

HSB RIKSFÖRBUND

INBLICK

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING · 2020

KOM IN! →

**SNABB DIGITAL
OMSTÄLLNING**

HSBs BOSPARANDE

Utökade placerings-
möjligheter för bosparna

HUSET SOM ALDRIG SOVER

HSB Living Lab i ständig utveckling

HSB strävar hela tiden efter att förbättra svenskarnas boende.

Vi gör det genom att spara till, bygga, utveckla och förvalta bostäder åt den miljon som bor med oss idag eller snart ska välja oss. Genom att de boende och bostadsrättsföreningarna äger HSB tillsammans sker alltid arbetet med de boendes intresse framför ögonen.

Ja, idag utvecklar och förvaltar vi boendet för över en miljon personer:

ensamstående, par och familjer. Det betyder att var tionde svensk bor i en HSB-bostad. Sedan HSB grundades 1923 har flera miljoner bott med oss. Det ger oss en unik kunskap och inblick i hur boendet ser ut i Sverige – idag och imorgon.

HSB ägs och drivs av de som bor tillsammans. Därför investerar vi alltid överskotten från verksamheten i att utveckla boendet i Sverige. Vi tänker långsiktigt vilket ger oss möjlighet att utveckla bostäder i hela landet.



HSB – där möjligheterna bor

HSB RIKSFÖRBUND

HSB Riksförbund är moderförening i HSBs nationella koncern som drivs av att skapa värde för HSBs medlemmar, vilket sker genom dotterföretagens och moderföreningens verksamhet som fyller viktiga funktioner. HSB Affärsstöd som bibehåller och styrker HSBs IT-förmåga, HSB Finansstöd som utvecklar finansiella tjänster samt förvaltar bosparandet och HSB Projektpartner som utvecklar nya bostäder över hela Sverige. Utöver ägarstyrning av den nationella koncernen, omfattar HSB Riksförbundes verksamhet:

- Ägardialoger inom HSB
- Strategier och styrdokument för hela HSB
- Parlamentariskt arbete: HSB-stämman, årsmöte, valberedning och styrelse
- Stadgearbete/policies och riktlinjer
- Verksamhetsuppföljning för hela HSB och HSB-gemensam hållbarhetsredovisning
- Strategiska frågor kring medlemskapet och dess utveckling
- Experter som bevakar och driver frågor inom hållbarhet, miljö, energi och samhällspolitik
- Branschsamverkan i boendefrågor
- Juristverksamhet för medlemmar och HSB-föreningar
- Lag- och regelbevakning
- Omvärldsanalys och omvärldsrappport
- Medierelationer
- Varumärkesfrågor: utveckling, bevakning, undersökningar och grafisk profil
- Tidningar till enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningars styrelser
- Innehåll och strategi i digitala kanaler
- Utbildnings- och konferensverksamhet
- HSBs varumärke som arbetsgivare



HSB – där möjligheterna bor

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

Vem äger HSB?

Alla medlemmar!

Med 669 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation.

Vad gör HSB?

HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige – totalt cirka 25 000 hyresrätter och 340 000 bostadsrättslägenheter. HSB erbjuder också Sveriges största bosparande vilket ger möjlighet till förtur till HSBs befintliga och nya hyresrätter samt nybyggda bostadsrätter i hela landet.

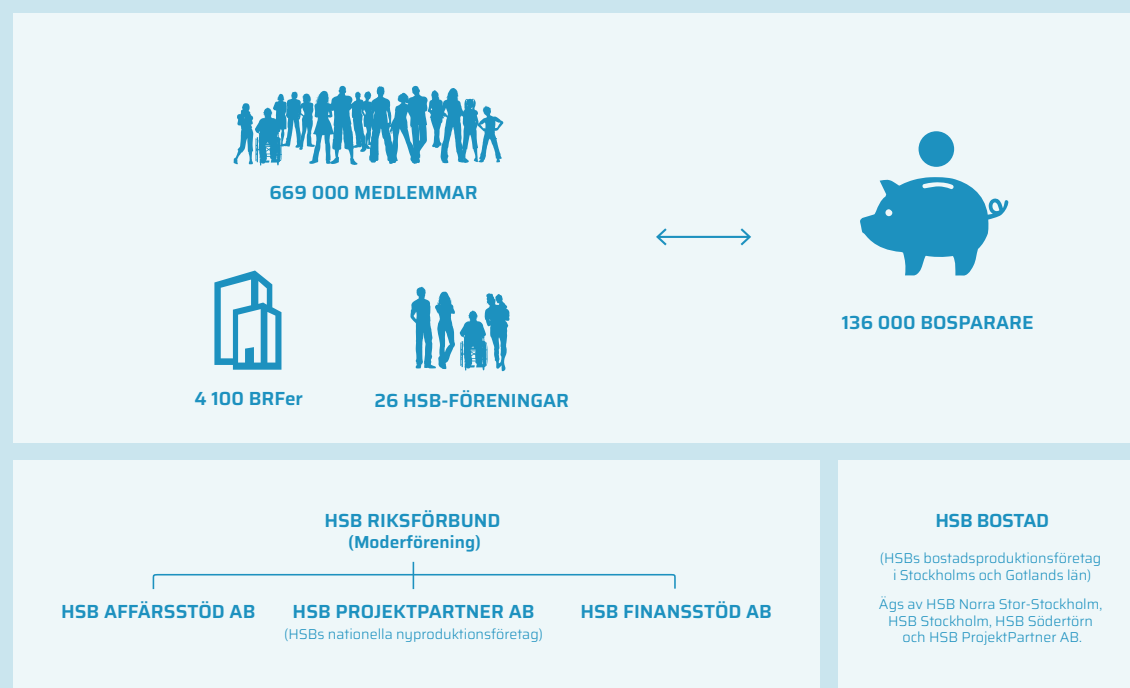
Hur funkar det?

Både de boende själva och bostadsrättsföreningarna är medlemmar i, och därmed ägare till HSB-föreningen. HSB Riksförbund ägs av de 26 HSB-föreningarna.

Hur började det?

HSB grundades 1923 i bostadskrisens Stockholm. Idén var att ge människor tillgång till fler och bättre bostäder. Genom bosparande kunde man bygga bostäder som medlemmarna sedan fick möjlighet att köpa.

HSBs organisation



MODERFÖRENING

HSB Riksförbunds uppdrag är att...

...stärka HSBs idé och skapa värde för HSB-föreningarna och dess medlemmar. I det arbetet ingår bland annat att utveckla HSBs gemensamma varumärke, att stärka HSBs roll i samhället, och på uppdrag av ägarna säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt med fokus på medlem och kund.

DOTTERFÖRETAG

HSB Affärsstöds uppdrag är att...

...förvalta, utveckla och nyutveckla de gemensamma IT-lösningarna i hela HSB för att kunna leverera kund- och medlemsnytta idag och även i framtiden.

HSB Finansstöds uppdrag är att...

...tillhandahålla betaltjänster och stödja HSB-föreningarna att etablera och upprätthålla en god regelefterlevnad. När HSB bygger nya bostäder har HSBs bosparare förtur och det är HSB Finansstöd som ansvarar för och utvecklar bosparandet. Finansstöd är ställt under Finansinspektionens regulatoriska krav och övervakning.

HSB ProjektPartners uppdrag är att...

...tillsammans med HSB-föreningarna bygga goda bostäder som marknaden, HSBs bosparare och medlemmar efterfrågar. I huvudsak byggs bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform. HSB ProjektPartner arbetar även med framtidssatsningar genom det forsknings- och utvecklingsarbete som bedrivs vid HSB Living Lab.

Alla HSB-föreningar och bolag inom HSB delar samma mål: att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. De tre huvudstrategierna är att med hänsyn till långsiktigt hållbar utveckling öka effektiviteten, öka tillväxten och förstärka HSBs roll i samhället. Hur det går till i praktiken kan du läsa om i de följande artiklarna och faktaredovisningarna.

VÄLKOMMEN ATT LÄSA OCH TITTA I VÅR ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING!



HSB RIKSFÖRBUND 2020

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



PERNILLA

Möt Pernilla Bonde,
vd på HSB Riksförbundet.
Sid 8

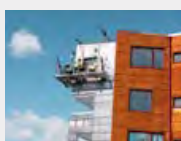


12

FRAMTIDENS BOENDE

HUSET SOM ALDRIG SOVER

I HSB Living Lab pågår forskning dygnet runt, sju dagar i veckan, året om.
Sid 38



HSBs hållbarhetsarbete:

MED FOKUS PÅ NYPRODUKTIONEN

Sid 52

HSBs påverkansarbete för boendet gör verklig skillnad



44

HSBs påverkan gjorde att regeringen tillsatte utredningar om statliga startlån för unga och om social bostadspolitik.

Inledning

Om HSB	2
Året i korthet	6
Vd har ordet	8
Ordföranden har ordet	9

Verksamhet

Intressenter	10
Digitalisering	12
Bosparande	14
Styrning	16
Nyproduktion	18
Medarbetare	22
HSB Dela	36
HSB Living Lab	38
Betalningsflöden	42
Omvärld, påverkan	44
Hållbarhetsarbete	48
Klimatpåverkan	72
Om hållbarhetsredovisningen ..	74
- Hållbarhetsrisker	76
- GRI-index	78

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	82
Noter	96
Föreningsstyrningsrapport	113
Koncernledning	116
Förbundsstyrelse	118

ÅRET I KORTHET

2020

33% FLER SÅLDA BOSTÄDER

HSB ökade sin försäljning till 752 (564) st sålda bostäder.



Covid-19

Året präglades till stor del av pandemin och de restriktioner som infördes påverkade både näringslivet och samhället i stort. Det finns en fortsatt osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen men trots stor oro i början av året så kan vi konstatera en god försäljningstakt i vår nyproduktionsverksamhet och att pandemin inte i något väsentligt avseende påverkat årets verksamhet och finansiella ställning negativt.

HSB MEST HÅLLBARA VARUMÄRKET TREDJE ÅRET I RAD

I mars 2020 blev det klart att HSB, för tredje året i följd, blev branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet. Drygt 21 000 svenskar mellan 16 och 75 år röstade och utsåg HSB till det mest hållbara varumärket i kategorin bostäder.



HSB PÅ FÖRSTA OCH TREDJE PLATS I NKI-MÄTNINGAR

HSB ProjektPartner kom på tredje plats i den årliga branschmätningen av bostadsutvecklare med nöjdast kunder. I kategorin NKI Garanti, mätningen som görs två år efter inflyttning, kammade HSB hem första platsen. Mätningarna avsåg 2020.

1:a plats
NKI Garanti

NKI Garanti
Mätningarna görs i nyproduktionsprojekt två år efter inflyttning.



3:e plats
NKI Inflyttning

NKI Inflyttning
Mätningarna görs i nyproduktionsprojekt med inflyttning under 2020.

HSB PÅVERKAR SVENSK BOSTADSMARKNAD- OCH POLITIK

- HSBs påverkan bidrog till att regeringen tillsatte utredningar om statliga startlån för unga och om social bostadspolitik.
- Cirka 100 debattartiklar med HSB som avsändare publicerades i svensk media under 2020.

136

TUSEN BOSPARARE

SPARAR I HSBs BOSPARANDE 

11 101 st nya bosparare tillkom under 2020

HSB BOSPAR UTVECKLADES

Under året förbättrades villkoren och bospararna ges nu möjligheten att välja bland flera fonder i sitt sparande.

JÄMSTÄLLDHET

Könsfördelningen i HSB Riksförbunds styrelser och ledningsgrupper är jämnare jämfört med de svenska börsbolagen. I ledningsgrupperna är 38 procent kvinnor och i styrelserna är motsvarande siffra 37 procent. I de svenska börsbolagen är bara cirka 25 procent av ledningsgrupperna kvinnor.



HSB's
**TRYGGHETS-
FÖRSÄKRING
LANSERAD**

FINANSIELLA OCH OPERATIVA TAL

- Nettoomsättningen uppgår till 1 298 (1 278) mkr
- Rörelseresultatet uppgår till 60 (2) mkr
- Årets resultat uppgår till 58 (63) mkr
- Soliditeten uppgår till 63,6 (62,9) %
- Investeringar i immateriella tillgångar uppgår till 141 (86) mkr
- Antal produktionsstarter uppgick till 433 (692) bostäder
- Antal sålda bostäder uppgick till 752 (564) st
- Medelantalet anställda 160 (160) st

SNABB

Digitalisering

2020 blev året när den digitala omställningen accelererade.

Covid-19 tvingade oss att snabbt hantera nya arbetssätt som digitala möten, konferenser, visningar och allt från entreprenadupphandlingar via videomöte till digitala stämmor i bostadsrättsföreningar.

Under 2020 genomfördes för första gången HSB Riksförbunds årsmöte helt digitalt.

VI STÅR STARKA INFÖR FRAMTIDEN

När pandemin drabbade samhället ställde vi snabbt om. Det var självklart för oss att skydda utsatta grupper och samtidigt hålla fokus på affären. Med facit i hand lyckades vi mer än väl.

– Året 2020 går till historien som ett turbulent år med pandemiutbrott, nedstängningar och restriktioner, vilket fått ekonomin att backa i Sverige och världen. Samtidigt har bostadsmarknaden förvånat med sin motståndskraft. HSB har presterat över förväntan, nationellt står vi starka ekonomiskt med förbättrat rörelseresultat.

Sedan mitten av mars har många av HSBs medarbetare arbetat hemifrån för att skydda utsatta grupper. På samma sätt har även genomförandet av säkra stämmor i våra bostadsrättsföreningar haft högsta prioritet. Vår juridiska rådgivning har varit mycket uppskattad i det här arbetet och politiskt fick vi igenom tillfälliga regler kring digitala stämmor och poströstning, vilket underlättade en hel del.

HSB Affärsstöd har lotsat HSB igenom den digitala transformation som vi kallar HSB 4.0. Omställningen påbörjades 2019, accelererade under 2020 och 2021 går vi in i slutfasen av den planerade satsningen. Jag är otroligt stolt över det arbete som sker. Det är en stor utmaning för såväl HSB-föreningarna som för HSB Affärsstöd. Tack vare årets fina nationella resultat kan vi nu stärka upp HSB Affärsstöd finansiellt.

Vårt nationella nyproduktionsbolag HSB ProjektPartner ställde under året om till digitala visningar av lägenheter, fick pris i kundnöjdhet och överträffade försäljningsmålen. Bostadsmarknaden har förvånat med sin motståndskraft och befarande boprisfall har i princip uteblivit.

En av våra stora utmaningar framöver är att bli mer hållbara. Vi har redan kommit en bit på väg och för tredje året i rad blev vi utsedda till det mest hållbara varumärket inom branschen. HSB Living Lab som forskar kring framtidens boende håller förstås också håll-



” För tredje året i rad blev vi utsedda till det mest hållbara varumärket i branschen. Vi tar hållbarhetsutmaningen på allvar och gör skillnad!

barhetens fana högt och vi fick pris för årets mest hållbara projekt. Inom social hållbarhet försöker vi bland annat skapa bättre förutsättningar för unga vuxna, som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Vi föreslår lösningar, skapar opinion och sätter press på politikerna, men vi tar även eget ansvar som bostadsutvecklare. HSB Dela är ett bra exempel på det. Vårt första projekt i Göteborg uppfördes under året och samtliga kontrakt tecknades.

Ett smart sätt att komma in på bostadsmarknaden är genom att bospa- ra. HSB har Sveriges största bospa- rande och under året migrerade nästan

alla bospa- rare till Danske bank. HSB Finansstöd och vår nya samarbetspart- ner kan nu erbjuda fler fonder än tidi- gare och vi fortsätter att utveckla bospa- randet med exempelvis ISK-konto.

Jag vill slutligen tacka alla HSB-före- ningar och medarbetare för förtroen- det att leda den nationella organisa- tionen – ni är fantastiska. Tillsammans gör vi skillnad!

Pernilla Bonde i mars 2021

VIKTEN AV SAMVERKAN, OMTANKE OCH ENGAGEMANG

2020 var ett märkligt och utmanande år med en pandemi som förändrade världen och vår vardag, men ännu en gång har den kooperativa modellen visat sig klara stora påfrestningar.

– Pandemin har satt fokus på några avgörande saker. Framför allt förmågan att snabbt ställa om till digitala lösningar och vikten av samarbete. Det är fantastiskt att ta del av alla berättelser kring engagerade medlemmar och medarbetare runt om i Sverige som har hjälpt och fortfarande stöttar varandra. Våra kärnvärden ETHOS: engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan har verkligen varit levande under 2020. Vi har också gett extra mycket stöd till vår kooperativa bostadsorganisation We effect. Även om pandemin drabbar Sverige hårt är det betydligt värre i många andra länder.

HSB ägs av över 669 000 medlemmar och det är en enorm styrka. Istället för kortsiktiga avkastningskrav från aktieägarna möjliggör den kooperativa modellen långsiktiga investeringar. En viktig del i sammanhanget är vår möjlighet att bedriva betaltjänster och inlåningsverksamhet, där vi genom att förvalta bostadsrättsföreningarnas pengar kan bidra till att de får avkastning samtidigt som det ger fler nya bostäder. Lagen om inlåning upphävdes under 2020, men vi lyckades få igenom ett undantag. Detta gynnar hela HSB.

Under året förbättrades det digitala stödet till medlemmar och bostadsrättsföreningar. Inom bara något år kommer vår ekonomiska och administrativa förvaltningstjänst kunna vara helt digital. Det är en spännande utveckling som innebär att det blir betydligt enklare för bostadsrättsföreningarnas styrelser och för hela HSBs administration.

HSB grundades för att ge fler tillgång till bra bostäder. Än idag är det en ytterst angelägen fråga. I över 70 procent av landets kommuner råder en brist på bostäder. Problemen med trångboddhet i socialt utsatta områden



ANDERS LAGO

FÖRBUNDSORDFÖRANDE
HSB RIKSFÖRBUND

” HSB grundades för att ge fler tillgång till bra bostäder. Än idag är det en ytterst angelägen fråga.

har blivit plågsamt tydliga i smittspridningen av covid-19. Samtidigt stängs allt fler ute från bostadsmarknaden. Unga människor med normala inkomster möts av stängda dörrar då de ska köpa en bostad.

Men det finns ljus i tunneln. Under 2020 tillsatte regeringen två efterlängtnade utredningar; den första för en mer socialt hållbar bostadspolitik och den andra kring startlån för förstagångsköpare på bostadsmarknaden. Detta är viktiga steg i rätt riktning som HSB välkomnar och länge har argumenterat för. Utmaningarna framöver handlar till stor del om att bygga mer för fler utan att kompromissa med miljön.






Avslutningsvis vill jag tacka HSBs cirka 35 000 förtroendevalda. Alla styrelseledamöter i bostadsrättsföreningarna, som vanligtvis möts i en gemensamhetslokal, men som nu kanske mest hörs per telefon eller ses digitalt. Och alla ledamöter i styrelserna för de 26 HSB-föreningarna. Det är ni som är kärnan och stabiliteten i vår organisation.

Anders Lago i mars 2021

INTRESSENTDIALOG

HSBs viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer, samarbetspartners och samhället i övrigt - lokalt och globalt. Att föra en kontinuerlig dialog med dem är en viktig del av utvecklingen av HSBs arbete. Vart tredje år genomför vi en fördjupad intressentdialog som hjälper oss att identifiera de mest väsentliga frågorna att arbeta med.

