmenät, som sedan kan multipliceras med den köpta energianvändningen.

Nordisk
Residualmix*

Ursprungsmärkt
förnybar el

Egenägd
förnybar el

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

HSB klimatvärderar el enligt en trappstegsmodell. De HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar som väljer att producera egen el, har mycket liten klimatpåverkan och hamnar på lägsta trappsteget. De som köper förnybar el på marknaden, får större klimatpåverkan motsvarande mellersta trappsteget. De som inte väljer aktivt, får så kallad nordisk residualmix med högst klimatpåverkan.

ÅRETS FRAMTIDSFÖRETAG

HSB fick utmärkelsen Årets framtidsföretag 2013 av organisationen EFF, Energieffektiviseringsföretagen.

I prismotiveringen står bland annat:

"HSB utses till Årets framtidsföretag 2013 för förmågan att anpassa och utveckla organisationen så att man praktiskt kan ta itu med att effektivisera energianvändningen och minska fotavtrycket när vi tar nästa steg in i morgondagen. HSB är en vital 90-åring som arbetar med ett brett spektrum av insatser för att bebyggelsen, både den nya och den existerande, ska bli energi-effektivare. HSB vågar pröva sig fram såväl tekniskt som organisatoriskt för att systematiskt kunna erbjuda sina hyresgäster och medlemmar möjligheter till konkreta förbättringar. Engagemang, hållbarhet och samverkan är några av de ledord som styr HSBs vision för att ständigt skapa ett bättre boende."

HÅLLBAR ENERGI GENOM HSB VIND UMEÅ



av föreningens årskonsumtion och har medfört en minskning av koldioxidutsläpp med 155 ton per år. All el till trapphus och tvättstugor kommer från vindkraft.

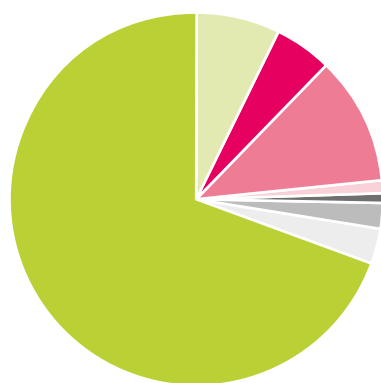
– Det är vi som bor här stolta över och det har ökat medvetenheten om begreppet hållbarhet, säger ordförande Bertil Sawert och vicevärd Per Sörlén i brf Biologigränd. HSB Vind Umeå startades 2009 av HSB Umeå i samarbete med bostadsrättsföreningarna i regionen.

Energieffektiva tvättstugor, rörelsestyrd belysning med lågenergilampor, motorvärmare med timer och en effektiv avfallsåtervinning – det är självklarheter i HSB brf Biologigränd i Umeå. 2009 skrev föreningen på HSBs klimatavtal för bostadsrättsföreningar med målsättningen att minska koldioxidutsläppen med 40 procent mellan år 2000 och 2023. För att nå dit har brf Biologigränd köpt 584 andelar i kooperativa HSB Vind Umeå. Vindkraftsandelarna motsvarar 35 procent

MÅLUPPFYLLNAD HELA HSB

HSB som helhet når delmålet om 20 procent minskning av klimatpåverkan till 2012. Även 2013 följer målsatt nivå. Resultatet beror på effektivisering av elanvändning, övergång till förnybar el, mindre klimatpåverkan från fjärrvärmen, utfasning av några kvarvarande oljepannor och åtgärder i fordonsparken. HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidekvivalenter per uppvärmd yta. (kgCO₂e/Atemp). Även total klimatpåverkan har minskat. Se graf 1 och 2.

Fördelning utsläpp 2013



- Fjärrvärme, 69%
- El icke förnybar, 7%
- El förnybar, 5%
- Tjänstebilar och fordon, 11%
- Egen uppvärmning, 1%
- Fjärrkyla, 0%
- Flyg, 1%
- Tåg 0%
- Milersättning, 2%
- Produktion av energibärare, 3%

SUMMERAD ENERGIANVÄNDNING FÖR HYRESRÄTTER OCH LOKALER

Den summerade energianvändningen har sedan 2008 minskat i relation till yta (kWh/Atemp). I den summerade energianvändningen för HSBs hyresrätter och lokaler är dessa energiposter inkluderade: driftel, kontorsel, fjärrvärme, fjärrkyla samt allt bränsle som köpts för uppvärmning av fastigheten (eldningsolja, naturgas och pellets). Se graf 3.