HSBs INTRESSENER

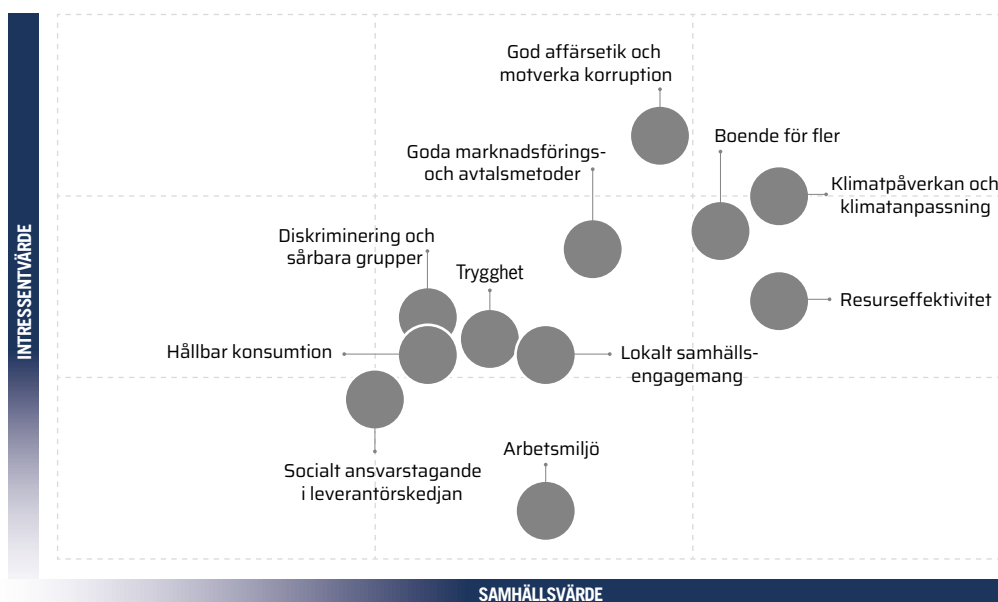
 <p>MEDLEMMAR</p>	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 18 106 st • Antal svarande: 1 830 st • Svartfrekvens: 10% 	<p>På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Miljö 2. Boende för fler 3. Medlemmarna 	<p>På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Arbetar med avfall, materialåtervinning och cirkularitet 3. Minskar energianvändningen
 <p>KUNDER BRF-STYRELSER</p>	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 3 659 st • Antal svarande: 731 st • Svartfrekvens: 20% 	<p>På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Kompetens och service 2. Kommunikation 3. Medlemmarna 	<p>På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder 3. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga 4. Arbetar med utveckling av ny teknik 5. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön
 <p>SAMHÄLLE - LOKALT OCH GLOBALT</p>	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Två rundabordsamtal våren 2018 • Deltagare var beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället • Antal externa deltagare: 11 st 	<p>De områden som diskuterades var:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende • Tillträde till bostadsmarknaden och ungas möjligheter att hitta ett eget hem - "Boende för flera" • Trygghet och delaktighet i boendet och i staden 	
 <p>MEDARBETARE</p>	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Webbenkät våren 2018 • Antal mottagare: 2 876 st • Antal svarande: 520 st • Svartfrekvens: 18% 	<p>På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Miljö 2. Boende för fler 3. Kommunikation med kunder och medlemmar 	<p>På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå 2. Arbetar för att förbättra arbetsmiljön 3. Minskar klimatpåverkan 4. Minskar energianvändningen 5. Arbetar med mångfald-, integration- och icke diskrimineringsfrågor 6. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga 7. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder
 <p>LEVERANTÖRER OCH PARTNER</p>	<p>Intressentdialog</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avstämningsmöten våren 2017 • Antal ramavtalsleverantörer: 10 st 	<p>Vid validering av HSBs väsentlighetsanalys rangordnar leverantörerna områdena på följande sätt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Resurseffektivitet 2. God affärsetik och motverka korruption 3. Socialt ansvarstagande i värdekedjan 4. Minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringar 5. Goda marknadsförings- och avtalsmetoder 6. Utveckling av och tillgång till teknik 	

Intressentavstämning var tredje år

2018 genomfördes en den senaste intressentavstämningen med samtliga intressenter, förutom leverantörer och partners som HSB förde en dialog med 2017. Nästa intressentavstämning genomförs och redovisas under 2021. Intressenterna medlemmar, kunder och medarbetare tillfrågades i enkätform och intressentens samhället – lokalt och globalt samtala-

des med vid rundabordssamtal bestående av beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället. Vid dessa dialoger stämde det av vad intressenterna anser om HSB som en ansvarstagande organisation, gällande de frågor som HSB identifierat som väsentliga och fokusområdena i HSBs strategi för hållbar tillväxt. Möjlighet att uttrycka åsikter i fri text gavs även.

VÄSENTLIGHETSANALYS



Exempel på aktiviteter och mål som svarar mot nyckelfrågorna för intressenterna

- HSB har en strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål mm finns.
- HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver.
- HSB har mål för nyproduktionen som t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor.
- HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, uppförandekoder för leverantörer/samarbetspartners och medarbetare.
- Medlem i Institutet mot mutor (IMM).
- Mångfald är ett viktigt nyckeltal i vår gemensamma verksamhetsplan HSBs kompass.
- HSB genomför ett digitalt lyft för alla våra tjänster.
- HSB arbetar med att öka vår förmåga att vara en strategisk partner till våra medlemmar och kunder och erbjuda god service.
- HSB Dela är en satsning på utsmar-ta och innovativa lägenheter där vi vänder oss till grupper som inte har möjlighet att efterfråga dagens nyproduktion.
- HSB är en av huvudsamarbetspartnerna i projektet BoTryggt 2030.
- Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom exempelvis stöd till bosparande.
- Forskning om framtidens hållbara boende i samarbete med i HSB Living Lab.
- Goda avtalsmetoder och antikorrup-tion ska lyftas och diskuteras i olika forum.
- Utvecklingen av medarbetarutbildning i antikorrup-tion.

FRIARE SIKT

HSB har under flera år arbetat intensivt med att digitalisera medlems- och förvaltningstjänsterna. Eftersom digitalisering ofta beskrivs som den fjärde industriella revolutionen har planen kallats HSB 4.0. Det omfattande arbetet börjar närma sig målgång vilket öppnar för en spännande, vital och expansiv framtid för en organisation som snart firar hundra år som positiv kraft i samhället.

Digitaliseringsarbetet är en nödvändig förutsättning för fortsatt tillväxt, ökad effektivitet och för att stärka HSBs roll i samhället. Redan 2011 beslutade HSB att organisationen skulle påbörja arbetet med harmonisering av arbetsmetoder och successiv digitalisering. En av grundtankarna var att det skulle göra att HSBs unika kombination av lokal närvaro och nationella resurser komma till sin fulla rätt.

Under 2017 konkretiserades arbetet betydligt genom att ett beslut fattades om att digitalisera medlems- och förvaltningstjänsterna. Under 2018 blev planerna detaljerade och under 2019 fastslogs budgeten varefter projektet kunde få full fart. Vid slutet av 2021 och första kvartalet 2022 förväntas arbetet vara slutfört och landa enligt såväl uppsatta mål som fastslagen budget.

Jesper Josbrant är Vd för HSB Affärsstöd och ansvarig för den digitala omställningen. Här berättar han om projektet HSB 4.0 som nu går in i slutförandefasen.

Beskriv tankarna bakom systemet och några av de viktigaste nyheterna!

– Jag ser digitaliseringsprojektet som en byggnad. Först



la vi grunden som består av en helt ny och så gott som helt molnbase-rad infrastruktur som är både säker och skalbar. Sedan byggde vi själva huset med tak, väggar och rum som innehåller till exempel gemensamma system för produktion, förvaltning, ekonomihantering samt kund- och medlemsregister. En del är enkla installationer, andra betydligt mer komplexa, som ett AI-automatiserat faktureringsystem och ett smart och mycket omfattande dokumenthanteringssystem. Allra sist i bygget kommer inredningen. Det består av en rad olika tjänster och mervärden som HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar, bosparrare och enskilda medlemmar kan dra nytta av. Förhoppningsvis får förtroendevalda mer tid över för strategi och utveckling när administration blir enklare. Exempel på nya tjänster som ska lanseras är styrelseforum och grannforum som är digi-

UPPE BLAND

MOLNEN

tala kontaktytor där man snabbt och enkelt kan interagera med andra. Vi kommer löpande att fylla "huset" med mer och mer inredning. Och till sist: för att komma in i den här digitala byggnaden loggar man in på Mitt HSB där gränssnittet är skräddarsytt efter den eller de olika roller en användare kan tänkas ha.

Vilka utmaningar ställde coronapandemin på projektet och arbetet inom HSB?

– Vi hade kommit långt och var väl förberedda när pandemin slog till på allvar och många medarbetare

plötsligt blev tvingade att börja jobba hemifrån. Vi kallar det vi gjorde för The Big Switch vilket betydde att vi på mycket kort tid, i samarbete med Microsoft, klev över till helt molnbaserade arbetsmetoder. Det gick smidigt och vi kunde hålla bra kvalitet med mycket hög säkerhet genom hela processen. Vår samlade bedömning efter utvärderingar och undersökningar är att vi nu ligger mycket bra till jämfört med konkurrenter vad gäller funktionalitet, säkerhet och utgångsläge inför framtiden. Under 2020 genomförde vi även så kallade digitala kickstarter med de HSB-föreningar som behövde arbeta fram en digital handlingsplan för sin fortsatta digitalisering. Det är ju fortfarande en del stora processer som måste hanteras, exempelvis skall

samtliga HSB-föreningar gå över till HSB Ekonomi, som är en del av affärssystemet och den enskilt mest komplexa systemdelen. Det gäller att ha tungan rätt i mun. Lite tillspetsat är det som att genomföra ett hjärtbyte mitt under pågående Vasalopp.

Blicka framåt, är digitaliseringen klar nu?

– Det är väl ganska klart att den digitala tidseran bara har börjat och att mycket av det som kan åstadkommas kring samverkan och resursdelning passar väldigt bra in på de kooperativa grundtankarna som HSB står för. Nu står det digitala huset klart och är redo att inredas med nya tjänster och ännu fler mervärden för våra medlemmar. Det ska bli spännande att se vart det hela tar vägen!



Vad är det som ger dubbla förturer
och en rad olika vägar till avkastning

?

SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE!

HSB har länge haft Sveriges största och mest utvecklade bosparande. Och kanske har det aldrig behövts mer än nu eftersom bostadsbristen tyvärr har bitit sig fast.

HSB har cirka 136 000 bosparare som har sparat ihop ett kapital på runt 4,2 miljarder kronor. Under 2020 tillkom 11 101 nya sparare. Genom nya bankpartnern

Danske Bank erbjuds bospararna en rad olika placeringsmöjligheter.

Och viktigast av allt: det unika sparandet öppnar möjligheter till både hyres- och bostadsrättsmarknaden.

Ett bosparande, dubbla förturer, flera fördelar

Om du bosparar i HSBs står du i kö för två olika förturer och kan använda samma bosparande flera gånger i livet. Den ena kön gäller nybyggda bostadsrätter och den andra är till någon av HSBs knappt 26 000 befintliga hyresrätter. Förturerna gäller över hela landet oavsett var du bor just nu. Om du använder dina bosparpoäng till en hyresrätt kan du välja att behålla sparandet och senare använda poängen för den andra förturen, det vill säga en nybyggd bostad. Eller vice versa.

Vid uttag av hela bosparandet nollställs bägge förturerna men det går förstås att närsomhelst påbörja ett nytt sparande. 500 kronor i månaden ger maxpoäng.

Bosparandet kan överlåtas helt eller delvis inom familjen eller genom arv. Det erbjuder en rad olika investeringsmöjligheter för att söka god avkastning på kapitalet över tid.

Migreringen under 2020 öppnade nya möjligheter

Under 2020 bytte HSB bankpartner för bosparandet, från Swedbank till Danske Bank. Under året fick samtliga bosparare möjlighet och hjälp att flytta över sitt bosparande. Migreringen gick smidigt och enligt plan. Tack vare den nya bankpartnern öppnades betydligt fler placeringsmöjligheter för bospararna. Till att börja med finns ett tiotal fonder med olika risk- och hållbarhetsprofiler.

ANTAL BOSPARARE

Vid årsskiftet 2020/2021

Ca **136 000** pers

BOSPARKAPITAL

Vid årsskiftet 2020/2021

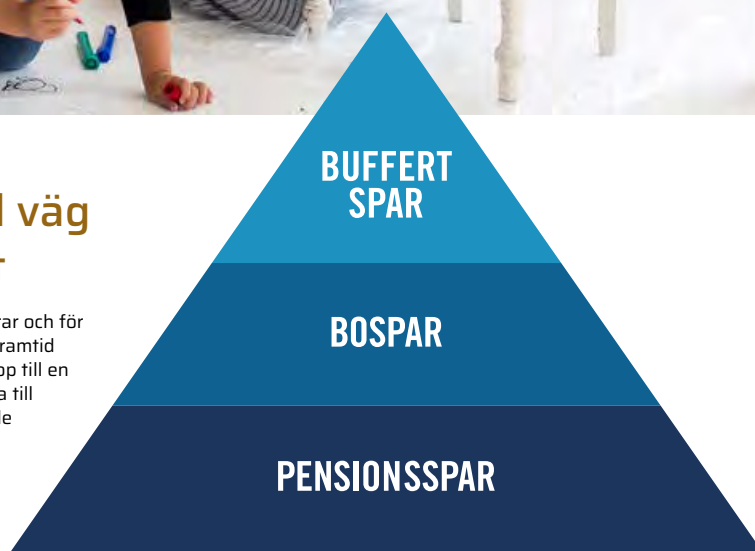
Ca **4,2 MDR** kr



Bosparande - på god väg att bli en självklarhet

Bosparande är en bra sak, både för den som sparar och för samhället. Vi är övertygade om att det i en snar framtid kommer att anses vara lika självklart att spara ihop till en kontantinsats till en lägenhet som det är att spara till sin pension. Därför driver vi frågan att bosparande ska bli skattemässigt gynnat.

Vi vill även sprida kunskap och bygga självförtroende om fördelarna: jo, det är faktiskt fullt möjligt att spara ihop till kontantinsatsen till en egen lägenhet.



För den som väljer ett passivt kontosparande ger Bospar-kontot en positiv förräntning. Under 2021 är ambitionen att möjligheten att förvalta sparandet på ett så kallat ISK (investeringssparkonto) ska erbjudas.

Bosparande bör särbehandlas

Vikten av att bospara har blivit alltmer självklar i en tid när bostadspriserna stiger samtidigt som kraven på låntagarna skärpts på flera punkter. HSB har sett antalet nya bosparare stiga kraftigt de senaste åren.

Det är bra och ett tecken på att många gör rätt vägval. Men det är fortfarande en marginell företeelse sett ur ett bredare samhällsperspektiv. Därför är bosparandet en

prioriterad opinionsfråga för HSB som driver den gentemot myndigheter, politiker och övriga intressenter. Nu behövs krafttag för att sänka trösklarna till bostadsmarknaden och en viktig pusselbit är att betydligt fler ges möjlighet och uppmuntran att spara till sitt första boende. Och för det krävs att bosparande på ett eller annat sätt gynnas, förslagsvis genom ett statligt stöd.

Att någon gång få en egen bostad måste vara möjligt för alla, oavsett bakgrund. Och det brådskar, för varje år som går växer utanförskapet för dem som ställts vid sidan av bostadsmarknaden.

HSBs BOSPARANDE ERBJUDS I SAMARBETE MED DANSKE BANK

Dina pengar på HSB Bosparkonto och HSB Fastrantekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantifonden. Den ger skydd för ett belopp motsvarande högst 100 000 euro per insättare. Du har äganderätt till fondandelarna i HSB Dep.å. Fondandelarna hålls därför åtskilda från bankens egna värdepapper och därmed har du rätt att få ut dem vid bankens eventuella konkurs. Skulle det mot förmodan vara så att en kunds värdepapper har blandats med bankens egna, träder det danska investerarskyddet in, där kunden kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Utbetalning av ersättning görs av Riksgäldskontoret. För mer information om Garantifonden, besök danskebank.se och garantifonden.dk.

Observera att de pengar du placerar i fonder kan både öka och minska i värde och att det inte är säkert att du får tillbaka hela det insatta kapitalet. Historisk avkastning är ingen garanti för framtida avkastning.

FÖRBUNDSJURISTEN BERÄTTAR

SAMVERKAN UNDER PANDEMIN

När pandemin svepte in över världen ställdes allt på sin spets, även inom HSB. Hur skulle vi nu hantera inflytandet, det allra mest grundläggande i HSBs värld.

Charlotte Carlsson är förbundsjurist på HSB Riksförbund. Här berättar hon om det intensiva arbetet under våren 2020.

– I mars förstod vi att situationen måste hanteras. Verksamheten behövde snabbt anpassas för att bidra till minskad smittspridning av covid-19 och underlätta för HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar att genomföra sina föreningsstämmor på ett säkert sätt.

Arbetet bestod bland annat i hemställen om lagändring, remisshantering, att löpande ge rekommendationer kring genomförandet av stämmor utifrån gällande lagstiftning och Folkhälsomyndighetens allmänna råd, framtagande av mallar och instruktioner för poströstning.

Under våren 2020 infördes tillfälliga lagstiftningar för att minska smittspridningen av covid-19 vilket bland annat medger att stämmor kan hållas helt genom poströstning eller genom elektronisk uppkoppling i kombination med poströstning. Lagstiftningen har successivt byggts på under 2020 och gäller i dagsläget fram till slutet av 2021.

” Jag vill lyfta det mycket värdefulla samarbete och erfarenhetsutbyte som har skett i gruppen Medlems-samverkan i HSB.

Det har verkligen varit en föredömlig samverkan.

Charlotte Carlsson,
förbundsjurist HSB Riksförbund



Jag vill lyfta det mycket värdefulla samarbete och erfarenhetsutbyte som har skett i gruppen Medlems-samverkan i HSB. Det har verkligen varit en föredömlig samverkan.

Erfarenheten av året har i stort varit positiv då det blivit mycket fokus på stämmor. Val och hantering av motioner har dock i många fall upplevts som svårare att hantera. Den tillfälliga lagstiftningen, med möjligheten att poströsta, har i vissa föreningar medfört att stämmodeltagandet ökat.

Den digitala mognadsgraden har också höjts på många håll då föreningar bland annat har haft stämmor genom elektronisk uppkoppling i kombination med poströstning. Det har framkommit önskemål om att göra vissa av lagändringarna permanenta. Vi ska utvärdera vad som varit bra och vad som blivit mindre bra i den tillfälliga lagstiftningen.

UTBILDNING OCH KONFERENS

Utbildning är en av de kooperativa principerna. HSB Riksförbund bedriver och samordnar HSB-gemensamma utbildningar som vänder sig både till förtroendevalda och medarbetare.

Utbildning inom HSB

Utbildning är en av de kooperativa principerna. HSB riksförbund bedriver och samordnar HSB-gemensamma utbildningar för att säkra kvaliteten i vår verksamhet genom att stärka kompetensen för våra förtroendevalda och medarbetare.



HSBs konferenser

HSB Riksförbunds konferensverksamhet är strategiskt viktigt. Genom ägardialog hanteras aktuella och framtida områden och ämnen som påverkar HSBs nuvarande och framtida situation inom olika områden där det är viktigt vi får en samsyn inom hela HSB.

80 utbildningar genomförda 2020

3 konferenser genomförda 2020
Totalt helhetsbetyg: 4,05

HSBs GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

Verksamheten vilar på en gemensam grund som utgår ifrån de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar:

Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

Med detta som grund har HSB tagit fram en gemensam vision, strategi och mål. Denna verksamhetsplan kallas för HSBs kompass. I den är HSBs strategi för hållbar tillväxt och gemensamma hållbarhetsmål integrerade sedan i maj 2017. Läs mer om HSBs hållbarhetsstrategi på www.hsb.se/hallbarhet.

Våra tre gemensamma styrdokument

Styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

HSBs KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. HSBs kompass syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Ett stöd till bland annat styrelse och valberedning. Syftet är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

Anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt.

HSBs ANSVAR

HSBs policydokument är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad. För oss betyder god regelefterlevnad att vi inte bara ska följa alla regler utan att vi även ska göra det på ett sätt som bidrar till vår vision och som beaktar våra kärnvärderingar. HSBs samling av policydokument heter HSBs ansvar.

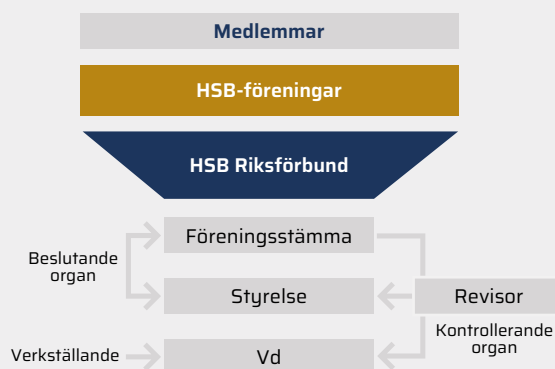
Dessa policydokument ingår i HSBs ansvar:

- HSBs policy för arbetsmiljö
- HSBs policy mot kränkande särbehandling
- HSBs policy gällande bisysslor & konkurrerande verksamhet
- HSBs policy gällande upphandling av konsulter & konsultuppdrag för tidigare anställda
- HSBs policy för ansvarsfulla placeringar
- HSBs policy för IT och informationssäkerhet
- HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners (uppförandekod samarbetspartners)
- HSBs uppförandekod för medarbetare
- HSBs policy för hantering av personuppgifter
- HSBs policy för hyresrätt
- HSBs policy för inlåningsverksamhet

STYRNING OCH PÅVERKAN

HSB är en medlemsägd organisation. Medlemmen tillhör en HSB-förening och HSB-föreningarna äger tillsammans HSB Riksförbund. De tre beslutsorganen HSB-stämman, förbundsstyrelse och verkställande direktör, står i hierarkiskt förhållande till varandra.

HSB-stämman är HSBs högst beslutande organ där HSB-förening är representerad utifrån antalet medlemmar. Den enskilda medlemmen är därigenom indirekt representerad. Föreningsstämman utser förbundsstyrelsens ledamöter, ordförande i HSB Riksförbund, revisorer samt ledamöter i valberedningen. Valberedningen bereder förslag till förtroendevalda i förbundsstyrelsen. Kontrollerade organ är av HSB-stämman valda externa revisorer samt föreningsgranskare.



Försäljningen under 2020 ökade med ett par hundra bostäder.

DET VÅRAS FÖR NYPRODUKTIONEN

HSB ProjektPartner ansvarar för HSBs nyproduktion utanför Stockholmsområdet. Positionen är stark på en marknad som tidigare delvis präglats av inbromsning och överutbud. HSB ProjektPartner, som har en decentraliserad organisation och affärsmodell, har dock kunnat anpassa sig efter skiftningarna.

Under 2020 drog vi särskild nytta av strategin när det visade sig att pandemins alla negativa effekter på samhället trots allt inte sänkte bostadsmarknaden. Vi ställde om snabbt och fick god tillväxt och fler nöjda kunder samtidigt som vi flyttade fram positionerna inom hållbarhetsarbetet.

HSBs organisation för nyproduktion är byggd för att kombinera lokal förankring med bästa tänkbara analyser och effektiva arbetsprocesser.

HSB-föreningarna runt om i landet anlitar HSB ProjektPartner som erbjuder tjänster kring bostadsutveckling, i samtliga led från idé och markfrågor till inflyttningsklara och sålda lägenheter till nöjda köpare och medlemmar.

Henrik Zäther, vd för HSB ProjektPartner, hur ser du på nyproduktionen av bostadsrätter?

– 2020 var ett annorlunda år på så många sätt. Pandemin gjorde att vi snabbt tog stora kliv framåt när det gäller den digitala omställningen, med allt från digitala visningar till entreprenadupphandlingar via videomöten. Rent affärsmässigt, med en rejäl ökning av rörelseresultatet, blev året väldigt bra trots att mycket talade för det motsatta när det såg som mörkast ut under våren. Vår selektiva och riskavvägda strategi att lansera noggrant utvalda projekt



i rätt tid och till rätt målgrupp fortsatte att betala sig. Vi lyckades öka försäljningen med närmare ett par hundra bostäder jämfört med föregående år. Arbetet med det ständiga kvalitetsarbetet gav också utdelning. Vårt NKI (Nöjd-Kund-Index) på 78 är ett kvitto på att vi tillhör landets absoluta toppskikt. Eftersom nyproduktionen definitionsmässigt har stor miljöpåverkan är hållbarhetsarbetet mycket viktigt och prioriterat hos oss. Även där har vi lyckats flytta fram positionerna. En viktig orsak är HSBs hållbarhetsindex med en

tuff basnivå som vi lanserade för ett par år sedan. Grundidén är enkel: ju mer vi mäter desto mer fördjupad kunskap får vi. Och när vi väl har kunskapen kan vi styra arbetet i rätt riktning. (Läs mer om HSBs hållbarhetsindex på sid 56). Vi fortsätter också med att certifiera så mycket som möjligt av nyproduktionen enligt certifieringssystemet Miljöbyggnad och dess silvernivå. Inför de närmaste åren ser våra planer och möjligheter bra ut för att fortsätta bygga fler bostäder och utveckla det goda boendet.

” Under 2020 drog vi särskild nytta av strategin när det visade sig att pandemins alla negativa effekter på samhället trots allt inte sänkte bostadsmarknaden. Vi ställde om snabbt och fick god tillväxt och nöjda kunder samtidigt som vi flyttade fram positionerna inom hållbarhetsarbetet.



Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner

HSB ProjektPartner samarbetar med HSB-föreningarna runt om i landet och erbjuder tjänster kring bostadsutveckling, i alla led från idé till inflyttningsklara och sålda lägenheter till nöjda köpare. Det gör sammantaget att analys av förutsättningarna och effektiva arbetsprocesser kombineras med lokalkännedom och fingertoppskänsla på allra bästa sätt.

Trots ett par års överutbud på vissa marknader och prislägen finns en omfattande bostadsbrist. Hur ska Sverige lösa upp knutarna?

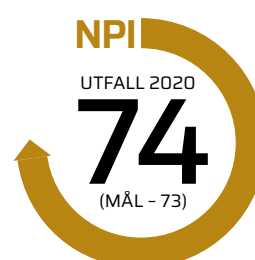
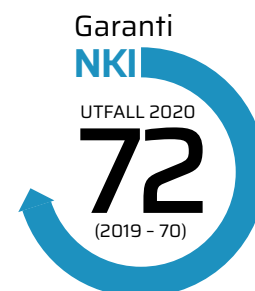
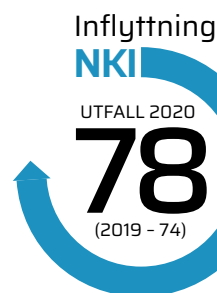
– HSB arbetar på flera fronter med till exempel HSB Dela och olika påverkansfrågor gentemot beslutsfattare kring trösklar och rörlighet på bostadsmarknaden. Men låt mig säga något om mitt ansvarsområde, nyproduktionen. Bygga mer för fler är ett boendekoncept som vi arbetar med i samverkan med HSB-föreningarna. Konceptet innehåller flera delar men bygger på en fördjupad analys om var och på vilket sätt våra bosparare och medlemmar vill leva sina liv. Här är dialog och samverkan viktiga redskap för att lyckas. Under 2021 ska de första resultaten av det arbetet börja användas i praktiken. När det gäller nyproduktionen ser vi också över möjligheterna att standardisera byggprocessen och eventuellt bygga mer industriellt och repetitivt genom till exempel koncepthus och modultänk. Vi kommer också att satsa mer på att bygga fler kostnadseffektiva småhus och radhus som bostadsrätter för att bredda vårt erbjudande. Låt oss hoppas att det konceptet växer och blir som en ny version av egnahemsrörelsen från mitten av 1900-talet.

Något annat du vill puffa för?

– Vi är mycket stolta och glada över Trygghetsförsäringen som vi lanserade framgångsrikt under 2020. Den skyddar bostadsköpare från oförutsägbara händelser och innehåller skydd vid avbokning, tillträde, extra boendekostnader och prisfall. Sedan vill jag som alltid slå ett slag för HSB Living Lab som är vår egen forskningsstation för hållbart boende och byggande. Vi är nu halvvägs in i det projektet och allt fler erfarenheter därifrån landar ute i verkligheten. Det är otroligt spännande, roligt och intressant (läs mer på sid 38).

PRODUKTIONSSTARTADE OCH SÅLDA BOSTÄDER

HSB ProjektPartner	2020	2019	2018
Produktionsstarter	433	692	486
Sålda bostäder	752	564	359



Nöjd Kund Index

NKI står för Nöjd-Kund-Index, en hundradgradig skala för kundnöjdhet bland bostadsköparna. Alla som köpt ny lägenhet svarar på frågor, dels i samband med inflyttningen och sedan vid garantiibesiktningen efter två år. Viktiga faktorer att följa upp är HSBs pålitlighet, bostadens kvalitet, den personliga servicen och information till köparna.

HSB använder samma mätmetoder och index som branschen i övrigt. Mätningen görs av Prognoscentret, ett oberoende marknadsanalysföretag som följer branschpraxis och som har specialiserat sig på den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden. (Utfall på 75-85 anses mycket bra).

Nöjd Partner Index

NPI står för Nöjd-Partner-Index och är en hundradgradig skala som mäter nöjdheten hos samarbetspartners, i det här fallet de 17 HSB-föreningar som anlitar HSB ProjektPartner.



TRYGGHETSFÖRSÄKRING INGÅR I KÖPET

TRYGG MED BOSTADSKÖPET

HSB vill att köparen ska känna sig trygg med sitt bostadsköp och har därför tagit fram HSBs Trygghetsförsäkring. Det innebär att köparen är skyddad mot oförutsägbara händelser som oftast inte händer.

Läs gärna mer på hsb.medlemsforsakringar.se

AVBOKNINGSSKYDD

BOKOSTNADSSKYDD

TILLTRÄDESSKYDD

PRISFALLSSKYDD

GEMENSAMMA VISNINGSVECKOR

Varje år arrangerar HSB fyra visningsveckor för att visa upp aktuella projekt för bostadsökande. Tidpunkter och aktiviteter samordnas över hela landet för att dra maximal nytta av gemensam marknadsföring och medieköp. Visningsveckorna är i första hand till för att driva försäljning men de bidrar också till att bygga HSBs varumärke.

Under 2020 förde pandemin med sig ett behov av att kunna skräddarsy visningar så att alla kände sig bekväma och att smittskyddsreglerna upprätthölls. Både fysiska och digitala visningar genomfördes.

Ett viktigt tema för året var trygghet och kommunikation kring HSBs nya trygghetsförsäkring.



NÖJDA KUNDER GER DUBBEL BELÖNING

HSB ProjektPartner kom på tredje plats i den årliga branschmätningen av bostadsutvecklare med nöjdast kunder. I kategorin NKI Garanti, mätningen som görs två år efter inflyttning, kammade HSB hem första platsen. Mätningarna avsåg 2020.

Det är glädjande att se att HSBs metodiska förbättringsarbete i kombination med den långsiktiga helhetsynen betalar sig.

NKI (Nöjd-Kund-Index) steg från 74 till 78 och NKI Garanti steg från 70 till 72. De faktorer som mäts är bland annat personlig service, information, pålitlighet och själva bostaden.

Henrik Zäther, vd för HSB ProjektPartner, kommenterar utvecklingen:

– Vi är mycket glada över att vi höjer vårt resultat och är topp-tre bland de mest uppskattade bostadsutvecklarna i Sverige. Vi är extra stolta över att ha de nöjdaste kunderna efter två år. Det är särskilt viktigt eftersom vi inte bara bygger bostäder, utan även förvaltar dem. Att vi är branschledande visar att det jobb HSB-föreningarna gör varje dag för våra kunder och medlemmar har betydelse och att vårt systematiska arbete för att öka kundnöjdheten har gett resultat, säger Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner.



HSB Brf Arkaden i Växjö var det projekt inom HSB som fick bäst kundbetyg 2020 med 84 NKI.

HSBs placering

1:a plats
NKI Garanti

NKI Garanti

Mätningarna görs i nyproduktionsprojekt två år efter inflyttning.

HSBs placering

3:e plats
NKI Inflyttning

NKI Inflyttning

Mätningarna görs i nyproduktionsprojekt med inflyttning under 2020.



Om mätningen

Prognoscentret är ett oberoende marknadsanalysföretag som har specialiserat sig på den nordiska bygg- och fastighetsmarknaden. Undersökningen har genomförts i samarbete med branschens aktörer och grundas på sammanlagt 11 000 svar från bostadsköpare. Prognoscentrets branschmätning görs årligen och följer allmän praxis inom nöjdhetsmätningar och resultaten är därmed jämförbara med NKI-värden från till exempel Svenskt Kvalitetsindex.



MED FOKUS PÅ
VÅRA MEDARBETARE

PANDEMIN FÖRÄNDRADE HR-ARBETET

HSB Riksförbund med dotterföretag är en nationell resurs, ett värderingsstyrt nav i det stora HSB-hjulet.

Vi är till för HSB-föreningarna, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. Det är vårt ansvar att förkovra och förmedla organisationens kompetenser och erfarenheter så att ett plus ett blir mer än två. Det är också därför vi tror på att investera i våra medarbetare.

När coronaviruset skar som en kniv rätt in i alla arbetsprocesser under vårvintern 2020 fick vi jobba snabbt för att ställa om.





Pandemin utmanade – vi svarade med utveckling

Laurence Howard, HR-chef på HSB Riksförbund, berättar om det märkliga 2020, året där mycket ställdes på ända.



– Pandemin som överraskade världen med ett hårt slag under våren 2020 och som sedan kom tillbaka för att slå ännu hårdare i en andra våg under hösten drabbade naturligtvis många av våra medarbetare, direkt eller indirekt. Vi fick snabbt en krisorganisation på plats, med mandat att fatta beslut, och har hela tiden haft en positiv samverkan inom HSB inom detta utmanande område. Redan från början och under hela tiden har vi följt Folkhälsomyndighetens (FoHM) rekommendationer. Självklart har pandemin påverkat så gott som allt HR-arbete kopplat till medarbetarnas arbetssituation, kunskap/utbildning och utvecklingsbehov. Även arbetsmiljöområdet fick en annan dimension i och med distansarbetet.

Efter den 16 mars beslutades att all personal i Stockholmsområ-

det skulle arbeta hemifrån eller på distans, men vi kunde förstås inte veta hur länge den situationen skulle bestå. När FoHMs rekommendationer förlängdes året ut började vi omgående planera för webinarier både för chefer i att "leda på distans" och för medarbetare i att "arbeta på distans". Webinarierna genomfördes tillsammans med en psykolog på vår företagshälsovård som gav många nyttiga tips i hur man ska hantera olika utmaningar med distansarbete. Cirka 120 chefer och omkring 550 medarbetare deltog under dessa webinarier.

När det gäller det tekniska systemstödet för att arbeta på distans tog vi hjälp av interna resurser för att sätta ihop utbildningar och sprida kunskap. Organisationen kunde därmed gå över till distansarbete rela-

tivt smärtfritt och lärde sig snabbt att hantera det nya digitala arbetssättet. Visst innebar detta stora förändringar i att inte få träffa kollegor som tidigare men i vår medarbetarundersökning kunde vi ändå se att vi hade vunnit mycket. Det digitala arbetssättet hade inga fysiska gränser utan de flesta medarbetare upplevde en ökad tillgänglighet till närmaste chef, ökad tillgång till information samt ökad samverkan med kollegor utanför den egna organisationen. När vi nu kan överblicka vad som egentligen hände är det ganska tydligt att de här nya sätten att arbeta och interagera har skapat helt nya möjligheter att samverka. Lärdomarna kring flexibla arbetsmetoder och distansarbete ska vi bygga vidare på för att bli en naturlig del i framtidens flexibla arbetssätt.

Rekryteringen fortsatte

Frida Lidman är HR-specialist på HSB Affärsstöd, som driver utvecklingen av HSBs gemensamma digitala system och lösningar.



– Verksamhetens behov kvarstår trots pandemin och så även behovet av att rekrytera till nya tjänster. Under året har vi framgångsrikt rekryterat bland annat 13 nya medarbetare till olika roller inom HSB Affärsstöd. Vi fick snabbt ställa om vår rekryteringsprocess och genomföra alla intervjuer, personlighets- och kunskapstes-

ter över Microsoft Teams. Det ställer andra krav på alla som deltar i processen. Som tur var hade vi redan implementerat vår tjänst för digital signering, så underskrift av anställningsavtalen hanterade vi som tidigare.

För att lyckas med rekryteringen har arbetet kring vårt arbetsgivarva-

rumärke och Employer Branding, varit en viktig del för att öka och säkra vår attraktionskraft. Vi har genomfört ett antal kampanjer i sociala medier och de har fortsatt att generera trafik till vår karriärsida. Vi har sett en markant ökning av ansökningar till våra lediga tjänster.

Arbetsmiljö i fokus

För HSB är arbetsmiljöfrågor alltid prioriterade och när pandemin seglade upp under våren 2020 hamnade de frågorna ännu mer i strålkastarljuset. Emily Jobe som är HR-chef på HSB ProjektPartner berättar:



- För oss är medarbetarna det värdefullaste vi har och vi prioriterar deras välmående högt. Pandemin har på kort tid ändrat förutsättningarna i arbetslivet i flera bemärkelser. I omställningen har ingenting varit självklart om hur vi skulle möta de arbetsmiljömässiga utmaningar som följde i kölvattnet.

Den sociala isoleringen i kombination med annan oro - oro för sin egen eller anhörigas hälsa, för ekonomin och arbetsmarknaden - utgör en uppenbar risk för människors mentala välmående. Vi har fokuserat på att upprätthålla känslan av trygghet och

social anknytning, hittat kreativa sätt att bibehålla gemenskapen men även på att ta tillvara på de positiva psykosociala aspekterna av distansarbetet där vi ser att faktorer som stress, arbetsbelastning och egenkontroll fått en positiv utveckling under perioden.

Med ökat distansarbete behöver vi även se över hur vi bäst säkrar den fysiska arbetsmiljön. Frågor kring hemmakontorets ergonomi och hur vi som arbetsgivare kan skapa förutsättningar för en god sådan var viktiga att hantera.

HR-funktionen har en viktig roll

i att stötta organisationen och möta de nya krav som distansarbetet ställer på såväl ledning som självledarskap och på hur vi som arbetsgivare på bästa sätt kan hantera vårt arbetsmiljöansvar. Att ledningen efterfrågat, prioriterat och stöttat det arbetet har varit av avgörande betydelse.

I en framtid där allt fler arbetar hemifrån kommer värderingar och företagskultur att få en avgörande betydelse för att skapa samhörighet, mening och lojalitet. Att alltid sätta arbetsmiljöfrågorna i främsta rummet är också det bästa sättet för att förbli en attraktiv arbetsgivare.

En unik och stabil värdegrund

HSB Riksförbund har en värdegrund som är förankrad i de kooperativa principerna som vår verksamhet bygger på. Vi sammanfattar våra kärnvärderingar i begreppet ETHOS, som står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

Som arbetsgivare har vi ett ansvar för att bidra till ett hållbart samhälle och en arbetsmarknad som verkar för jämställdhet och mångfald. För en enskild medarbetare betyder det att arbets-situationen ska vara god och trygg, man ska kunna trivas genom samverkan, må bra, engagera sig och kunna ta ansvar för att utvecklas yrkesmässigt och hållbart. Det ger i sin tur bra prestationer och bidrar till att organisationens visioner och mål kan nås.