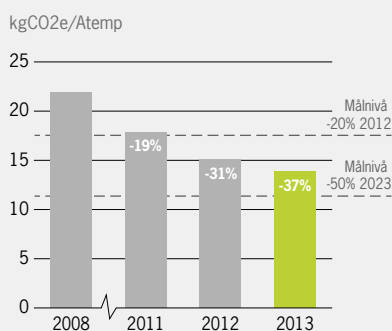
FJÄRRVÄRME

HSBs totala fjärrvärmeanvändning har ökat med 11 procent från 2008, till både 2012 och 2013, i takt med att fler hyresrätter har förvärvats samt byggts. Samtidigt har den totala klimatpåverkan minskat och varje köpt MWh haft lägre klimatbelastning än 2008. Fjärrvärmeanvändningen per yta (kWh/Atemp) har förändrats marginellt medan klimatpåverkan per yta (kgCO₂e/Atemp) minskat med 17 procent. Se graf 4.

EL

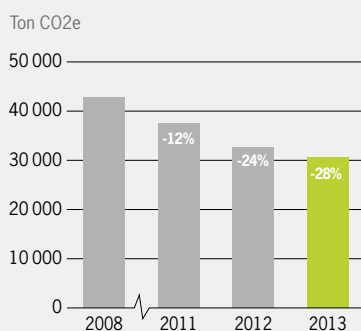
Genom att successivt öka andelen förnybar el har det sammanlagda utsläppet av växthusgaser från inköpt el reducerats dramatiskt, trots att den totala mängden inköpt el ökat från 2008 i takt med att fastighetsförvärv gjorts. Förändring av elanvändning och relaterad klimatpåverkan jämförs nedan mellan basår 2008 och 2012 respektive 2013. Se graf 5.

1. HSBs klimatmål

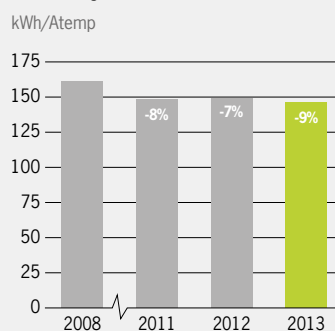


Basår 2008.

2. Total klimatpåverkan



3. Summerad energianvändning för hyresrätter och lokaler



Vid jämförelse av elanvändning per yta (kWh/Atemp) har en minskning med 12 procent 2012 och 11 procent 2013, skett från 2008. Sett till klimatpåverkan per yta (kgCO₂e/Atemp) har en dramatisk minskning skett med 55 procent till 2012 och ner till 73 procent 2013 (från basår 2008). Det blir här tydligt att förändringen av total klimatpåverkan beror mer på val av förnybar el än på egna energieffektiviseringsåtgärder. Även emissionsfaktorn för den el som inte är från förnybara energikällor har hjälpt till att minska klimatpåverkan per yta (kgCO₂e/Atemp). Se graf 6.

EGENÄGDA TJÄNSTEBILAR OCH FORDON

Den direkta klimatpåverkan från den egenägda bil- och fordonsparken har totalt sett sedan 2008 minskat med 1 procent till 2012 och vidare med 10 procent 2013. Klimatpåverkan från bensin användning har minskat med 40 procent 2012 och 54 procent 2013. Samtidigt har klimatpåverkan från dieselanvändning ökat med 13 procent 2012 och 7 procent 2013. Användningen av syntetisk diesel har även ökat. Ökningen av fordonsgas är stor, samtidigt som etanol/E85 i princip har fasats ut. Denna förskjutning i drivmedelstyper avspeglar utvecklingen i samhället i stort.

Total energianvändning till fordon har reducerats med 11 procent till 2012 och 14 procent 2013. Andelen förnybara bränslen har sett till total energianvändning till drivmedel minskat från omkring 6 procent 2008 till 4 procent 2013. För att åstadkomma större utsläppsminskningar ska drivmedelsanvändningen minskas och fordonsparken i mycket större utsträckning utgöras av fordon som drivs med Ursprungsmärkt förnybar el, fordonsgas och etanol.

UPPFÖLJNING KLIMAT

HSBs mål

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

Här står vi 2013

HSB som helhet har minskat klimatpåverkan per ytenhet med 37 procent till 2013 jämfört med 2008. Detta innebär att vi redan ligger under 2016 års målnivå.

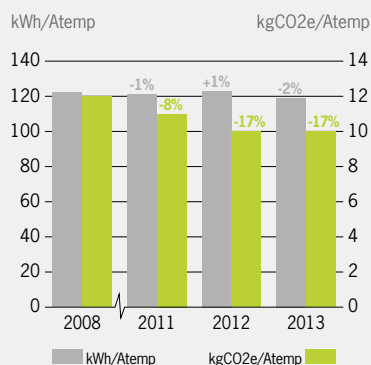
Kommentar från HSB

Att minska klimatpåverkan, använda energi effektivt och sänka kostnader, går hand i hand. Vi har arbetat fram ett system för mätning och uppföljning som står sig bra i jämförelse med andra aktörer.