Värderingsstyrt ledarskap och framtida utmaningar

HSBs värderingar är starka och ledarskapet är därmed också starkt värderingsstyrt. Under året har vi tillsammans med Karlstads Universitet tagit fram ett Ledarutvecklingsprogram för chefer inom HSB som med utgångspunkt från våra värderingar ger ledare förberedande kunskaper i att hantera den utveckling vi står inför. Programmet pågår under 14 månader och består av 7 delar och avslutas med en tentamen vid Karlstads Universitet, som ger 15 högskolepoäng. Förutom utvecklande kunskaper kommer programmet ge deltagarna ett unikt kontaktnät inom HSB för ökad samverkan, och verktyg för att kunna ta ansvar för sin och verksamhetens behov av utveckling. Ett väl utvecklat och värderingsstyrt ledarskap är en viktig grund för vårt mål att vara branschens bästa arbetsgivare.





Nöjda medarbetare ännu nöjdare

Regelbundna medarbetarundersökningar är ett viktigt underlag i det systematiska förbättringsarbetet. Varje år mäter HSB hur nöjda (NMI) och motiverade (MMI) företagets medarbetare är. Undersökningen görs av en oberoende leverantör och resultaten kan jämföras mot marknaden. Utfallet 2020 blev ett NMI 72 (70) och MMI på 73 (71) och gav viktig input till förbättringsarbetet och pekade samtidigt på styrkor.

En attraktiv arbetsgivare, bäst i klassen



I undersökningen YPAI (Young Professional Attraction Index), som årligen presenteras av Academic Work och genomförs av Kantar Sifo, klättrade HSB från plats 90 till plats 59 på 2020 års topp 100-listan över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. HSB ökar därmed markant sin popularitet som arbetsgivare bland unga i början av sin karriär. Det innebär också att HSB klättrar förbi flera aktörer i branschen och att HSB rankas som den allra mest attraktiva arbetsgivaren i fastighetsbranschen.

Bilden stärks av resultatet av de interna mätningar av ambassadörskapet (eNPS) som görs varje år inom HSB. Andelen medarbetare som skulle rekommendera HSB som arbetsgivare för vänner och bekanta steg markant under 2020 jämfört med tidigare år.

HSB rankas som den allra mest attraktiva arbetsgivaren i fastighetsbranschen.

Året i korthet

- Framtagande av HSBs ledarutvecklingsprogram i samarbete med Karlstads Universitet.
- En rad coronarelaterade utbildningar om bland annat psykosociala arbetsförhållanden, att leda och arbeta på distans genomfördes.
- Fokus på ökat välmående, höjning av friskvårdsbidrag, satsning på utrustning för god ergonomi på hemmakontoret.
- Fortsatt satsning på kompetensutveckling: OSA (Organisatorisk och Social Arbetsmiljö), AML-utbildning (penningtvätt), introduktion för nyanställda.
- Ett antal nya medarbetare rekryterades och introducerades i vår verksamhet.
- Nytt målgruppsinriktat Employer Branding-material lanserades i sociala medier.
- Inga coronarelaterade personalminskningar eller korttidsarbete genomfördes.
- Interna benchmarkmätningar mot branschen visar att omställningsarbetet gick snabbt och tillfredsställande.
- Digitalt arbetssätt ökade HR-samverkan inom HSB.

Hållbarhetsstyrning av medarbetarfrågorna bygger på:

- Strategiska mål - MMI (Motiverad MedarbetarIndex).
- Medarbetarsamtal.
- Anställningsvillkor, förmåner och utvecklingsmöjligheter.
- Jämställdhet och mångfald.
- Relation till facket och kollektivavtal.
- Kompetensbaserad rekrytering.
- Resultatbaserad lönesättning och regelbunden lönekartläggning.
- Systematiskt arbetsmiljöarbete.
- Systematiskt antikorrupsionsarbete.

Därför är HSB en attraktiv arbetsgivare

HSB erbjuder ett brett spektrum av intressanta och utvecklande yrkesroller och karriärvägar. Här har medarbetarna stort inflytande, både kring det egna och teamets arbete. Eftersom kärnan i verksamheten är att producera bostäder och sedan förvalta fastigheterna under lång tid är alla relationer mycket långsiktiga. Företagskulturen är värderingsstyrd och sedan snart hundra år väl förankrad i ett seriöst och respektfullt förhållningssätt till människor och miljö.

HSBs arbetsgivarvarumärke

HSBs mål är att vara branschens bästa arbetsgivare. För att lyckas gäller det att kunna locka till sig, behålla och utveckla kompetenta medarbetare. Det synsättet är integrerat i verksamhetsplanerna på alla nivåer och därmed kopplat till den övergripande hållbarhetsstyrningen som mynnar ut i konkreta åtgärder.

Varje år genomför HSB en rad aktiviteter för att direkt eller indirekt berätta om sin roll som arbetsgivare. Det sker i möten med studenter, medlemmar, via annonser, i sociala medier och på andra sätt.

Ett viktigt budskap är att HSB ofta erbjuder bredare perspektiv och möjligheter till utveckling än på många andra företag i branschen. Den kooperativa idén har skapat ett klimat som sätter människan i centrum. Sättet att organisera sig på, med stora inslag av samarbete och samverkan, gynnar också den personliga utvecklingen.



Att jobba på HSB – så funkar det

+ PÅ HSB är arbetet ofta målstyrt och teamorienterat. Det gör att du som medarbetare vet vad som förväntas av dig samtidigt som du har stora möjligheter att vara delaktig och sätta upp målen. Det skapar ansvarskänsla och positiv energi.

+ Arbetsmiljöarbetet är prioriterat och förebyggande. Ingen ska till exempel behöva drabbas av ohälsa eller skada på grund av brister i arbetsmiljön. Det ställer särskilda krav på ledarna som också utbildas kontinuerligt i arbetsmiljöfrågor.

+ Kompetensen styr. Alla har samma möjligheter. Genom att se mångfald som en tillgång blir vi attraktiva arbetsgivare. Det är alltid den individuella kompetensen som värderas i rekryterings- och utvecklingssammanhang, ingenting annat.

+ Lönesättningen är prestationsbaserad. Individuella mål sätts upp och utvärderas varje år. Lönekartläggningar sker regelbundet för att undvika ojämlikhet och diskriminering.

+ Det finns ett antal olika förmåner och goda möjligheter att förena jobb och privatliv. I praktiken betyder det flexibilitet kring arbetstider, möjligheter att arbeta på distans och löneutfyllnad under föräldradigheten, med mera.

+ HSB är en stor organisation med verksamhet över hela Sverige. Det betyder att det finns många olika yrkesroller och verksamheter att växla mellan, i allt från nyproduktionen till digitala utvecklingstjänster i frontlinjen.





Nyckeltal för HSB Riksförbund med dotterföretag

Mångfald och jämställdhet bland medarbetare, styrelse och ledning

Ålder och kön per 31/12	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-49 år	Över 50 år	Utländsk bakgrund*
Ledningsgrupp	38%	62%	0%	38%	62%	4%
Styrelse	37%	63%	0%	28%	72%	5%
Totalt alla medarbetare	62%	38%	6%	59%	35%	9%

* Födda utomlands och/eller med båda föräldrarna födda utomlands enligt anonymiserad data från SCB.

I HSBs gemensamma styrdokument HSBs kod för föreningsstyrning preciseras vad mångfald innebär för HSB

Mångfaldsarbete i HSB handlar om att alla har samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter och ska behandlas likvärdigt. Detta ska gälla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder. Mångfald innebär att all diskriminering ska motverkas. För att nå mångfald och jämlikhet krävs kunskap och medvetenhet om att alla människor är och får vara olika, och att alla människor ska bemötas utifrån sina unika egenskaper istället för utifrån sina olika grupptillhörigheter.

Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner
Antal anställda	39 pers	57 pers	12 pers	56 pers
Personer i styrelse och ledningsgrupp som informerats om policy/riktlinjer och rutiner för att motverka korruption	100%	100%	33%	50%
Medarbetare som informerats om vår policy/riktlinjer och rutiner för att motverka korruption	100%	100%	100%	100%
Personer i styrelse som genomgått utbildning för att motverka i korruption	36%	45%	50%	44%
Personer i ledningsgrupp som genomgått utbildning för att motverka i korruption	100%	86%	100%	100%
Medarbetare som genomgått utbildning för att motverka i korruption	95%	82%	89%	90%
Sjukfrånvaro	2,76%	1,84%	0,60%	2,68%

Antal olyckor; 0 st olyckor bland egna anställda rapporterades.



HSB Inblick frågar tre boendeexperter:

HUR SER FRAMTIDENS BOENDE UT?



Bilfria kvarter, hyrda möbler, nya
sorters kollektiv och smartare förvaring.

Så kommer vårt samhälle att se ut om
ungefär tio år, spår boendeexperterna.

ARTKITEKTEN:

Bostads- kvarteren blir tätare och mer folkrika

I framtiden tror jag att vi delar vår bostads kök och vardagsrum med andra, och får se olika former av kollektivhus växa fram. Parallellt med detta kommer uthyrningstjänster som baseras på delningsekonomi, som Airbnb, ta en mer permanent form och vi hyr ut våra tomma bostäder när vi är bortresta. Det kommer i sin tur att ställa krav på att enkelt kunna stuva undan personliga tillhörigheter, något som kräver genomtänkt förvaring.

Tio år är rätt kort tid i byggvärlden, så jag tror knappast att det har hänt så mycket med våra bostäder i Sverige till 2030. Men blickar vi utanför våra gränser är tio år däremot en evighet, då helt nya städer hinner anläggas i folkrika länder som Kina och Indien. På lite längre sikt tror jag att även vi i Sverige bor i mer tätbebyggda och folkrika städer. Det måste inte betyda att städerna breder ut sig, snarare att boytan blir mindre och husen högre. Då blir det viktigt att ta vara på varje enskild kvadratmeter.

Jag kan också tänka mig att en del människor med fria arbetstider väljer att bo på landet, förutsatt att det finns snabb spårbunden förbindelse och bra internet. Men det är svårt att sätta om vilka problem och behov som kan uppstå i framtiden. Om vi jämför dagens hushåll, där flera kullar barn och bonusbarn inte är ovanligt, skiljer det sig markant från 60- och 70-talets kärnfamiljer. Därför måste vi vara flexibla för att snabbare kunna anpassa oss till nya behov i våra bostäder.

Den stora utmaningen blir att skapa en attraktiv livsmiljö i städer som blir allt tätare: hur vi ska upprätthålla god luftkvalitet, skapa enkel tillgång till park och natur och ge stadsbor en attraktiv upplevelse av sin vardagsmiljö.



**RAHEL
BELATCHEW**

Yrke: Arkitekt och vd på Belatchew Arkitekter.
Aktuell med: Boken Attitude as Style - Rahel Belatchew, Architect.

HSB Inblick frågar tre boendeexperter:

HUR SER FRAMTIDENS BOENDE UT? →

FORSKAREN:

”Inga bilar i framtidens kvarter

Om tio år tror jag att vi har puffat undan privatbilen till förmån för cyklar, elsparkcyklar och olika typer av delningstjänster för bilar, som bilpooler och taxitjänster. Detta ser vi redan idag i många större städer som ligger i framkant – som San Francisco, Barcelona och Tokyo. Där är bilarna i minoritet.

När bilen får en allt mindre roll så får de nya stadsdelarna, som planeras redan i dag, mer grönska i gaturummen och på gårdarna. Jag tänker mig att vi 2030 kommer ha kvartersstäder som påminner om Hammarby sjöstad och Västra hamnen, där bilen har marginaliserats helt. Det kommer också finnas laddningsstationer för elcyklar och elsparkcyklar insprängda i gatumiljön.

En av de största utmaningarna för att nå dit är att ändra attityden till bilen, både hos privatpersoner och bland de starka intressenter som vill bibehålla biltrafiken. Men nu kan vi inte vänta längre, vi har offrat extremt mycket på bilens altare och måste successivt omvandla biltransporterna till andra smartare former.

Jag tänker också att våra bostäder blir mer kompakta och att vi parallellt med det utnyttjar dem annorlunda. Vi kommer ha fler gemensamhetsutrymmen, som lounge och matsal. Jag vill inte kalla det kollektivboende i klassisk mening, utan snarare ett slags ”all inclusive-boende” i stil med hur hotellbranschen jobbar. Vi ser redan i dag att bostadsutvecklarna sneglar mot hotellens servicekoncept och bygger för att även kunna erbjuda tjänster som städning, servering, kafé eller matleveranser – men också barnklubbar och sportklubbar kopplat till boendet. Vi har nyligen släppt rapporten ”All inclusive – framtidens hyresrätt?” tillsammans med Boinstitutet om detta.

ALEXANDER STÅHLE

Yrke: Stadsbyggnadsforskare på KTH, driver företagen Spacescape och Placetoplan. **Aktuell med:** Boken Alla behöver närhet om framtidens städer.



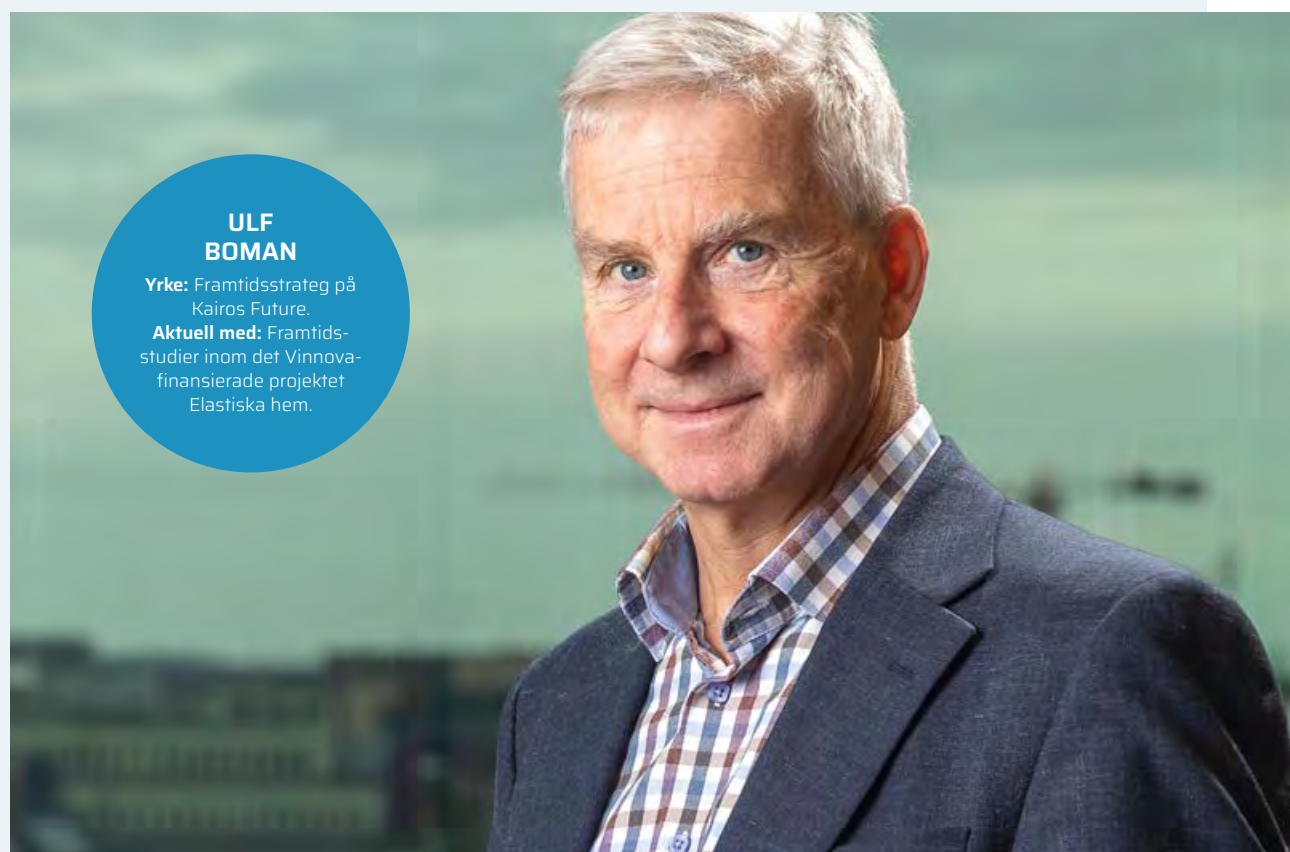
FRAMTIDSSTRATEGEN:

» Framtidens hem är elastiskt

ULF BOMAN

Yrke: Framtidsstrateg på Kairos Future.

Aktuell med: Framtidsstudier inom det Vinnova-finansierade projektet Elastiska hem.



I min roll som framtidsstrateg studerar jag oftast långa tidsperspektiv, men även på tio år kan det hända en del inom bostadsmarknaden. Troligen kommer framtidens bostäder att bli mindre än de som planeras och byggs i dag. I stället kommer man att göra plats för gemensamma utrymmen och samlingspunkter i huset. Det kan handla om kök, vardagsrum, balkonger, umgängesrum – ja, det mesta som inte är sovrum eller badrum, för dem vill vi fortfarande ha för oss själva. På så vis blir hemmet elastiskt och något mer än bara det som finns innanför lägenhetens fyra väggar.

Jag tror också att vi får se fler bostäder som går att förändra allt eftersom behoven ändras. Kanske behöver vi inte lika mycket yta när barnen flyttar hemifrån, medan grannen just har fått barn och behöver en större lägenhet. Att då enkelt kunna flytta om väggar och ändra planlösningen, både inne i lägenheten och mellan lägenheter, tror jag är en lösning vi kommer se mer av framöver. Här kan vi inspireras av dagens kontorsbyggnader som redan nu jobbar så. Jag tror även det blir vanligare att vi hyr våra möbler, snarare än köper nytt. Det handlar egentligen om att hitta en smart delningsekonomi för våra

bostäder, något som förstås är nödvändigt även ur ett klimatperspektiv.

Jag tänker att tekniken spelar stor roll för vårt boende 2030, men även möjligheten att köpa tjänster inom olika områden. Vi vill ha så friktionsfria liv som möjligt och då vill vi enkelt kunna beställa hem matkassar, skaffa barnvakt eller anlita företag som tar hand om vårt skräp och liknande. Framöver tror jag att den här typen av tjänster är ”inbyggda” i boendet och att vi kommer ha tekniska lösningar för hemleveranser även när vi själva inte är hemma.





Henri Matisse

SARL BINGFORSN, PORTRÄTT
LIFE AT THE EDGE
THE SICK IN THE KITCHEN

DEN LJUSNANDE FRAMTID ÄR VÅR — OCH DEN ÄR DELAD

Att hitta lösningar tillsammans, att arbeta mot gemensamma och långsiktiga mål, att dela risker och möjligheter. Det låter som kooperativa grundidéer, eller hur? Det är också utgångspunkten för det nya konceptet HSB Dela som introducerades under 2020.

HSB Dela

Den tuffa bostadsmarknaden innebär skyhöga trösklar för unga. Priserna är höga, lånevillkoren krävande och amorteringskraven hårt uppskrivade. Som vi berättar på flera andra ställen i den här årsredovisningen bedriver HSB ett intensivt lobbyarbete i olika frågor för att göra situationen mer hållbar.

Men vi skapar också helt nya vägar som hjälper både oss och de unga att ta sig fram i den nya världen. Låt oss stolt presentera framtidsprojektet HSB Dela!

HSB vill hjälpa fler unga

HSB har genomfört ett pilotprojekt för HSB Dela, HSB brf Blanka i Göteborg (se separat notis). Vi planerar nu att erbjuda fler HSB Dela-bostäder under 2021 för att hjälpa HSBs unga bosparare in på bostadsmarknaden och skapa förutsättningar att äga sin bostad. Vår ambition är att utveckla konceptet ytterligare över tid.

Pilotprojektet i Göteborg blev snabbt slutsålt

Det första HSB Dela-projektet var brf Blanka, ritat av Wingårdhs arkitekter, ett pilotprojekt där HSBs unga bosparare fick möjlighet att anmäla intresse på totalt 23 mindre lägenheter med centralt läge vid vattnet på Lindholmen i Göteborg. Intresset var stort och pilotprojektet blev snabbt fulltecknat.



Så här fungerar det:

- HSB går in som delägare i unga vuxnas (mellan 18 och 29 år) bostadsköp med 50 procent. Framöver kan andra finansärer bli aktuella som delägare.
- Köparen tecknar ett tioårigt samägandeaftal med HSB utöver den vanliga köprocessen.
- När som helst efter tillträdet kan den unge vuxne välja att sälja bostadsrätten. Då säljs också HSBs andel.
- Tidigast fem år efter tillträdet kan köparen ansöka om att köpa ut HSBs del.
- Senast tio år efter tillträdet ska den unga vuxna ha köpt ut HSBs andel. I annat fall säljs bostadsrätten i sin helhet.



HSB DELA



”
Om det inte var för HSB Dela hade jag inte kunnat köpa en bostad. Och nu känns det såklart jättebra att jag kan flytta hemifrån till en helt egen lägenhet utan att behöva leva med otryggheten och stressen över att hela tiden leta efter ett nytt hem.

Victor Wellsmo

Victor Wellsmo, 22 år och student, var en av de som tecknade avtal om en ny bostad i brf Blanka tack vare HSB Dela. Innan dess bodde han hemma sina föräldrar. När erbjudandet om HSB Dela kom såg han en stor möjlighet att komma in på bostadsmarknaden.



I HSB Brf Blanka i Lindholmshamnen i Göteborg erbjuds ett tjugotal lägenheter av sammanlagt 122 bostadsrätter enligt den nya modellen HSB Dela.

HUSET SOM ALDRIG SOVER



FRAMTIDENS BOENDE

På HSB Living Lab pågår forskning dygnet runt, sju dagar i veckan, året om.

Syftet med HSB Living Lab är att utveckla framtidens hållbara boende. Det är HSBs enskilt största satsning på forskning och innovation. Huset och dess projekt bildar tillsammans en unik arena för forskning och samverkan där intressen från näringslivet, staden och akademierna möts. HSB, Chalmers och Johanneberg Science Park är huvudägare och samarbetar med nio företag och organisationer.

En öppen arena

Alla som har en idé om framtidens hållbara boende kan ansöka om att få starta ett projekt på HSB Living Lab. Samarbete och samverkan är nyckelord i satsningen som spänner över frågor från hårda teknik- och materialfrågor till mjuka beteendeundersökningar och studier av samverkan och interaktivitet mellan människor.

Trots coronatider ökade intresset för att delta med forskningsprojekt under 2020. Rekordmånga ansökningar hade kommit in när 2020 års sista ansökningsomgång stängdes i mitten av november. Ansökningarna rör bland annat om studier av energiåtervinning i avloppslöden, kvalitetssäkring av smart hemteknik, mervärden inom coliving och testning av distansmonitorering av hälsoparametrar.

Emma Sarin, chef för Utveckling & Hållbarhet på HSB Projekt-Partner och även projektchef för HSB Living Lab:

– Man skulle kunna tro att pandemin gjorde att labbet fick svårig-

heter. Och visst, vi fick förstås ställa in alla öppna visningar och fysiska besök. Men intresset för huset och det vi försöker åstadkomma fortsatte ändå att växa kraftigt. Vi upplever ett stort tryck från nya projekt som vill komma in och få en chans att utvecklas under HSB Living Labs vingar. Ju mer vi för ut erfarenheterna till verkligheten, i nyproduktionen eller till förvaltningen i befintliga bostäder, desto mer ökar intresset och nyfikenheten på vad vi gör, inte minst inom HSBs nyproduktion som ständigt söker efter nyheter som utvecklar olika aspekter av hållbarhet. Det är väldigt roligt. Och när det gäller visningar så löste det sig på ett annat sätt under 2020. Tack vare Business Region Göteborg finns det nu en virtuell guidetur på nätet som är öppen för alla.

Att bo i huset – så funkar det

Forskningsstationen har fyra våningar. Bottenplanet är en öppen och social yta med labb, mötesrum, tvättstudio, undercentral och andra

gemensamma ytor. De tre bostadsplanen ovanför är lite olika organiserade. Ett genomgående tema är delningsekonomi, där man i olika omfattning delar gemensamhetsytor som till exempel kök, vardagsrum och dusch. Färska studier som genomförts i HSB Living Lab visar att så kallad coliving kan halvera klimatavtrycket per person.

Alla som bor i detta livs levande laboratorium har fått vänja sig vid att bo i en föränderlig och ständigt övervakad värld. Ett par tusen sensorer mäter allt från luftfuktighet och temperatur till vattenförbrukning och personliga rörelsemönster. Ibland byggs lägenheterna och gemensamhetsytorna om för att testa något nytt. En annan gång byts fasaden ut för att testa nya solpaneler eller isoleringsmaterial.

Annars är det som att bo i vilket hus som helst: det finns fastighets-skötare om något krånglar, städare som tar hand om gemensamhetsytor och brevbärare som emellanåt kommer med post.



Forskningen startade 2016 och i april 2021 är det dags för halvtidsfirande för tioårsprojektet. I bostadslaboratoriet i Göteborg bor närmare 40 personer som omges av ett stort antal forskningsprojekt som studerar allt från de boendes vanor och beteenden till ny teknik och innovativa material. Från start och fram till årsskiftet 2020/2021 hade 118 spännande projekt påbörjats.

ALDRIG HAR FRAMTIDEN VARIT SÅ NÄRA

Här kan du läsa om några av alla de forskningsprojekt som pågår i HSB Living Lab. En del bygger på ingenjörskonst i den högre skolan, andra är mer jordnära och forskar om mänskliga beteenden. Och alltihop pågår live, framför ögonen på de boende och de som forskar. Vill du djupdyka och läsa om ännu fler spännande projekt rekommenderar vi ett besök på hsblivinglab.com.

VINNARE

C/O
Awards
2020Årets hållbara
projekt 2020

C/O Awards

UPPKOPPLADE OCH PRISBELÖNTA BIKUPOR

Bin sköter 85 procent av pollineringen av våra växter och är extremt betydelsefulla för ekosystemet. Men de är hotade av miljöförstöring och bekämpningsmedel. Genom att skapa digitalt uppkopplade bikupor kan man öka förståelsen för hur bisamhällena mår och fungerar. Och genom att koppla upp flera kupor mot en molntjänst kan man jämföra hur olika bisamhällen utvecklas. Det har man gjort inom ramen för HSB Living Lab. I december 2020 utsågs projektet till Årets hållbara projekt i C/O Awards. Initiativet kommer från TietoEvry och är utvecklat tillsammans med HSB Living Lab.



STYRELSENUM 2.0 - DEN MULTIFUNKTIONELLA MÖTESLOKALEN

I projektet Styrelserum 2.0 undersöker vi hur bostadsrättsföreningar smartast kan utnyttja sina ytor. Projektet bygger på idén om att kunna bo litet men leva stort med hjälp av husets gemensamma ytor. I ett demonstrationsstyrelserum testas en multifunktionell möblering där man med enkla grepp kan förvandla rummet till rum för yoga, pysselrum, barnkalas, hemmakontor, filmrum eller övernattning. Det här projektet är även "exporterat till verkligheten" och återfinns i den nyproducerade Brf Mariehöjd i Umeå.

DET SMARTA HEMMET - SMART HOME INTERACTIONS

Tänk om du kunde trycka på en enda knapp när du kom hem för att tända hemmets viktigaste lampor. Och med samma knapp stänga av allt inkommande vatten till lägenheten för att förhindra vattenläcka? Eller om belysningen tände sig med 75 procents styrka när du klev in i badrummet dagtid men bara till 20 procent på natten? Projektet Smart Home Interactions undersöker tillsammans med de boende vilka typer av lösningar de boende uppskattar och vill ha - och i förlängningen vilka som är mest intressant att föra ut i HSBs nyproduktion.

TEST AV OLIKA TRÄFASADER

Utanför HSB Living Lab står ett antal trälador, 60x60x60 centimeter. En kub är klädd i obehandlad furu, en annan i värmebehandlad och brandskyddsimpregnerad furu och en tredje i miljövänligt acetylerat trä. Den fjärde och femte kuben har båda fasadmateriell av bränd furu, borstad respektive oborstad. Planen är att under ett års tid kunna följa vad sol, vind och vatten gör med de skilda slags materialen. Hur reagerar olika träslag och behandlingar? Vi får se, forskning pågår!

BO KVAR, BO TRYGGT

En åldrande befolkning ställer allt högre krav på att man kan bo kvar i sitt hem och samtidigt känna sig trygg. På HSB Living Lab undersöker vi hur sådana lägenheter kan utformas på bästa sätt. Några exempel: går man ut på stan finns det en nyckelbricka som berättar om man till exempel glömt låsa dörren. Det går också att få notiser till en smartphone alternativt att de skickas som sms till en anhörig eller hemtjänst. Och vad sägs om en smart toa? Det är en toalett med integrerad bidé som sköljer och blåser rent både användaren och toalettstolen efter användning. Styrts med fjärrkontroll. Eller smarta vaktensorer? De känner av om fönster eller dörrar är öppna och om man glömt stänga av strykjärn, brödrost eller andra elektroniska nödvändigheter.

VERTIKAL ODLING - INOMHUS

Tänk dig att kunna plocka färsk basilika i trapphuset! I samarbete med Green City Farming undersöker HSB Living Lab hur det fungerar att ha gemensam så kallad hydroponisk grönsaksodling i fastigheten. Smart och yteffektiv odling inomhus med hjälp av näringslösning och UV-ljus. Vilka grödor fungerar bäst? Hur mycket skötsel innebär odlingen? Vad tycker de boende?

ENERGISNÅLA BADRUMSGOLV

Badrumsgolv som känns varma men som använder lite energi, det är tanken bakom HSB Living Labs projekt med komfortgolvvärme. Ett antal olika system för uppvärmning installeras i 4-5 badrum hos de boende, exempelvis golv som bara värms upp där man står eller värme som slås på en halvtimme innan man går in i sitt badrum.

VATTENRENING MED GRAFENFILTER

Varje gång vi duschar, tar bort smink eller tvättar händerna så spolar vi ner en mängd olika ämnen i avloppet. Många är skadliga för både hälsan och miljön. I HSB Living Lab analyseras de boendes avloppsvatten för att sedan rinna genom en nytt grafenfilter - som kan vara framtidens vattenrening. Detta är första gången ett filter förstärks med grafen i en vanlig lägenhet, där människor lever vardagsliv.

Som handen i handsken

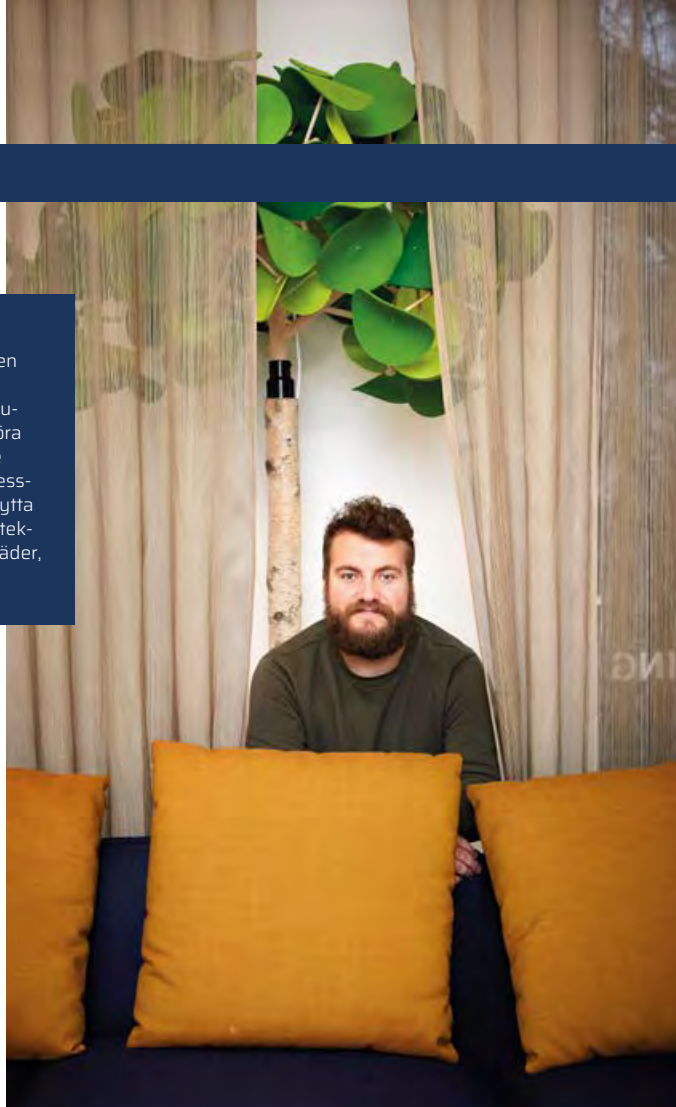
Oscar Börjesson har varit med sen starten som hyresgäst i HSB Living Lab.

- Jag var inne på mitt första år som student i industriell ekonomi när jag fick höra om ett splitternytt, övermodernt boende med en massa forskningsprojekt som dessutom hade ett fullstort kök, så ville jag flytta in. Jag har lärt mig mycket om vilken ny teknik som kan komma att användas i bostäder, säger Oscar.



SPOLA ELLER DUSCHA MED ÅTERVUNNET VATTEN?

I dag spolrar vi våra toaletter med prima dricksvatten, något som inte kommer att vara hållbart i framtiden. I HSB Living Lab pågår sedan 2018 flera projekt där det så kallade gråvattnet, vatten från dusch, bad och handfat, återanvänds istället för att spolras ut. Vattnet renas till dricksvattenkvalitet och hittills har man testat att både leda det tillbaka till duscharna och även att spola toaletterna med det återvunna vattnet.



INNOVATIVA HEM FÖR EN HÅLLBAR LIVSKVALITET - TILLSAMMANS

Genom mer kollektiva levnadssätt och boendemiljöer kan vinsterna bli många både för den enskilde individen och samhället i stort, inte minst vad gäller minskad klimatpåverkan när färre resurser och funktioner kan nyttjas smartare av fler. Men delat boende, så kallat coliving, kan göras på många olika sätt och med varierad effektivitets- och trivselgrad. I innovationsprojektet Coliving & Productive space usage ställer vi oss frågan, hur skapar vi coliving-miljöer och delat boende på bästa sätt?

MILJÖRUM 2.0

Kan man få boende att stanna längre i soprummet, och därmed sortera mer? Kan sopsorteringen till och med bli en ganska angenäm upplevelse? Med hjälp av allt från doftabsorberande färg till stämningsmusik ska projektet Miljörum 2.0 skapa ett mer hållbart boende. En rad idéer prövas. Vad sägs om fototapet med skogsmotiv, tillgång till handsprit, tydliga skyltar, test av ett pedalkärl som man både slipper öppna med handen och som underlättar för den som inte kan lyfta tunga lock, fågelkvitter eller musik som sätts på när man öppnar dörren och på golvet en lekfull hopphage?

DIGITALA NYCKLAR

Projektet springer ur ett tidigare projekt om virtuella nycklar som nu har breddats. Här testas ett system med digitala nycklar som tar hänsyn till storskaliga behov som till exempel en större brf kan ställas inför. Komplex system bakom, enkelt för användaren.

VÄTGAS SOM ENERGILAGER

Kan solel från sommaren lagras i vätgas för att nyttjas under mörka vintermånader? Och kan lagringen i så fall ske i ett flerbostadshus? Det ska en ny studie i HSB Living Lab ta reda på. Vilka säkerhetskrav ska mötas, hur mycket plats behövs, hur mycket el kan lagras och till vilken kostnad? Banbrytande tankegångar som kan bli framtiden.

NOMINERING TILL STORA INNEKLIMATPRISET

Stora Inneklimatpriset syftar till att öka intresset för inneklimatteknik, stärka dess ställning och uppmärksamma teknik som främjar ett sunt inomhusklimat i energieffektiva byggnader. HSB Living Lab var nominerat till priset för 2020 i egenskap av arena för innovativa och breda tester inom området inneklimat. Priset anordnas av Slussen Building Services, Svensk Ventilation, Energi- och Miljötekniska Föreningen och Svenska Kyltekniska Föreningen.



DET CIRKULÄRA KÖKET

Hur man kan utveckla kök som lätt kan anpassas till växlande behov, är bättre för miljön och som samtidigt skapar möjligheter att umgås? Välkommen till det cirkulära köket på HSB Living Lab! Här ser man köket som en byggkomponent som ska hålla i många år. Därmed minskar klimatpåverkan jämfört med vårt tids ständiga ombyggnationer av kök. Köket byggs i hållbar plywood som uppfyller kraven på låg utsläppsnivå. Antal varianter på mått för exempelvis kökskåp och lådor hålls nere för att förenkla logistiken. Allt är modulbaserat och lätt att flytta och renovera.

ROBUST MILJÖ FÖR FINANSIELL UTVECKLING

HSB Finansstöd ansvarar bland annat för HSBs betaltjänster och HSBs bosparande. Bolaget har tillstånd från Finansinspektionen att verka som betalningsinstitut och är därmed ställt under myndighetens uppföljning och bevakning av efterlevnaden av betaltjänstlagen och penningtvätsregelverket. Arbetet syftar till att säkra trygghet och stabilitet men strävar också efter att skapa ett bra klimat för innovationer och nya tjänster till nytta för HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

Beltjänsten – så funkar den

Sedan ett par år tillbaka erbjuder HSB Finansstöd betaltjänster till HSBs kunder och ansvarar för funktionalitet och myndighetskontakter.

En HSB-förening som är ansluten till systemet är ett så kallat ombud till HSB Finansstöd. Varje bankdag processar betaltjänstlösningen de utbetalningar som är aktuella för en bostadsrättsförening just den dagen, till exempel leverantörsbetalningar, räntebetalningar, amorteringar, arvoden och andra ersättningar för bostadsrättsföreningens förtroendevalda.

Den gemensamma betaltjänsten har under de två första driftåren visat sig vara ett robust och pålitligt system med tydliga processer, rutiner, mallar och utbildningspaket. Tjänsten har genom samordningen säkrat risk- och regelefterlevnaden och skapat förutsättningar för fortsatt utveckling för att ytterligare säkra våra kunders betalningar. Tjänsten bidrar till att motverka ekonomisk brottslighet, bedrägerier och penningtvätt. I det arbetet är gemensamma processer och rutiner kraftfulla verktyg.

Tryggad inlåning ger finansiella muskler

För att stärka konsumenternas skydd på inlåningsmarknaden fattade regeringen under 2020 beslut om att

avskaffa möjligheten att bedriva inlåningsverksamhet i Sverige. HSB fick, i egenskap av kooperativt företag med mångårig verksamhet och tidigare registrerad hos Finansinspektionen, fortsatt förtroende att bedriva inlåning. Inlåningsverksamheten är kärnan i HSBs kooperativa verksamhet och skapar medlemsvärde och effektivitet för HSB och våra medlemmar.