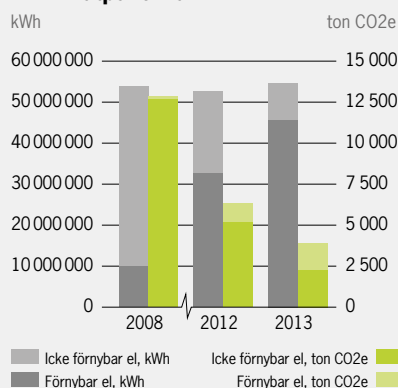
I statistiken ser vi att vi själva kan påverka. Bland annat genom minskad elanvändning, köp av ursprungsmärkt förnybar el, egenägd sol- och vindkraftsel, förnybara bränslen i fordon, tjänsteresor med mera. Samtidigt finns utrymme att öka takten i klimatåtgärderna, framförallt vad gäller effektivisering av fjärrvärmeanvändningen och åtgärder i fordonsparken.

Vi ser också att fjärrvärmeleverantörernas bränslemix, särskilt vad gäller fossila bränslen, påverkar vår klimatpåverkan i stor utsträckning. Detta eftersom fjärrvärmens står för cirka 70 procent av HSBs klimatpåverkan. Fjärrvärmeleverantörerna har som helhet hjälpt oss att nå målet 2012 och 2013,, men flera leverantörer har stor klimatpåverkan per köpt kWh och behöver ändra bränslemixen. Därför är påverkan på och dialog med leverantörerna viktig för att nå våra klimatmål.

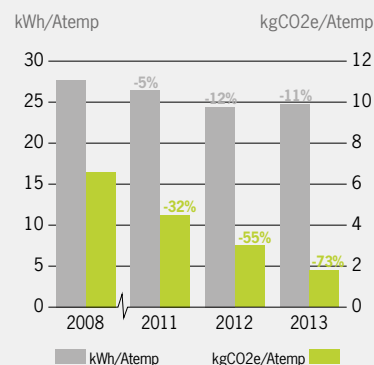
4. Fjärrvärme



5. El – Förändring relaterad klimatpåverkan



6. El – Vid jämförelse per yta



VINSTEN GÅR TILLBAKA TILL MEDLEMMARNA

Under 2013 har fokus legat på samordning inom HSB med målet att öka effektiviteten och därmed skapa ökad kundnytta och lönsamhet.

Som medlemsägd organisation och Sveriges största bostadskooperation är avkastningen inte målet för HSB, utan medlet för att kunna gå vidare i arbetet med att skapa det goda boendet. Vinsten i HSB går alltid tillbaka till verksamheten för att göra den ännu bättre. För att kunna utveckla erbjudandet för medlemmarna, måste ekonomin vara sund och generera ett överskott – exempelvis för att kunna öka investeringarna i nyproduktionen och i IT- och tjänsteutveckling.

ÖKAT BIDRAG FRÅN NYPRODUKTIONEN

Ekonomiska data från HSB-föreningarna för 2013 visar på generellt bättre resultat överlag. Marginalerna i verksamheterna skulle kunna öka mer men resultatutvecklingen samt värdeutvecklingen i HSB-föreningarna går i rätt riktning.

Inom nyproduktionen ser vi en ökning av antalet påbörjade lägenheter vilket med viss fördröjning påverkar resultatet positivt. Extra roligt är att det sker parallellt med ett ökad kundnöjdhet. Den enskilt största resultatförbättringen 2013 beror på försäljning av kontorshuset på Fleminggatan 41 av HSB Projekt-partner AB. HSB-föreningarna utgör sammanlagt den tredje största hyresvärden i Sverige och detta bestånd bidrar även det till en god avkastning.

SAMMANHÅLLET IT- OCH AFFÄRSSYSTEM TILL 2015

Under 2013 har ett stort och grundläggande arbete lagts ner på att skapa förutsättningar för samordning av IT- och affärssystem inom hela HSBs organisationen. Ett av de strategiska målen i HSB Kompassen är att HSB år 2015 ska tillhandahålla ett sammanhållet affärs- och IT-system. Under 2013 har HSB Riksförbund lett arbetet med att ta fram en nulägesanalys och ett önskat läge för affärs- och IT-system inom HSB. Arbetet har varit intensivt och har bedrivits med ett stort engagemang av representanter från HSB-föreningarna.

STOR BESPARINGSPOTENTIAL FÖR HSB

Nulägesanalysen visade att det är nödvändigt att klargöra såväl behov som krav när det gäller HSB-organisationens hantering av IT för att kunna gå vidare mot en gemensam hantering av affärs- och IT-system. Effektiva stödfunktioner, inklusive systemstöd, är nödvändigt för att kunna möta kundernas förväntningar och behov. Detta behövs också för att kunna möta konkurrensen på marknaden. I en allt mer digitaliserad omvärld, är det av stor vikt att HSB möter sina intressenter med samordnade gränssnitt.