Så här fungerar inlåning inom HSB

HSB-föreningarna erbjuder bostadsrättsföreningarna räntebärande inlåning. Medlen består av saldot av bostadsrättsföreningarnas tillgångar. Typiska intäkter är månadsavgifter och hyror. Utgifter är exempelvis löpande underhåll och drift. Konstruktionen med inlåning inom organisationen gör att de överskott som genereras av bostadsrättsföreningarna kan användas för att stärka HSB-föreningarna balansräkningar. Det i sin tur bidrar till ökade möjligheter att bygga en långsiktig markportfölj och finansiera nya attraktiva bostadsprojekt. Den effektiva kapitalanvändningen skapar alltså en god cirkel som stärker den kooperativa modellen inför framtiden samtidigt som organisationen redan idag kan erbjuda en modell som gynnar befintliga HSB-medlemmar och bosparare.

Fakta om HSB Finansstöd

- HSB Finansstöd AB har tillstånd av Finansinspektionen att utföra betaltjänster.
- Bolaget hanterar bland annat betalningar av leverantörsfakturor, löner, amorteringar och räntor. Kunderna är bostadsrättsföreningar och andra som köper ekonomisk förvaltning av HSB.
- HSB-föreningarna är registrerade hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet.
- Knappt 90 procent av HSBs förvaltningskunder är anslutna och en stor majoritet av HSB-föreningarna.
- Under 2020 hanterade betaltjänsterna betalningar för drygt 25 miljarder.
- Betaltjänsterna är bankneutrala, det vill säga att HSB-föreningar som är anslutna kan ha vilken bank de vill.
- Läs mer om HSBs bosparande på sid 14.
- HSB Finansstöd ansvarar även för konceptet HSB Dela. Läs mer om det på sid 36.

Plattform för framtiden

Under 2020 införlivades HSB Bospar som en del av HSB Finansstöds organisation. Det sedan tidigare beslutade skiftet av förvaltande bank, från Swedbank till Danske Bank, slutfördes enligt plan.

Sofie Kjellin, som är vd för HSB Finansstöd, berättar om projektet.

– Genom vår nya samarbetspartner har vi mycket bra förutsättningar att utveckla ett attraktivt bosparerbjudande. Arbetet med att flytta bospararna har gått bra trots att vi under året haft en pandemi som varit en utmaning exempelvis då vi inte kunnat hjälpa bosparare fysiskt vid behov. Sammanfattningsvis har bospararna uppenbarligen varit helt redo att ta nya kliv på det digitala området och kunde följa våra instruktioner på ett mycket bra sätt för att genomföra flytten. Sparformerna har i och med flytten breddats och ganska snart såg vi även att andelen som väljer att bospara i fonder ökade. Nu när flytten är klar kommer vi att kunna gå vidare med att bygga på med attraktiva erbjudanden. Bland annat kommer ett ISK-sparande (investeringssparkonto) att lanseras under 2021.



Sofie Kjellin, vd HSB Finansstöd



Cirka 100 debattartiklar med HSB som avsändare publicerades i svensk media under 2020.

”

Vi har också fortsatt att argumentera för vikten av att gynna det allt viktigare bosparandet och fortsatt att peka på de orimligt höga trösklarna för unga att sig in på bostadsmarknaden.

I ljuset av det var det mycket glädjande att se att regeringen tillsatte utredningar om att underlätta för förstagångsköpare och om statliga startlån för unga och om social bostadspolitik.

Linn Matic

HSBs påverkansarbete för boendet gör verklig skillnad

VI VILL



VI GÖR

Helikoptersyn blandas med grodperspektiv. Långsiktighet och tålmod varvas med snabba beslut. Teorier och modeller möter mag- och fingertoppskänsla. Så ser verkligheten ut för dem som jobbar med analys, omvärldsbevakning och påverkansfrågor hos HSB. Arbetet syftar till att identifiera och förstå trender samt att bevaka, och inte sällan försöka påverka, europeiska och svenska regelverk för att sedan översätta konsekvenserna till vardagen för HSB-föreningar och medlemmar.

Linn Matic är Samhällspolitisk chef på HSB Riksförbund. En viktig del av hennes arbete är att tålmodigt förflytta viktiga frågor från medial radioskugga till strålkastarljuset. Vilka frågor stod i fokus under 2020 och vad händer framöver?

– Pandemin tvingade oss att snabbt hantera demokratifrågor så att till exempel stämmorna i bostadsrättsföreningarna kunde ske digitalt och/eller via poströstning. Efter dialog med regeringen löste det sig med tillfälliga lagar och regler.

I övrigt har vi jobbat mycket med påverkansarbete kring ungas möjligheter att komma in på bostadsmarknaden. Vi har fortsatt att argumentera för vikten av att gynna det allt viktigare bosparandet (läs mer på sid 14) och fortsatt att peka på de orimligt höga trösklarna för unga att sig in på bostadsmarknaden. I ljuset av det var det mycket glädjande att se att regeringen tillsatte utredningar om att underlätta för förstagångsköpare och om social bostadspolitik.

Men även äldre har problem som är bostadsrelaterade. Bankernas kalkylräntor och amorteringskraven skapar lånerestriktioner vilket skapar låsningar i flyttkedjorna. Såväl för äldre som vill flyt-

ta till en mer passande bostad som för yngre som inte beviljas lån till första bostaden.

En annan viktig fråga, som också har uppmärksammats mycket i media, handlar om kommunernas tomträttsavgälder för bostadsrättsföreningar som inte äger tomten huset står på. I takt med att markvärdena stigit kraftigt har även avgälderna höjts. I flera fall är det fråga om chockhöjningar som gör att föreningarna har svårt att få ekonomin att gå ihop. Här har vi med hjälp av en rapport från Rambergs Advokater kunnat påvisa att kommunerna inte behöver hårdtolka lagen, utan att de faktiskt har stora möjligheter att sätta mer rimliga villkor för avgälder och friköp. Vi har riktat ljus på den här frågan med hjälp av bland annat debattartiklar och webinarium. Därför är det välkommet att det pågår diskussioner och att till exempel Stockholms stad har tillsatt en utredning som under 2021 ska ta fram modeller för att stärka möj-

ligheten till friköp av tomträtterna. Vi hoppas på bättre villkor för bostadsrättsföreningarna framöver.

En av många miljöfrågor som engagerar oss är solet. Till exempel har vi drivit frågan om hur stora solanläggningar på hustak får vara för att få vara skattegynnade. Där har vi nått framgång då regeringen nu höjer gränsen för skattebefrielse.

En annan miljörelaterad fråga berör insamling och återvinning av förpackningar och returpapper. HSB har länge verkat för att det ska bli lättare att göra rätt och lämna sina förpackningar och returpapper bostadsnära. Förpackningar kommer att samlas in bostadsnära, med ingen eller ytterst låg avgift, från och med januari 2023, vilket är en seger. Dock beslutade regeringen under året att avskaffa producentansvaret för returpapper, och därmed frånga den viktiga principen om att förorenaren betalar. Vi debatterade frågan intensivt för att det inte i slutändan skulle bli de boende – och miljön – som skulle få betala. Tyvärr nådde vi inte framgång denna gång.



Konkreta exempel på arbetsmetoder är debattartiklar, presentation av publika undersökningar, påverkansarbete gentemot myndigheter och politiska instanser, seminarier, metodiskt fotarbete kring förändringar i lagstiftning, löpande kontakter med kommuner samt väl utvecklade analys- och strategimodeller inför affärsbeslut.



Carina Treje

” Bygga mer för fler betyder att vi vill möjliggöra för fler att hitta en bostad från HSB.

Vi vill utveckla bostäder för unga, barnfamiljer, äldre och personer med skiftande inkomster men också bygga på fler orter.

Carina Treje, ansvarig för Marknadsanalys och omvärld på HSB ProjektPartner, bolaget som ansvarar för HSBs nyproduktion utanför Stockholm. Berätta om marknaden för nyproduktion under det dystra pandemiåret 2020 och hur planerna för att bygga mer för fler ser ut!

– Efter några tuffa år med överutbud på vissa marknader stabiliserades marknaden under 2019 och 2020 inleddes med bra tryck i försäljningen. Sedan kom corona. En rullgardin drogs ner över bostadsmarknaden och orosmolnen hopade sig. Men relativt snabbt förstod vi att effekten på bostadsförsäljningen var betydligt kortare än pandemin i sig. Istället vände marknaden upp och vi har under året sålt betydligt fler bostäder, runt om i hela landet, än vad vi gjorde i fjol. Det visade sig att pandemin fick människor att omvärdera sina liv och sin bostadssituation utifrån nya synsätt. Det kom snabbt in nya parametrar som till exempel ökad flexibilitet för att kunna arbeta mer hemifrån. Tankar som tidigare varit just tankar blev verklighet. Man kanske inte måste bo väldigt nära jobbet utan kan satsa på andra värden som till exempel närhet till natur och friluftsliv. Samtidigt som efterfrågan på en ny bostad ökade gjorde restriktioner och social distansering att var vi tvungna att snabbt hitta nya sätt att möta våra

intressenter och köpare, vilket blev en spännande utmaning vid sidan av pandemins alla negativa sidor. Plötsligt började vi jobba fullskaligt med digitala visningar och inredningsträffar. Vi klarade av fem års utveckling på två månader och det gick hur bra som helst.

Bygga mer för fler betyder att vi vill möjliggöra för fler att hitta en bostad från HSB. Vi vill utveckla bostäder för unga, barnfamiljer, äldre och personer med skiftande inkomster men också bygga på fler orter - och orter där andra aktörer inte bygger. Det är något vi gör redan idag och tanken är att vi ska fördjupa och paketera våra erbjudanden ännu mer med hjälp av välgrundade tankar om vem som vill ha vilken bostad till vilket pris och var den ska ligga. Utöver det vill vi såklart fortsätta addera bra mervärden kring köpet, boendet och långsiktiga förvaltningen. Ett aktuellt exempel handlar om den nylanserade trygghetsförsäkringen som bland annat innehåller en prisfallsskydd för den som köper en nyproducerad lägenhet.

Allt det här sammantaget gör att vi måste fortsätta arbeta mycket strategiskt med vår produkt- och markportfölj, analysmetoderna, finansieringsmodellerna och riskbedömningen. Vi lär oss också mycket av forskningen från HSB Living Lab (läs mer på sid 38) kring gemensamhetsutrymmen, inbyggd flexibilitet och delningslösningar vilket också går i linje med viljan att bygga mer för fler.

Men faktum kvarstår: Sverige har en skriande bostadsbrist med höga trösklar som gör att många grupper med en rad olika bakgrunder och i varierande åldrar har svårt att sig in eller förflytta sig på bostadsmarknaden. Några av dessa grupper, exempelvis de unga, drabbas dessutom extra hårt av arbetslöshet i spåren av pandemin vilket gör det ännu svårare att ta sig in på bostadsmarknaden. Vi har sagt det förr och säger det igen: det behövs krafttag för att lösa upp knutarna inom bostads- och skattepolitiken.



HSB vill

- skapa bättre förutsättningar för bostadsrätten
- att fler måste ha möjlighet att hitta ett eget hem
- åstadkomma bättre villkor för långsiktigt bostadsbyggande
- utveckla den kooperativa idén
- klimatanpassa städerna
- minska klimatpåverkan från byggande och boende
- att det ska bli modernare regelverk för solex
- skapa goda förutsättningar för energieffektivisering
- öka resurseffektivitet och rimliga regler för avfallshantering
- underlätta för hållbara resor till och från boendet

HSB påverkar

- Under 2020 var cirka 100 debattartiklar med HSB som avsändare införda i svenska mediekkanaler.
- HSB svarade under 2020 på ett trettiotal remisser inom områden som tillfälliga åtgärder för att genomföra föreningsstämmor, modernare byggregler, producentansvar för returpapper, laddning av elfordon och EU:s taxonomi.

GRÖN PÅVERKAN – KLIMATET OCH BOSTADSRÄTTEN I CENTRUM

HSBs övergripande hållbarhetsfrågor hanteras på förbunds nivå där HSB-föreningarna och dotterbolagen stöts i en rad olika sakfrågor. Dotterbolaget HSB ProjektPartner ansvarar för frågor som rör nyproduktionen.

Exempel på miljöinitiativ där HSB Riksförbund samverkade med myndigheter och bransch under 2020

Ordförandeskap i Miljöbyggnads operativa råd och deltagande i utvecklingen av miljöcertifieringssystemet för byggnader i drift.

Dialog och sakkunskaper till utredningar som myndigheter utfört åt regeringen angående utveckling av: klimatdeklarationer, energikrav i byggreglerna, individuell mätning och debitering av värme och varmvatten, elcertifikatsystemet, inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem, krav på laddinfrastruktur, elnätsföretagens intäktsramar och förutsättningarna för små aktörer i energisystemet.

Deltagande i Värmemarknadskommittén där bostadsorganisationerna tillsammans med Energiföretagen i Sverige tagit fram principer för att miljövärdera fjärrvärme – både i bokförings- och framåtblickande perspektiv.

Aktivt arbete i samverkan med andra aktörer för att målen i Färdplan för klimatneutral byggsektor samt Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor ska förverkligas.

HSB är en av 86 medlemmar i Fossilfritt Sverige som har ställt sig bakom Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor. Färdplanen siktar mot en uppvärmningssektor helt fri från fossila bränslen år 2030. Därmed har HSB åtagit sig att accelerera arbetet med att effektivisera uppvärmningsbehovet, sänka effektuttaget och bygga energieffektivt.



” Hållbarhetsarbetet omfattar allt från att ta fram konkreta lösningar och instruktioner till föreningar och medlemmar till mer påverkans- och opinionsinriktat engagemang gentemot myndigheter och institutioner i Sverige och internationellt.



Magnus Ulaner, miljöchef HSB Riksförbund



Människor har en ökande vilja att leva och bo hållbart, idag och imorgon. Och HSB Riksförbund har i uppdrag att möta det behovet, framför allt när det gäller bostadsrätter men även för hyresrätter där HSB är värd. Hållbarhetsarbetet omfattar allt från att ta fram konkreta lösningar och instruktioner till föreningar och medlemmar till mer påverkans- och opinionsinriktat engagemang gentemot myndigheter och institutioner i Sverige och internationellt.

Magnus Ulaner, miljöchef på HSB Riksförbund, hur beskriver du Riksförbundets miljö- och hållbarhetsarbete?

– Grovt sett handlar det om tre delar. Först och främst är vi ett stöd för HSB-föreningar och bostadsrättsföreningar så att de kan förstå och möta, intressenters förväntningar, lagkrav och branschutveckling i sin vardag. Det handlar om verktyg, rekommendationer och riktlinjer. Det andra benet handlar om att vi är HSBs språkrör när vi påverkar svensk och europeisk lagstiftning. HSB Riksförbund har roller som påverkare, remissinstans och opinionsbildare gentemot myndigheter i Sverige och inom EU. Det tredje benet handlar om att vi deltar i en rad svenska och internationella branschsammanhang och hållbarhetsinitiativ, som handlar om allt från att komma framåt i övergripande klimatfrågor, så som Färdplanen för fossilfri byggsektor, till att lösa detaljfrågor.

Under 2020 lanserade ni en guide till systematiskt hållbarhetsarbete i HSB-föreningar. Berätta!

– Guiden vänder sig till alla som arbetar med styrning, planering och uppföljning inom en HSB-förening eller HSB-bolag, till exempel vd, medlem i en ledningsgrupp, den som arbetar med verksamhetsstyrning eller är förtroendevald i en styrelse. Vi vill att guiden ska vara ett stöd att hantera hållbarhetsarbetet från dagens utgångsläge, var HSB-föreningen än befinner sig. Den förklarar varför det är viktigt med hållbarhetsarbete rent generellt och i HSB-föreningar specifikt. De övergripande ramverk och mål och som finns för hela HSB beskrivs, liksom det arbete som görs på HSB Riksförbund. Allt det kan sedan användas i det konkreta hållbarhetsarbetet eller användas för hållbarhetsredovisning gentemot intressenter.

Blicka framåt!

– Ett komplext uppdrag som vi har fått på vårt bord är att sätta nya klimatmål som omfattar klimatpåverkan från hela HSBs värdekedja. Det blir ett omfattande jobb att kartlägga hur allt hänger ihop. När vi får den helhetsynen blir våra möjligheter att ständigt knuffa fram positionerna bit för bit ännu bättre. Det ligger väl i linje med kommande krav från myndigheter, till exempel att vi ska klimatdeklarera nyproduktionen från och med januari 2022, samt även gentemot näringslivets ökande ambitioner vad gäller klimatarbete i hela värdekedjan utifrån vetenskapens krav på utsläppsminskningar.



FOKUS PÅ HÅLLBARA BOSTÄDER

Världen står inför många och svåra utmaningar kring miljö, klimat och rättvisa. När det gäller livet i städerna spelar bostadssektorn en avgörande roll för hur hållbar framtiden blir. HSB har för avsikt att även fortsättningsvis vara en ledande kraft inom det omställningsarbetet.

HSB:s FYRA FOKUSOMRÅDEN I STRATEGIN FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT



HSB har en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser.



HSB har 2030 nära noll klimatpåverkan och är anpassat till ett förändrat klimat.



HSB ska vara en ledande aktör i utvecklingen av hållbara tjänster och produkter inom boende.



HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället och spegla samhällets mångfald samt bidra till att skapa trygghet.

Mål och strategier för hållbarhet

HSBs hållbarhetsarbete utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt, som sedan 2017 är en integrerad del av HSBs verksamhetsstyrning och styrdokumentet HSB Kompassen. Under 2017 antogs även åtta mål för HSBs nyproduktionsverksamhet som också bygger på den övergripande strategin.

Strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, tillväxt genom hållbara tjänster och produkter, samt att HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället. Vi ska adressera de hållbarhetsutmaningar som vår bransch berörs av och skapar för att i slutändan nå nationella och internationella mål och ett hållbart samhälle.

Med hjälp av strategin vill HSB bidra till omställningen mot en hållbar utveckling med fokus på de 17 målen i Agenda 2030. Vi har valt att fokusera på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet och där

vi tillsammans med våra medlemmar, kunder, medarbetare och leverantörer kan göra mest skillnad.

Som verksamma i bostadssektorn riktar vi våra insatser för att stödja de globala utvecklingsmålen nummer 5 och 7–13 (se illustration), som rör hållbar energi, klimat, hållbara städer, innovation, jämställdhet, hållbar konsumtion och produktion mm. När det gäller de svenska miljömålen ligger vårt fokus på målen: God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan och Giftfri miljö. (se illustration).

HSB har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet. Principen innebär att vi som verksamhet ska vidta skyddsåtgärder och iaktta de begränsningar som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön.



Miljö- och klimatfrågorna hos HSB Riksförbund

HSB Riksförbund har genom sin täta dialog med politiken och myndigheter möjlighet att verka för lagstiftning som gör att bostadssektorn på ett effektivt sätt minskar miljöpåverkan och främjar hållbar stadsutveckling. Riksförbundet utgör ett stöd för HSB-föreningarna i sitt arbete med att utveckla verksamheten och affären i en hållbar riktning. Riksförbundet ansvarar också för att vara en aktör i de branschgemensamma initiativen, överenskommelserna, utvecklingen och verktygen för miljö och hållbarhet i bostads- och byggsektorn.

HSB är medlem i FN:s Global Compact

HSB Riksförbund är sedan 2018 medlem i FN-nätverket Global Compact. De tio principerna för hållbart företagande i Global Compacts ringar in de centrala frågorna för ett hållbart företagande: mänskliga rättigheter, miljö, korruption och arbetsrättsliga frågor. Under 2020 lämnade HSB sin andra rapport till FN om hur arbetet med att förbättra verksamheten gällande dessa frågor fortlöper. Rapporten går att hitta på Global Compacts hemsida.



DE GLOBALA MÅLEN OCH AGENDA 2030

I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer Globala målen för hållbar utveckling. De 17 globala målen har i sin tur 169 delmål och 230 indikatorer. Agenda 2030 är den mest ambitiösa överenskommelsen för hållbar utveckling som FN:s 193 medlemsländer och världens ledare någonsin har antagit. Den transparenta processen som ledde fram till Agenda 2030 genomfördes tillsammans med representanter från regeringar, näringslivet, forskare och civilsamhället över hela världen.



SVERIGES MILJÖMÅL

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljökvalitetsmål samt 17 etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, klimat, dagvatten med mera, varav många har bäring på HSBs verksamhet. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Målen är en del i arbetet mot Agenda 2030.



VI RIKTAR STRÅLKASTARNA MOT NYPRODUKTIONEN

HSBs avgjort största miljöpåverkan kommer från nyproduktionen. Därför är det extra viktigt att kartlägga beteenden och mäta resursutnyttjandet inom den verksamhetsgrenen.



Maria Qvillberg är utvecklingsansvarig för kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner. Här presenterar hon den övergripande hållbarhetssynen och berättar om några aktuella frågor.

Ge oss helikopterperspektivet först, vad innehåller begreppet hållbarhet utöver miljöhänsyn?

– HSB vill bidra till en hållbar samhällsutveckling. Vi värnar om god affärsetik och vill se goda arbetsförhållanden och att mänskliga rättigheter efterlevs även i leverantörsledet. Exempel på social hållbarhet kan vara att erbjuda trygga bostäder med god innemiljö, att skapa flexibla och moderna gemensamhetslokaler. Samtidigt går det inte att komma från miljöfrågornas dominans när det gäller hållbarheten. Bygg- och fastighetsbranschen står för betydande miljöpåverkan, inte minst genom stor energi- och materialanvändning inom nyproduktionen. Där vill vi flytta fram positionerna. Det gör vi både genom att utmana oss själva och genom att jobba tillsammans med branschen.

Hur jobbar ni med hållbarhet inom nyproduktionen?

– Sedan tre år tillbaka arbetar vi med det vi kallar HSBs Hållbarhetsindex där vi följer en rad aspekter kring nyproduktionen. Resultatet är konkreta nyckeltal och vägledning om vad vi gör rätt och hur vi kan bli bättre. Vi vill höja vår lägstanivå och samtidigt flytta fram positionerna för vad som är ett riktigt hållbart HSB-projekt. I och med att arbetssättet nu är både förankrat och implementerat ger det oss förutsättningar att fördjupa insatserna, vilket vi konkret kan se i höjda mål och ambitioner i affärsplanen för 2021-2023. Mycket av arbetet syftar till att förbättra resurseffektiviteten, minska klimatpåverkan från byggandet och skapa bostäder där det är lättare att leva mer hållbart. Till exempel med solceller och lösningar för fossilfria sätt att resa i vardagen. Att minska byggavfallet är förstås ytterligare en mycket viktig pusselbit i resursutnyttjandet.

Berätta om 2020 och vad som är aktuellt framöver?

– Det är roligt att se att vi höjer oss på vårt Hållbarhetsindex, det visar att vårt arbete ger effekt. Vi är också stolta över att under året ha verifierat fler Miljöbyggnads-

tifieringar än någonsin tidigare. Verifieringen betyder att husen verkligen lever upp till ställda krav och efter drygt två år i drift kan få sin slutliga certifiering.

Annars präglade pandemin förstås mycket av året. När det gäller vår klimatpåverkan minskade till exempel bilresorna med nästan 40 procent och sträckan vi på HSB ProjektPartner flög minskade med mer än 90 procent. De flesta mötena blev digitala istället. Det återstår att se hur mycket av beteendeförändringarna och resursbesparingarna som blir bestående. Jag tror och hoppas att vi har lärt oss ganska mycket och vad gäller digitaliseringen finns det ingen anledning att backa.

Vad gäller utvecklingsarbetet höll vi bra tempo. Låt mig ge ett exempel:

Under 2020 har HSB ProjektPartner tillsammans med HSBs övriga nyproduktionsverksamhet, och i samarbete med externa experter, utvecklat och vässat systematiken för att arbeta med risker kopplade till ett förändrat klimat och höga naturvärden vid exploatering. Vi har tagit fram ett eget verktyg för att värdera risker i samband med markanskaffning och exploatering och håller på att rulla ut arbetssätt och verktyg i organisationen. På så sätt säkerställer vi att det inte byggs bostäder där det är olämpligt och att åtgärder genomförs för att anpassa projekten till ett framtida klimat, till exempel avseende översvämningssrisker. Det omfattar också systematik för bedömning och hantering av andra viktiga värden, exempelvis skyddade arter och känslig natur på mark där man är intresserad av att bygga.

Under 2021 ser jag fram emot att vi ska börja redovisa klimatpåverkan från byggmaterial. Det kommer att ge oss nya möjligheter till styrning och förbättringar. Det blir en stor och avgörande händelse.

” Under 2021 ser jag fram emot att vi ska börja redovisa klimatpåverkan från byggmaterial. Det kommer att ge oss nya möjligheter till styrning och förbättringar. Det blir en stor och avgörande händelse.



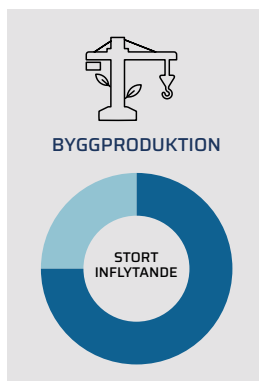
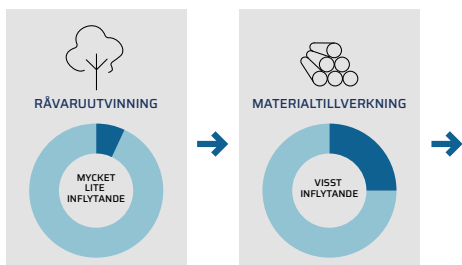
Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig för kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner

HSB PROJEKTPARTNERS VÄRDEKEDJA

Hur den färdiga byggnaden blir och vad som ska gälla under produktionen bestämmer vi under projektutvecklingen men en stor del av byggnadens påverkan på människor och miljö sker under byggproduktionen och tillverkning av alla de byggdelar som ingår, arbeten som utförs av våra leverantörer och under-

leverantörer. Därför måste vi i vårt hållbarhetsarbete ta hänsyn till hela vår värdekedja och ställa krav på våra leverantörer avseende miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och affäretetik. Här illustrerar vi nyproduktionens värdekedja och vad som sker i de olika stegen på vägen till en färdig ny bostad.

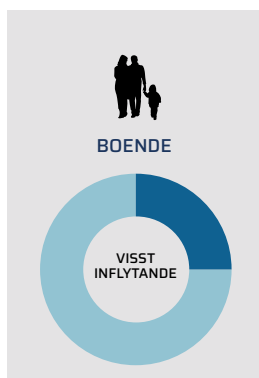
Projektutvecklingen Projektutvecklingen är HSB ProjektPartners kärnverksamhet. Det är här resan mot en ny bostad börjar. Här bestäms till exempel hur mycket energi den färdiga byggnaden kommer att kräva, om den ska ha solceller, hur inomhusmiljön kommer bli samt lösningar för källsortering, cykelparkering med mera. Här bestäms även hur produktionen ska ske och vilka byggmaterial som är aktuella. Det är också nu vi måste ta rätt beslut för att framtidssäkra mot risker kopplat till ett förändrat klimat till exempel översvämning. Vi tar hänsyn till platsen där vi bygger och kanske måste vi också göra något särskilt för att till exempel skydda känslig natur eller skapa tryggare omgivning.



Byggproduktion, från råvaruutvinning till produktion av byggmaterial och själva byggnaden, kräver mycket resurser i form av material och energi och genererar mycket avfall. Hela processen står för en stor del av byggnadens totala klimatpåverkan, idag ungefär lika mycket som drift av byggnaden under 50 år. Därför fokuserar vi mycket på att minska miljö- och klimatpåverkan i produktionen.

Byggproduktion och tillverkning av material involverar flera led av underentreprenörer och underleverantörer. Det kan också vara en riskfylld arbetsmiljö. Särskilt råvaruutvinning som sker långt ner i leverantörsleden kan vara förknippad med risker för såväl den lokala miljön som arbetsförhållandena. Därför ställer HSB krav på våra leverantörer och att de i sin tur ska säkerställa hållbara och säkra arbetsmetoder i sina leverantörsled.

Boende. När byggnaden är färdig och inflyttad ska den förhoppningsvis vara bostad under mycket lång tid. Under driftskedet är det framförallt energianvändningen som har miljö- och klimatpåverkan. Förvaltning och de boendes beteenden och olika val kommer förstås också att påverka byggnadens miljö- och klimatpåverkan men vi har jobbat hårt för att skapa bra förutsättningar redan under projektutvecklingen genom till exempel bra klimatskal, effektiv ventilation och solceller.



Boendet påverkar också hur man mår och hur lätt det är att leva hållbart. Saker som kan göra stor skillnad är om det finns plats för min laddcykel och laddmöjlighet för elbil, att utemiljön och tvättstugan är trygga och trivsamma och att det finns gemensamma utrymmen där man kan mötas eller kanske jobba, leka, ha övernattande gäster eller dela saker med varandra. Detta värderar HSB högt.

HÅLLBARHET INOM NYPRODUKTIONEN

Att bygga nya bostäder ger möjlighet att skapa trygga och genomtänkta boenden med lägre energi-användning, förnybar energi och smidiga lösningar för till exempel källsortering, att ta cykeln i vardagen och att ladda elbilen, helt enkelt lösningar som gör det blir enklare att leva mer hållbart.

Samtidigt innebär att bygga nytt att det krävs en stor mängd resurser i form av material och energi och idag har byggbranschen stor miljö- och klimatpåverkan och mycket avfall. Därför har vi på HSB stort fokus på att minska miljö- och klimatpåverkan från vår nyproduktion och samtidigt skapa långsiktigt hållbara bostäder med god inomhusmiljö i bostadsrättsföreningar med trygg ekonomi och mervärden så som konst och omtyckta gemensamma ytor.

Hållbarhetsmål för nyproduktionen

HSB ska:

- Ha god styrning av miljö och hållbarhet genom hela projekten.
- Säkerställa att leverantörer och entreprenörer tar miljömässigt och socialt ansvar.
- Bygga hus med sund och behaglig inomhusmiljö och utan förekomst av farliga ämnen.
- Öka resurseffektiviteten och minska klimatpåverkan från byggproduktion och förvaltning, samt möjliggöra för de boende att leva resurseffektivt.
- Bygga hus som är anpassade till ett framtida klimat och bidrar till att utveckla och bevara ekosystemtjänster.
- Främja och underlätta hållbart resande för de boende.
- Verka för ett socialt hållbart boende.
- Bidra till ökad sysselsättning hos grupper långt från arbetsmarknaden

Hållbarhetsstyrning genom eget hållbarhetsindex och tredjepartscertifiering

HSB har sedan 2017 åtta övergripande hållbarhetsmål för nyproduktionen. Genom vår nyproduktionsprocess jobbar vi systematiskt mot dessa mål i alla nyproduktionsprojekt från projektutveckling till garantimätning. Den totala hållbarhetsnivån i projekten mäts genom HSBs egna Hållbarhetsindex. Att nå höga värden på HSB Hållbarhetsindex är ett av HSB ProjektPartners strategiska mål.

HSBs miljö- och hållbarhetsprogram samt Uppförandekod är ett viktigt verktyg för att alla medarbetare, samarbetspartners och underentreprenörer ska jobba åt samma håll. Det är från hållbarhetsprogrammet som hållbarhetsindex utgår, vissa delar av programmet utgör en basnivå som HSB satt medan andra delar kan väljas för att nå ett högre hållbarhetsindex. Basnivån är mer ambitiös än nu gällande lagar, regler och branschnormer. Målet är att alla nya projekt ska nå basnivån och att flera ska gå före med ytterligare åtgärder och därmed nå allt högre värden på Hållbarhetsindex.

Miljöcertifiering av nyproduktionen

Miljöcertifiering av nyproduktionen är en viktig del av vårt hållbarhetsarbete och HSB har under många år certifierat en stor del av våra nyproducerade bostäder enligt Miljöbyggnad. Under 2019 passerades hundra byggnader.

Genom att arbeta med en tredjepartscertifiering genomgår vårt arbete en oberoende granskning vilket ger god kvalitet i processen och den färdiga byggnaden och möjliggör idag för boende och bostadsrättsföreningar att få gröna lån med bättre villkor. HSB har som mål att alla nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver. Det innebär högt ställda krav på energieffektivitet, god inomhusmiljö och materialval utan farliga kemiska ämnen. Miljöbyggnad ställer också krav på oss att följa upp byggnaderna mot ställda hållbarhetskrav inom tre år efter inflyttning för verifiering av certifieringen.

Miljöbyggnad med byggnadsbetyg silver är en del av HSBs basnivå för nyproduktionen och ger oss kriterier för en del men inte alla våra hållbarhetsmål som därför kompletteras med en egna krav inom en rad områden så som utemiljö, social hållbarhet, krav på underleverantörer och hållbart resande. Alla delar knyts samman i HSB Hållbarhetsprogram och Hållbarhetsindex.



Miljöbyggnad är ett svenskt miljöcertifieringssystem som ägs av organisationen Sweden Green Building Council, som är Sveriges ledande organisation för hållbart byggande och där HSB är medlem.

RESULTAT OCH NYCKELTAL 2020

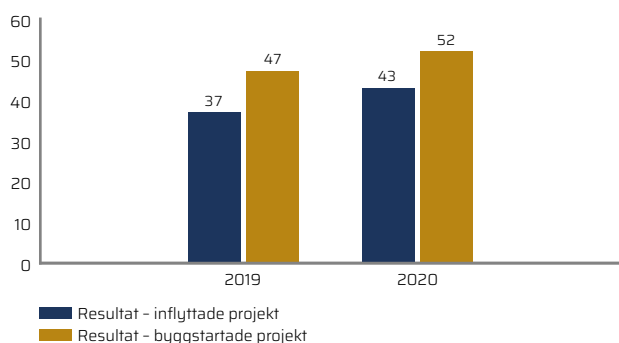
Här redovisar HSB ProjektPartner nyproduktionens hållbarhetsresultat för 2020. Under året har hållbarhetsnivån i nyproduktionen höjts på flera områden vilket bland annat syns på ett ökande hållbarhetsindex. Också andel projekt som miljöcertifierats ökar och klimatpåverkan från energianvändningen på byggarbetsplatserna minskar.

Om inte annat anges avser samtliga nyckeltal genomsnitt för under året inflyttade projekt, vilket under 2020 omfattar 9 projekt (2019: 13; 2018: 21). Alla projekt ägs till hälften av HSB ProjektPartner och till hälften av någon av HSB-föreningarna men här redovisas all data som totalt resultat för projekten. Nyckeltal och personalfrågor återfinns på sidorna 23-28.

HSB HÅLLBARHETSINDEX

Sedan 2019 mäts alla nyproduktionsprojekt mot HSBs egna hållbarhetsindex (HI), vilket är en helhetsbedömning av projektens hållbarhetsprestanda. Både snittet för byggstartade och inflyttade projekt ökade under året, vilket visar att hållbarhetsnivån höjs. HI för byggstartade projekt överträffade målet och landade på 52 (2019: 47). Inflyttade projekt stannade något under uppsatt mål med HI 43 (2019: 37).

HÅLLBARHETSINDEX



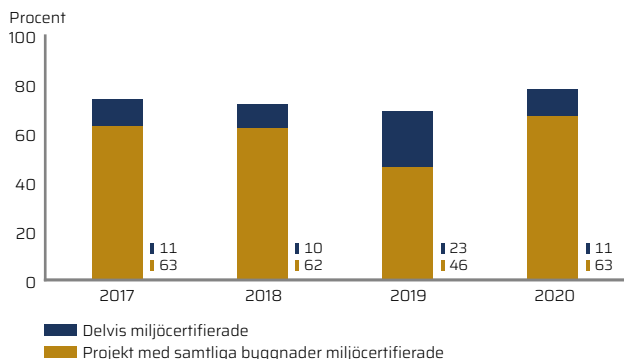
MILJÖBYGGNAD

Mål: samtliga projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

Av projekten med sista inflyttningsdag under 2020 är sju av nio, dvs. 78 % (2019: 69 %), helt eller delvis miljöcertifierade. Fem av dessa projekt har uppnått preliminär certifiering enligt Miljöbyggnad med byggnadsbetyg silver för samtliga byggnader. Ett projekt nådde Miljöbyggnad silver men endast för en byggnad och ytterligare ett projekt certifierade samtliga byggnader i projektet enligt Svanen.

Under året har ett stort arbete gjorts med verifiering av preliminära certifieringar för byggnader som varit i drift i två till tre år. HSB ProjektPartner har lyckats med att få 23 (2019: 8) certifierade byggnader verifierade och därmed slutligt certifierade i Miljöbyggnad med bibehållet byggnadsbetyg nivå silver. Endast en byggnad fick sänkt betyg till brons och inga byggnader underkändes.

MILJÖCERTIFIERING - FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT

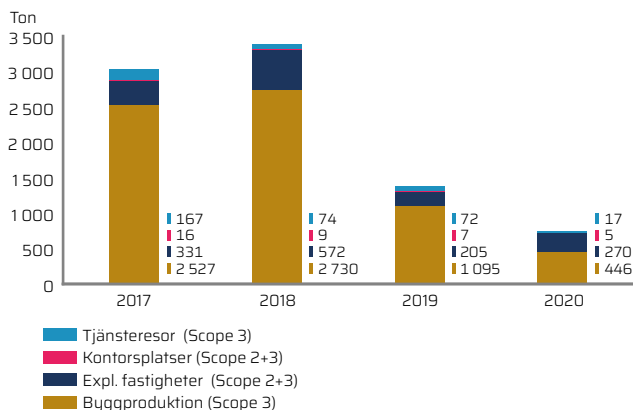


rade byggnader verifierade och därmed slutligt certifierade i Miljöbyggnad med bibehållet byggnadsbetyg nivå silver. Endast en byggnad fick sänkt betyg till brons och inga byggnader underkändes.

KLIMATPÅVERKAN

HSB ProjektPartners klimatredovisning omfattar utsläpp från byggarbetsplatserna, exploateringsfastigheter, kontorslokaler och tjänsteresor med flyg, tåg och bil. Utsläpp från produktion av byggmaterial och användning av drivmedel på byggarbetsplatserna ingår inte. Målet att redovisa utsläpp från produktion av byggmaterial till stomme och grund har skjutits fram till 2021. HSB redovisar i enlighet med Greenhouse Gas Protocol, hänvisning till scope härrör från den standarden. För mer information om beräkningarna, använda standarder och emissionsfaktorer se sid. 74-75. Hela nationella verksamhetens klimatpåverkan redovisas på sid 72.

TOTALT UTSLÄPP AV CO2e

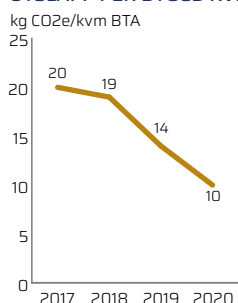


HSB ProjektPartners totala utsläpp av växthusgaser fortsatte under 2020 att minska och summeras till 738 ton CO2-ekvivalenter (2019: 1 379 ton CO2e). Den stora minskningen beror främst på minskande byggvolymerna både avseende antal projekt och byggda kvadratmeter, men också klimatutsläpp i förhållande till byggvolym minskar. 2020 släppte HSB ProjektPartner ut 10 kg CO2e per byggda kvm BTA (2019: 14 kg CO2e/kvm). Den minskning som görs i förhållande till byggvolym utgörs till största delen av övergång till större andel köp av grön el på byggarbetsplatserna, en utveckling som sågs redan året innan och fortsätter in i 2020. För året syns dock en viss ökning i klimatpåverkan från exploateringsfastigheterna till följd av minskande andel köp av grön el. Sammantaget gör det att byggproduktionen utgör endast 60% mot att tidigare ha legat runt 80%. Energi till exploateringsfastigheterna utgör 37% (2019: 15%) och tjäns-

teresor och kontor står för resterande 3 % (2019: 6 %).