Projektet, som pågått under 2013, har resulterat i en klar bild av hur HSB ska strukturera en lösning för att få en gemensam och välfungerande systemmiljö med tydliga roller och ansvar. Förutom att det ökar värdet och tydligheten för användarna, ger det också en stor potential att spara mycket tid och pengar för HSB.



FASTNET – EN FÖR ALLA, ALLA FÖR EN

Under 2013 fattade 15 HSB-föreningar beslut att lämna sina individuella medlems- och fastighetssystem och satsa på ett och samma standardsystem för alla, Fastnet. Genom att ha en enda gemensam systemuppsättning sparar de anslutna föreningarna pengar på både drift och systemunderhåll, samtidigt som de kan lägga mer tid och kraft på sin förvaltningsorganisation.

Med den nya lösningen får HSB-föreningarna en smidigare och betydligt mer kostnadseffektiv hantering av hyresrätter, nycklar, kösystem, koppling av olika dokument och möjlighet för fastighetsskötare att göra besiktningar med hjälp av mobiltelefon eller surfplatta. En arbetsorder kan med hjälp av det nya fastighetssystemet skickas direkt till fastighetsskötaren "på fältet" som gör besiktningar och ger återkoppling. På webben kan kunden följa arbetet och se vem som gör vad. Därefter skickas kvitenser automatiskt ut till både kund och anmälare.

Initiativ till det nya fastighets- och medlemssystemet togs av HSBs regionföreningar i Malmö, Göteborg, Stockholm och Norr. I första etappen implementeras den nya systemlösningen i HSB Göteborg och HSB Stockholm och beräknas vara i drift under hösten 2014. Därefter kommer HSB Mitt/Gävleborg och sedan löpande övriga föreningar.

UPPFÖLJNING LÖNSAMHET

HSBs 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.

Här står vi 2013

Avkastning på eget kapital 9,6 procent***. Rörelsemarginal 5 procent****. Justerad soliditet 45 procent****.

En gemensam IT-strategi som grund för att nå 2015 års målsättning finns framtagen samt samordning av drift samt utvecklingsbolag pågår.

Kommentar från HSB

Ett kontinuerligt lönsamhetsarbete pågår i verksamheterna för att säkerställa effektivitet och utvecklingskraft i HSB-organisationen. Avkastningen på eget kapital når 2013 upp till målet för 2015 huvudsakligen beroende på försäljning av det gemensamma kontorshuset på Fleminggatan 41. Men även utan denna stiger glädjande nog den generella avkastningsnivån i verksamheterna.

När det gäller rörelsemarginalen sjunker den något men utgörs av stora skillnader mellan verksamheterna. Detta beror delvis på de olika strukturerna i verksamheterna samt att intäkter från nyproduktion och fastighetsförsäljningar slår olika enskilda år.

Justerad soliditet som även fångar marknadsvärden utöver det bokförda värdet och därför kan ses som ett nyckeltal av den egentliga värdeökningen HSB-föreningarna stiger till 45 procent. Målet här var lågt satt från början men glädjande är att utvecklingen går från en robust situation i positiv riktning. När det gäller gemensamt affärs- och IT-system så sker en kraftsamling genom sammanläggande av de större drifts- och utvecklingsbolagen inom IT inom HSB. Detta kommer ytterligare bidra till bättre lönsamhet samt mer effektiv utvecklingskraft för HSB över tid.

HSB GER PLATS FÖR KONSTEN

Ambitionen med konstnärliga utsmyckningar av trapphus, fasader och gemensamma ytor utanför husen går som en röd tråd genom HSBs historia. Arkitekten Sven Wallander som var med och grundade HSB, växte upp i ett konstnärligt hem och ansåg att skönhet tillhörde god funktion likväl som varmvatten och en bra spis. Ända sedan starten 1923 har HSB-hus över hela Sverige utsmyckats med mängder av konstverk.

Under 2013 tog HSB ytterligare ett steg med konst i det offentliga rummet. "Konstnedslaget i Järfälla" är ett samarbetsprojekt mellan Liljevalchs, HSB och Järfälla kommun som innebär att ett offentligt konstverk årligen fram till 2018 ska uppföras i Jakobsbergs centrum.

Första konstverket blev Pojken av konstnären Lars Nilsson som donerats till Järfälla kommun av HSB Norra Stor-Stockholm.

Lokalpressen har haft flera artiklar om Pojken och han har uppmärksammats i konstkretsar. Jakobsbergsborna klär ibland på Pojken med en mössa, halsduk eller tröja. Han har blivit en symbol för Järfälla och används nu som omslagsbild i kommunens information – det sägs att Pojken har blivit Järfällas eget "Eiffeltorn".



TREDUBBEL VINST MED SOPSORTERING

Bostadsrättsföreningen HSB Slottsskogen i Göteborg hade en över 30 år gammal sopsug. Eftersom Göteborg stad har vikt taxa på avfall och HSB Slottsskogen har 315 lägenheter och ett 15-tal lokaler, så stod sophanteringen för en stor och ökande utgiftspost. Föreningen har nu genomfört ett system med avfallshantering där de boende återvinner matavfall till biogas motsvarande bilbränsle 4 000 mil per år. Dessutom har man tagit bort "brännbart" från grovsoprummet och ställer ut en container för detta tio gånger per år – en inbesparing på omkring 100 000 kronor. Det enda som nu passerar sopsugen är restavfall, till exempel blöjor, mindre mängd textil och trasigt porslin. Projektet har resulterat i att sopsugen befriats från 55 ton avfall per år, vilket också minskat kostnaden för soptaxan på omkring 50 000 kronor.

HSB FÖR MEDLEMMARNAS TALAN I VIKTIGA FRÅGOR

HSB bevakar sina medlemmars intressen genom ett aktivt lobby- och opinionsarbete. Arbetet omfattar såväl svensk bostadspolitik som frågor om miljö, energi och hållbarhet där det är EU som i allt högre utsträckning fattar besluten.

HSBs lobby- och opinionsarbete är proaktivt och syftar till att förutse och agera på skeenden och beslut som påverkar medlemmarnas intressen. En stor del av arbetet handlar om att ta ställning till och svara på remisser och samverka med andra organisationer i bostadspolitiska frågor.

HSB BEVAKAR OCH UNDERSÖKER BOSTADSMARKNADEN

HSB Riksförbund bevakar aktivt utvecklingen på bostadsmarknaden för att på så sätt visa att HSB driver frågan om ett ökat bostadsbyggande och göra detta synligt i media. I rapporten Bostadsindex bedömer HSB Riksförbund årligen aktiviteten i stora kommuner med bostadsbrist när det gäller att planera och genomföra bostadsbyggande. Indexet resulterar i en rapport med en rankinglista som 2013 fick ett mycket bra genomslag med över 50 publicerade nyhetsinslag.

HSB genomför årligen den så kallad Nils Holgersson-undersökningen tillsammans med Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sabo. I rapporten "förflyttas" ett fiktivt flerbostadshus genom Sveriges 290 kommuner för att jämföra kostnader för fjärrvärme, el, vatten, avlopp och sophämtning. Fjärrvärmemarknaden har en monopolliknande situation där konsumenterna har svårt att påverka prissättningen. Nils Holgersson-undersökningen får stort genomslag i media då resultaten redovisas på kommunnivå och sätter därmed press på fjärrvärmeföretagen.

BOSTADSPOLITIK I ALMEDALEN

HSB genomförde tillsammans med andra aktörer ett antal mycket välbesökta seminarier sommaren 2013 i Almedalen. Intresset för bostadsfrågorna ökade under året och blir sannolikt en av de stora frågorna valåret 2014.

HSBs seminarier i Almedalen 2013 var:

- **Bosparande – nyckeln till en egen bostad?** Diskussion om våra grannländers modeller för bosparande och hur ett svenskt stödssystem skulle kunna se ut. Tillsammans med Bostadsrätterna och Riksbyggen.
- **Ett hus, fem möjligheter – om energieffektivisering till halva kostnaden.**
- **Sänk byggkostnaderna och öka byggandet.** Tillsammans med Sabo om HSB Bostad Future och Sabos kombohus.
- **Bostäderna, jobben och tillväxten.** Diskussion om kopplingen mellan bostadsbyggande och tillväxt och att bygga med kvalitet. Tillsammans med Riksbyggen.
- **Höga markpriser – hinder för det goda boendet?** Om kommunernas markpolitik och betydelse för kvantitet och kvalitet i bostadsbyggandet. Tillsammans med Sveriges arkitekter.
- **Experiment pågår – om makt, plast, gift och våra barn.** Tillsammans med KF, Riksbyggen med flera.



HSB VILL ÖKA BYGGANDET

Bostadsbristen är katastrofal på många ställen i Sverige. Tillväxten stryps, allt fler blir bostadslösa och skuldsättningen hos hushållen ökar. Bostadspolitiken som förts de senaste femton åren har inte fungerat. Fler bostäder måste byggas och det måste ske nu. Nu är det dags för stat, kommuner och byggaktörer att samverka för att få fart på byggandet. HSB vill att dessa områden ska prioriteras:

- **Finansiering** – många bostadsprojekt genomförs inte eftersom riskvilligt kapital saknas. Staten måste ta initiativ för att stimulera marknaden
- **Mer byggbar mark.** Kommunerna måste få fram mer byggbar mark för att öka utbudet och minska kostnaderna.
- **Mindre krångel.**

ANNIKA KLIMATBLOGGAR FÖR HSB MALMÖ

Solceller, ekomat och smarta ekologiska hushållstips – det är bara några exempel på vad HSB Malmös energispecialist Annika Mattsson skriver om i sin populära blogg som är inriktad på klimat-, energi- och miljöfrågor.

Bloggen är fylld med nyheter, tips och praktisk information, men är också tänkt att fungera som en kanal där läsaren direkt kan ta kontakt med Annika för att ställa frågor i ämnet.

Initialt riktade bloggen sig till förtroendevalda i bostadsrättsföreningar inom HSB Malmö, men då läsarkretsen efterhand vidgats – framförallt via delningar på sociala medier – har även innehåll och anslag anpassats för en bredare publik. Läs mer på klimatshbmalmo.wordpress.com

UPPFÖLJNING OPINION OCH LOBBY

HSBs mål

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

Här står vi 2013

Antalet artiklar och inslag i media har ökat under 2013.

Kommentar från HSB

För att bli framgångsrik i opinionsbildningen är det viktigt att prioritera de viktigaste frågorna för HSB och att samordna det centralt samordnade påverkansarbetet med lokala och regionala aktiviteter.

På det sättet blir våra budskap tydligare och det blir också tydligare att våra förslag har den lokala förankring som ofta måste komma till uttryck om förändringar av politiska beslut ska kunna ske. Ofta räcker det inte med expertsynpunkter eller vad Riksförbundet föreslår. Styrkan i budskapen växer med en lokal opinion.



BRISTEN PÅ BOSTÄDER HOTAR TILLVÄXTEN

”Bostadsbristen har en mer hämmande effekt på tillväxten än vad som tidigare varit känt. Bara i Stockholm kan bristen på bostäder leda till ett produktionsbortfall på 660 miljarder över 20 år”. Det skrev HSB och Riksbyggen i en uppmärksamrad gemensam debattartikel i Dagens Nyheter sommaren 2013.

Bakgrunden var analysen ”Regionalekonomiska effekter av ett lågt bostadsbyggande i Stockholm” utförd av WSP Analys & Strategi på uppdrag av HSB Riksförbund och Riksbyggen. Analysen visar ett samlat produktionsbortfall i Stockholm på mellan 330 miljarder och 660 miljarder under perioden 2010–2030, samtidigt som lönesumman minskar med 23–46 miljarder och kommunernas skatteinkomster med 8–15 miljarder. Anledningen till detta är den allt för låga byggtakten som påverkar tillväxt, sysselsättning och produktion i samhället.

– Här behövs insatser från alla – från regeringen, kommunerna och byggherrar. Bristen på politiska initiativ får stora negativa effekter på samhällsekonomin, kommitterade ordförande Anders Lago, HSB Riksförbund.



ENERGIFRÅGAN OCH KLIMATOMSTÄLLNING AV BOENDET

För att kunna nå målet om ett klimatneutralt Sverige till år 2050 måste klimatpåverkan från bostadssektorns energianvändning minskas drastiskt. Sverige måste på bred front renovera bort de smutsigaste och mest klimatpåverkande kilowattimmar. Nödvändiga klimatrenoveringar är svåra att finansiera. Bankernas vilja att låna ut pengar är ofta låg.

Särskilt gäller det på orter med låga bostadspriser. HSB vill se tydliga ekonomiska incitament för smarta klimatrenoveringar i befintliga bostäder. Ett klimatsmart boende får inte bara vara en lyx för dyra bostadsområden.

Myndigheter, energiproducenter och bostadsbolag måste tillsammans arbeta med att synliggöra och komma till rätta med klimatutsläppen från bostadssektorn. Ansvarstagande för den klimatneutrala bostadsmarknaden måste vara ekonomiskt möjligt för Sveriges alla bostadsrättsföreningar.

UPPFÖLJNING AV HSB VARUMÄRKESRIKTLINJER

HSB Varumärkesriktlinjer är en vägledning för hur varumärket HSB får användas. Ett varumärke är ett löfte och namnet HSB med logotypen är bärare av det löftet. HSB är ett starkt och välkänt varumärke, etablerat på nationell nivå sedan lång tid. HSBs logotyp består av skölden och devisen HSB – där möjligheterna bor.

Sedan 2011 då stämmobeslutet fattades om riktlinjerna för varumärket har ett omfattande arbete pågått inom HSBs regionföreningar. Visst arbete tar längre tid än annat, men det finns en stor medvetenhet om styrkan med att ha ett gemensamt varumärke som medför större genomslag och positiva synergier. Genom att följa de gemensamt beslutna riktlinjerna bidrar alla inom HSB-organisationen till ett samlat och enhetligt varu-

märke, något som underlättar för medlemmar, kunder och alla andra viktiga intressenter.

Varumärkesriktlinjerna kompletterar och förtydligar stadgarna för såväl HSB Riksförbund som för HSB-föreningarna. HSB Varumärkesriktlinjer är ett styrdokument som kompletterar de andra två, HSB Kompassen och HSBs Kod för föreningsstyrning. 2013 är det andra året HSB Varumärkesriktlinjer följs upp.

**Uppfyllnadsgrad,
HSB Varumärkes-
riktlinjer**
87 procent



Diagrammet visar hur stor del av HSBs cirka 560 000 medlemmar som är knutna till en förening som till 100 procent följer HSB Varumärkesriktlinjer. Åtta föreningar har avvikelser från de gemensamma riktlinjerna, för en förening saknas uppgifter. Flera av dem som rapporterat avvikelser har åtgärdat dessa eller upprättat åtgärdsplaner för avvikelserna.

UPPFÖLJNING AV HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

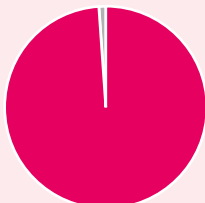
HSBs Kod för föreningsstyrning är ett verktyg som säkerställer medlemmarnas rätt till insyn och inflytande. Varje regionförening redovisar i sin i sin årliga verksamhetsberättelse i vilken omfattning de uppnår målen i Koden. Det sammanlagda resultatet redovisas i HSB Hållbarhetsredovisning.

HSBs Kod för föreningsstyrning utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. Koden är ett av HSBs tre styrdokument. Den är ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar har insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Transparensen är en självklarhet för en medlemsägd organisation som HSB. HSBs Kod för föreningsstyrning kompletterar lagstiftning och säkerställer en

hållbar, trygg och framför allt demokratisk verksamhet.

2013 är det andra året som HSBs Kod för föreningsstyrning följs upp. Detta görs genom att varje regionförening via en enkät rapporterar in till HSB Riksförbund om deras verksamhet har avvikelser från HSBs Kod för föreningsstyrning. Eventuella avvikelser ska förklaras skriftligen. I år har samtliga föreningar svarat på enkäten, mer information finns i respektive förenings årsredovisning.

**Uppfyllnadsgrad,
HSBs Kod för
föreningsstyrning**
99 procent



Totalt 30 föreningar har svarat på enkäten. 15 föreningar har inga avvikelser, vilket är en fler än 2012. En förening har 96 procent uppfyllnad, två har 97 procent, två har 98 procent och resterande har 99 procent. Detta ger en genomsnittlig uppfyllnadsgrad på 99 procent.

Totalt har 20 avvikelser rapporterats, endast en förekommer mer än en gång.

UPPFÖLJNING AV HSB KOMPASSEN

HSB Kompassen – vägvisaren till det goda boendet trädde i kraft 1 januari 2012 och gäller till 2015. Detta styrdokument fungerar som riktlinje för en gemensam vision, uppdrag och fokusområden. Mycket arbete har lagts ner kring organisation och genomförande av gemensamt framtagna tjänster och produkter.

Tabellen omfattar de gemensamt satta mål som finns framtagna i HSB Kompassen. HSB Kompassen är ett av de tre gemensamma styrdokument som håller samman organisationen under det gemensamma varumärket. HSB Kompassens mål gäller såväl för HSB Riksförbund, de 31 regionala HSB-föreningarna som för HSBs bolag.

2013 är andra året som HSB Kompassen följs upp. Varje år gör HSB Riksförbund en omfattande förfrågning över föreningarnas verksamheter. Några av de viktigaste frågeställningarna redovisas i tabellen på denna sida. På sidorna 22–39 i denna hållbarhetsredovisning kan du läsa mer ingående om vad som har hänt under 2013 för respektive fokusområde.

Uppföljning HSB Kompassen	Utveckling 2013	
BOSPARANDE Målsatt området – bospararutveckling	70%	⬆️
BOSPARANDE Målsatt området – medlemsutveckling	73%	⬆️
BYGGANDE Målsatt området – nyproduktionsandel	73%	⬆️
UTBUD Infört medlemsavgift enligt gemensam nivå	92%	⬆️
UTBUD Infört medlemsinsats enligt gemensam nivå	95%	⬇️
UTBUD Erbjuder de gemensamt framtagna utbildningarna	100%	NY
UTBUD Tillämpar gemensam uppdragsbeskrivningen för HSB-ledamot	96%	NY
UTBUD Erbjuder introduktionsutbildning för HSB-ledamot	100%	NY
UTBUD Erbjuder gemensamt framtagna lösning för underhållsplanering	84%	NY
UTBUD Erbjuder utbildning för underhållsplanering	86%	NY
UTBUD Erbjuder gemensamt framtagna ekonomisk flerårsprognos	97%	NY
KLIMAT Anslutna till klimatavtalet	97%	➡️
KLIMAT Målsatt området – minskad klimatpåverkan	74%	NY
LÖNSAMHET Målsatt nyckeltalet avkastning på eget kapital	80%	⬇️
LÖNSAMHET Målsatt nyckeltalet justerad soliditet enligt kod	91%	NY
LÖNSAMHET Målsatt nyckeltalet rörelsemarginal	85%	⬆️

Resultatet i tabellen ovan visar hur stor andel av HSBs cirka 560 000 medlemmar som är knutna till en regionförening som uppfyller de målsatta områdena i HSB Kompassen.

HÅLLBARHET I HSB

Graferna visar hur stor andel av HSBs cirka 560 000 medlemmar som är knutna till en regionförening med policy och ledningssystem enligt nedan.

Har miljöpolicy (B)
99,95 procent



Har jämställdhetspolicy (B)
94,66 procent



Har mångfaldspolicy (B)
84,88 procent



Är certifierade enligt ISO 14001 eller miljödiplomerade enligt Svensk Miljöbas (B)
64,42 procent



Är certifierade enligt ISO 9001, SiQ eller motsvarande kvalitets-system (B)
46,24 procent



Har hållbarhetsarbetet haft någon konkret påverkan på verksamheten?
90,34 procent



Cirkeldiagrammen ovan visar det miljö-, kvalitets och jämställdhetsarbete som bedrivs av föreningarna. Dessa områden omfattas inte av gemensamt fattade beslut.

Graferna visar positiva trender inom områdena miljö och mångfald. Alla föreningar som har inkommit med uppgifter har miljöpolicy. Resultatet är bättre än 2012 och anledningen till att utfallet inte är 100 procent är för att en utav de minsta föreningarna inte har inkommit med några uppgifter. 2013 är det fler föreningar som har policy för mångfald än 2012.

Trenden för jämställdhet är oförändrad. Alla föreningar som har inkommit med uppgifter har policy för jämställdhet.

2013 är det samma antal föreningar som är certifierade enligt ISO 14001 eller Miljödiplomerade som året innan. Det är dock färre som är certifierade enligt ISO 9001, SiQ eller motsvarande. Fyra föreningar har infört eller avser att införa ISO 26000.

Drygt 90 procent av HSBs totala antal medlemmar är knutna till en förening där hållbarhetsarbetet har haft en konkret påverkan på verksamheten.

UTSLÄPPSSTATISTIK HSB KLIMATAVTAL 2008–2013

Här redovisas utsläpp från samtliga regionföreningar och HSB Riksförbund. HSB Projektpartner och HSB Bostad är inte redovisade. Denna tabell visar klimatpåverkan från alla källor (uppvärmning graddagskorrigerad) i ton (1 000kg) och kg per Atemp. Procentuell förändring avser nyckeltalet kgCO₂e/Atemp.*

	2013			2012			2008		
	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp
HSB totalt	30 590	2 206 731	14	32 553	2 154 993	15	42 779	1 951 342	22

* kgCO₂e/Atemp innebär kilo koldioxidekvivalenter per kvadratmeter byggnadsyta uppvärmt till mer än 10 grader.

Totalt har HSB minskat nyckeltalet kgCO₂e/Atemp med 37 procent sedan 2008.
Total ton CO₂e har minskat med 28 procent sedan 2008.

RESULTATUPPFÖLJNING

Sammantaget är utvecklingen positiv. Resultatet är bättre än 2012 och det egna kapitalet är betydligt större. I tabellen redovisas totalen för samtliga regionföreningar, HSB Riksförbund, HSB Projektpartner AB och HSB Bostad AB.

Belopp i Tkr	Omsättning netto		Resultat efter finansiella poster		Eget kapital		Balansomslutning	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
HSB totalt*	7 109 564	7 364 004	613 315	324 592	6 454 025	5 611 805	29 445 875	29 178 121

* 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 koncernredovisningsresultat 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 701 mkr för HSB-föreningarnas uppskattade anskaffningsvärden för aktier i HSB Projektpartner AB och HSB Bostad AB, vilket också dragits av från den totala balansomslutningen med motsvarande belopp.

UPPFÖLJNING MEDLEMMAR OCH FÖRVALTADE OBJEKT

Antalet medlemmar och förvaltningsuppdrag ökar. Med sammanlagt över 25 000 hyresrätter är HSB den tredje största hyresvärden i Sverige. I tabellen redovisas totalen för samtliga regionföreningar.

	Totala medlemsantalet		Varav HSB brf medlemmar		Antal administrativt förvaltade HSB-brf		Antal tekniskt förvaltade HSB-brf		Antal förvaltade brf:er (ej HSB medlemmar)		Antal HSB-ägda hyreslägenheter	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Totalt antal	558 932	556 256	3 911	3 877	3 785	3 729	2 316	2 247	739	683	25 253	25 222

**"Bostäder och fastigheter
har en potential att vara en motor
för att driva hela samhällets
hållbarhetsarbete framåt.
Det är en möjlighet som vi måste
bli bättre på att ta tillvara"**

Anders Lago, ordförande HSB Riksförbund.



HSB – där möjligheterna bor

© Utgivare HSB Riksförbund
HSB Riksförbund | Box 8310 | 104 20 Stockholm
www.hsb.se