För 2020 ser vi också en stor minskning i utsläpp från tjänsteresor till följd av pandemin. Bland annat minskade flygresorna med drygt 90% och bilresorna med knappt 40%. Det får dock marginell påverkan på totala utsläpp då tjänsteresorna utgör en ytterst liten del av total klimatpåverkan.

UTSLÄPP PER BYGGD KVM



ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

	Beräknad energiprestanda	Snitt under BBR-krav*
2020	61 kWh/kvm, år	19 %
2019	70 kWh/kvm, år	21 %
2018	66 kWh/kvm, år	25 %

Genomsnittlig beräknad energianvändning 2020 är lägre än de senaste tre åren, vilket betyder att de bostäder som hade inflyttning under året är mer energieffektiva. Till viss del kan variationen från år till år bero på fördelning av projekt i landet då geografisk placering påverkar både hur lågt man kommer i energibehov och vilka lagkrav* i Boverkets Byggregler (BBR) som gäller. 2020 års projekt är i genomsnitt 19 % mer energieffektiva än det för projektet gällande BBR-kravet. Kravet som är beroende på var i landet man bygger och när man fick bygglov, har löpande skärpts. Det förklarar att avståndet mellan genomsnittlig energiprestanda i projekten och motsvarande BBR-krav har krympt trots mer energieffektiva projekt. Bäst bland inflyttade projekt 2020 var Brf Panorama i Linköping med en energieffektivitet på 54 kWh/kvm, år, vilket var 32% under BBR-kravet.

Fyra av nio avslutade projekt hade installerat solceller. Det är en ökning till 44% jämför med 23 % året innan.

* Från och med BBR25 har energikravets form ändrats och uttrycks nu som energiprestanda i primärenergital. För två av årets inflyttade projekt gäller BBR 25 eller senare. För dessa projekt har också energibehov enligt tidigare BBR-krav, specifik energianvändning, beräknats. Därav kan HSB presentera samma nyckeltal som tidigare. Marginal till BBR-krav avser jämförelse av energibehov på den form som gäller i, för varje projekt, aktuell BBR.

HÅLLBARA LEVERANTÖRER

	Kategorin stora leverantörer*	
	Andel av totalt antal	Andel av total inköpssumma
Stora leverantörer som skrivit på "HSB Uppförandekod för leverantörer"	20 %	84 %
Stora leverantörer som besvarat "HSB Leverantörsbedömning"	14 %	44 %

* Stora leverantörer = leverantörer från vilka totala inköp under året överstigit 1 miljon kronor av HSB ProjektPartner inklusive helägda dotterbolag samt bolag som ägs till minst hälften, omfattas.

HSBs Uppförandekod för samarbetspartners beskriver HSBs krav på affärsetiskt agerande och miljömässigt och socialt ansvarstagande, den ingår idag som en bilaga till entreprenadavtalen. HSB ProjektPartners största leverantörer kontaktas också för att informeras om uppförandekoden samt ombes besvara en enkät om sitt hållbarhetsarbete som kan ligga till grund för en leverantörsbedömning mot miljömässiga och sociala kriterier. Både andel sett till antal och till total inköpssumma i kategorin

BYGGAVFALL

Totalt	2018	2019	2020
Totalt avfall exkl. massor [kg/kvm BTA]	30	30	34
Totalt inkl. massor [ton]	5 990	7 434	3 121
Fördelning	2018	2019	2020
Sorterat för materialåtervinning	12 %	12 %	19 %
Sorterat för energiåtervinning	43 %	23 %	32 %
Deponi	7 %	1 %	4 %
Farligt avfall + elavfall	1 %	0,2 %	0,04 %
Fyllnads-/ schaktmassor	12 %	57 %	18 %
Osorterat / blandat avfall	26 %	6 %	27 %

Projekt med inflyttning 2020 genererade i genomsnitt 34 kg byggavfall per byggd kvadratmeter BTA (2019: 30 kg/kvm). Nyckeltal är exklusive rivningsavfall och exklusive fyllnads- och schaktmassor. Totala mängden avfall inkl. fyllnads- och schaktmassor mer än halverades 2020 jämfört med året innan. Det beror främst på färre projekt och på att massorna varierar mycket beroende på projekts karaktär, vilket förklarar att avfall exklusive massor per byggvolym ligger relativt konstant.

HSB ProjektPartner ställer sedan många år krav på källsortering av allt byggavfall i alla projekt. I fler och fler projekt ställs även krav på maximala avfallsmängder och andel som får gå till deponi. Målet är att totala avfallsmängder ska minska och andel materialåtervinning öka.

SÄKERHET PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

	2018	2019	2020
Antal olyckor per byggda 1 000 kvm	0,5	0,8	0,6
Totalt antal rapporterade olyckor	86	79	46
Antal dödsolyckor	0	0	0

HSB ProjektPartner har ingen egen arbetskraft på byggarbetsplatserna utan arbetet utförs av våra entreprenörer. Krav på arbetsmiljö- och säkerhet ställs i våra entreprenadavtal. Olycksstatistiken varierar relativt mycket mellan olika projekt och ambitionen är att stärka uppföljningen av entreprenörernas arbetsmiljöarbete.

stora leverantörer redovisas för att belysa att de leverantörer som står för HSB ProjektPartners största inköp prioriteras. 14 av de 66 leverantörer som 2020 översteg en inköpssumma av 1 milj. kr har under åren 2017 - 2020 kontaktats en eller flera gånger och ombetts besvara leverantörsbedömningen. De 14 utgör 87% av totala inköp hos stora leverantörer, nio av dem har hittills svarat.

ETT VÄRMLÄNDSKT PROJEKT MED HÖGT HÅLLBARHETSINDEX

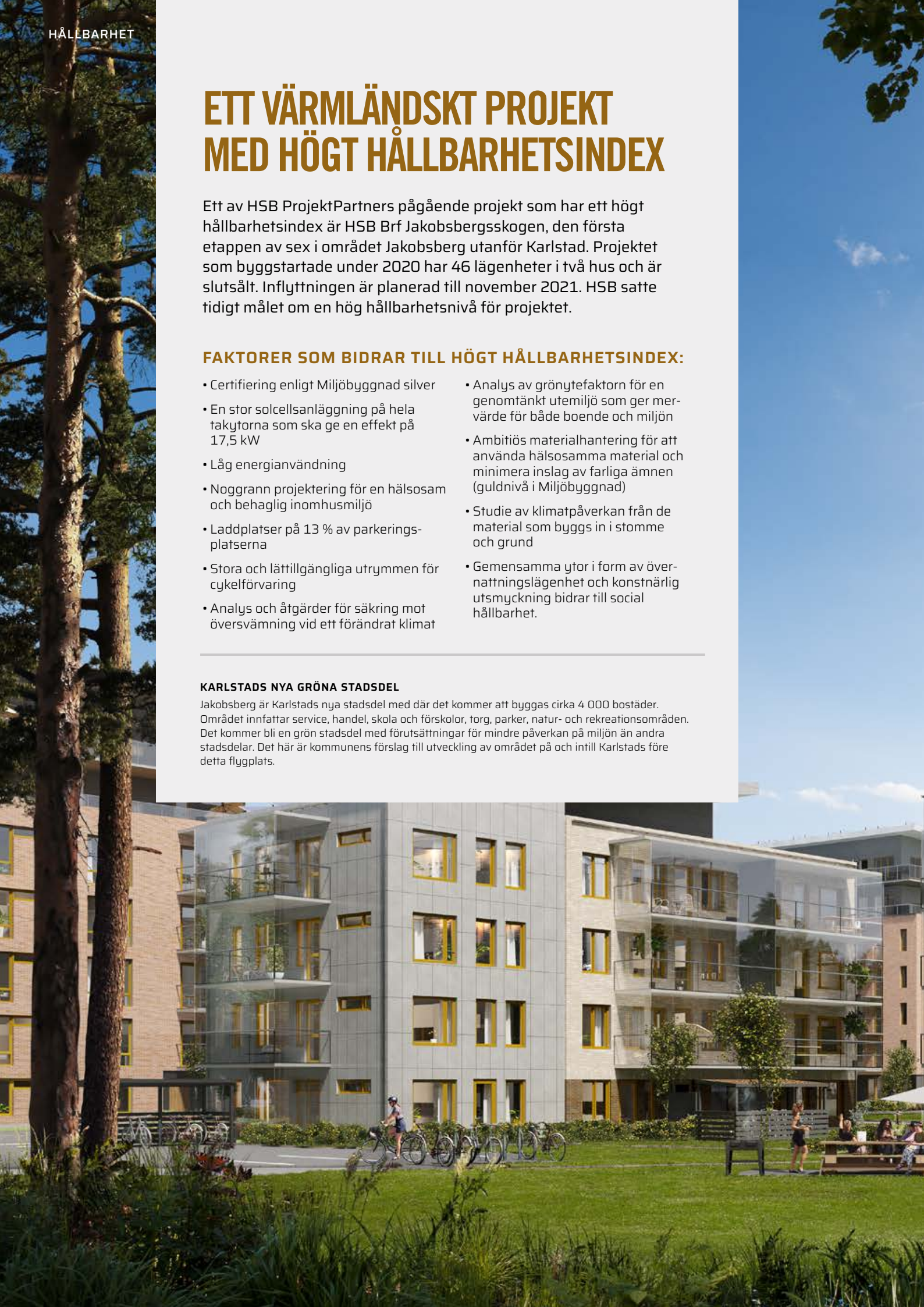
Ett av HSB ProjektPartners pågående projekt som har ett högt hållbarhetsindex är HSB Brf Jakobsbergsskogen, den första etappen av sex i området Jakobsberg utanför Karlstad. Projektet som byggstartade under 2020 har 46 lägenheter i två hus och är slutsålt. Inflyttningen är planerad till november 2021. HSB satte tidigt målet om en hög hållbarhetsnivå för projektet.

FAKTORER SOM BIDRAR TILL HÖGT HÅLLBARHETSINDEX:

- Certifiering enligt Miljöbyggnad silver
- En stor solcellsanläggning på hela takytorna som ska ge en effekt på 17,5 kW
- Låg energianvändning
- Noggrann projektering för en hälsosam och behaglig inomhusmiljö
- Laddplatser på 13 % av parkeringsplatserna
- Stora och lättillgängliga utrymmen för cykelförvaring
- Analys och åtgärder för säkring mot översvämning vid ett förändrat klimat
- Analys av grönytefaktorn för en genomtänkt utemiljö som ger mer värde för både boende och miljön
- Ambitiös materialhantering för att använda hälsosamma material och minimera inslag av farliga ämnen (guldnivå i Miljöbyggnad)
- Studie av klimatpåverkan från de material som byggs in i stomme och grund
- Gemensamma ytor i form av övernattningslägenhet och konstnärlig utsmyckning bidrar till social hållbarhet.

KARLSTADS NYA GRÖNA STADSDEL

Jakobsberg är Karlstads nya stadsdel med där det kommer att byggas cirka 4 000 bostäder. Området innefattar service, handel, skola och förskolor, torg, parker, natur- och rekreationsområden. Det kommer bli en grön stadsdel med förutsättningar för mindre påverkan på miljön än andra stadsdelar. Det här är kommunens förslag till utveckling av området på och intill Karlstads före detta flygplats.





BoTryggt 2030

HSB medverkar till ny standard för ökad trygghet

Under 2020 fick bygg- och fastighetsbranschen en ny handbok för planering och utveckling av säkra och trygga livsmiljöer. Handboken kommer ur projektet BoTryggt 2030 som drivs av stiftelsen Tryggare Sverige.

Handboken BoTryggt2030 innehåller riktlinjer, rutiner och konkreta checklistor för att underlätta för både beställare och utförare att göra medvetna val vid planeringen av bostäder, bostadsområden och offentliga platser. Handboken bygger på aktuell forskning och erfarenhet från branschaktörer om hur olika aktörer kan förebygga brott och öka den upplevda tryggheten genom det fysiska rummets utformning, både när man bygger nytt och när man rustar upp befintliga områden. Ambitionen är att sprida viktig kunskap och tillhandahålla ett praktiskt verktyg både för enskilda aktörer och för samarbeten mellan kommuner, fastighetsägare, byggare och andra som verkar inom stadsutveckling.

HSB har sedan starten 2017 varit en aktiv huvudsamarbetspartner tillsammans med Vasakronan, ICA-fastigheter, Ikano Bostad, Rikshem, Framtiden, Siemens och Skanska nya hem. Även andra företag, lärosäten, kommuner och organisationer som Boverket och Polisen har bidragit under arbetet.

Läs mer och beställ handboken på www.botryggt.se.



HSBs OCH EUs GRÖNA GIV

EU har ambitiösa klimatmål och unionens lagar, regler och färdplaner har stora konsekvenser för den svenska bostadssektorn. Magnus Ulaner, miljöchef på HSB Riksförbund, berättar om några europeiska miljö- och klimatfrågor som påverkade HSB Riksförbunds arbete under 2020.

Det första exemplet är EUs gröna giv

– Den europeiska gröna given (Green deal) är EUs färdplan för en hållbar ekonomi. Översatt till konsekvenser för HSB betyder det till exempel nya strategier för renovering, kemikaliehantering och hänsyn till biologisk mångfald i städer. Det har även kommit ett nytt ramverk för vad som anses vara gröna investeringar, vilket på sikt kommer påverka kapitalflödet inom bostadsbyggande och renovering och som vi måste förhålla oss till.



Det andra exemplet handlar om avfall

– Som en direkt konsekvens av EUs skärpta regler för hantering och spårbarhet av farligt avfall har HSB Riksförbund tagit fram en ny vägledning för HSB-föreningarna. Under 2020 har även ny skarp lagstiftningen gällande bygg- och rivningsavfall trätt ikraft, som en direkt konsekvens av EUs avfallsdirektiv.

Det tredje exemplet är EUs återhämtningsfond (Recovery plan)

– Inom ramen för EUs stora program för ekonomisk återuppbyggnad efter coronapandemin är 40 miljarder avsatta till Sverige varav 37 procent ska gå till klimatåtgärder, till exempel satsningar inom ren energi, digitalisering samt fastighetsrenovering med ökad energieffektivitet. Det kommer sannolikt att leda till följd effekter för HSBs verksamhet.

HSB MEST HÅLLBARA VARUMÄRKET TREDJE ÅRET I RAD



I mars 2020 blev det klart att HSB, för tredje året i följd, blev branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet. Drygt 21 000 svenskar mellan 16 och 75 år röstade och utsåg HSB till det mest hållbara varumärket i kategorin bostäder.

Lokal Färdplan Malmö 2030 ska radera koldioxidavtrycket

HSB ProjektPartner samarbetar med HSB Malmö i hela nyproduktionskedjan från mark- och prospekteringsfrågor till inflyttning och besiktning. Under 2020 gick HSB Malmö med i initiativet Lokal Färdplan Malmö 2030 (LFM30).



LFM 2030 är ett lokalt initiativ för att påskynda bygg- och anläggningssektorns klimatomställning och bidra till att försöka nå klimatmålen i FNs Agenda 2030.

De som deltar är i princip alla större byggherrar i Malmöregionen, men även ett stort antal arkitekter och teknik konsulter. Tanken är att täcka hela kedjan från nybyggnation och om- och tillbyggnad till förvaltning och infrastruktur.

Marcus Altengård är sedan ett par år projektledare på HSB ProjektPartner och har tidigare arbetat på HSB Malmö. Han beskriver vad åtagandet innebär rent konkret.

– Vi som är med vill utveckla en klimatneutral bygg- och anläggningssektor i Malmö. Uppslutningen är bred vilket både sätter press på oss själva och ökar möjligheten att gemensamt lyckas. Först ska vi beräkna ett referensvärde avseende HSB Malmös koldioxidutsläpp för genomförda projekt 2010-2020. Det ska vara klart senast i juni 2021. Samtidigt ska vi presentera

en handlingsplan för hur HSB Malmö stegvis ska implementera det övergripande målet om att nå en klimatneutral nyproduktion och förvaltning år 2030. Ett delmål är att senast den 1 januari 2025 påbörja produktionen av ett flerbostadshus som har en klimatbelastning som är 50 procent lägre än vår referensnivå. Om vi lyckas med målet så når vi fram snabbare än Sveriges nationella klimatmål, det vill säga klimatneutral påverkan först år 2045. Det gör att vårt initiativ känns extra viktigt och nödvändigt för att kunna understryka det globala 1,5-gradersmålet

från Parisavtalet. Personligen tycker jag att det är spännande och väldigt stimulerande att få vara med om ett så här viktigt förändringsarbete.

Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig för kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner, kommenterar initiativet i Malmö:

– Det här engagemanget är viktigt för hela HSB. Det vi lär oss där ska vi sedan använda i hela vår produktion för att kunna ställa om till en helt klimatneutral byggproduktion senast 2045.

Vet du om att HSBs-medlemmar varje år bidrar till biståndsorganisationen We Effect genom medlemsavgiften till HSB? På så sätt är HSB-medlemmarna med och gör stor nytta för människor i utvecklingsländer.

HSBs medlemmar bidrar till kampen mot fattigdom



Familjen Porbus, Juvelyn, Aianah, Arvee Glen, Eszekiel, Marcuesa och Coby Brian.

Efter tyfonen Haiyan slogs livet i spillror för Juvelyn Porbus och hennes familj i Filippinerna. Familjen är en av hundra familjer som fick nya hem i ett bostadsprojekt som stöds av HSB genom We Effect.

Till skillnad mot bostäderna i slummen, som oftast är byggda av bambu, presenningar och bräder, är husen här byggda av betong och tegel. De är därmed motståndskraftiga mot naturkatastroferna som regelbundet drabbar Filippinerna.

– Vi känner oss trygga mot jordbävningar och tyfoner här. Senast det kom en kraftig tyfon (i december 2019) behövde det här området inte evakueras, säger Juvelyn.

Omkring en miljard människor i världen saknar en riktig bostad. Därför stödjer HSB sedan många år biståndsorganisationen We Effects arbete med att genom hjälp till självhjälp bekämpa fattigdom.

SÅ STÖTTAR HSB WE EFFECT

- **We Effect** arbetar för att utrota fattigdomen i världen, genom biståndsarbete i 25 länder i 4 världsdelar. Fokusområden är landsbygdsutveckling, bostäder, jämställdhet och tillgång till mark.
- **HSB-medlemmar bidrar** med två kronor av medlemsavgiften till We Effect varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet.
- **Under 2020** samlade HSB tillsammans in **2 824 106 kronor** till We Effect.
- **Bakom We Effect** står ett sextiotal svenska företag och organisationer, bland andra HSB.

Hela Sverige mot Hungerpandemin

Hela Sverige mot Hungerpandemin är ett separat initiativ utöver den övriga insamlingsverksamheten som We Effect driver.

- **Under 2020** samlade HSB tillsammans in **589 775 kronor** till detta.



HSB är medlem i flera internationella organisationer

ICA - International Co-operative Alliance representerar cirka 300 kooperativa medlemsorganisationer med sammanlagt över en miljard medlemmar i drygt hundra länder. ICA är en global röst för kooperationen och en arena för kunskapsutbyte, diskussion samt opinions- och påverkansarbete för de kooperativa idéerna.



Cooperatives Europe är rösten för kooperativa organisationer i Europa och påverkar på den europeiska nivån, bland annat för att visa på den kooperativa företagsmodellens viktiga roll för en hållbar tillväxt.



NBO, Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer, är en ideell förening med medlemmar från Sverige, Norge, Danmark, Finland och Island. Tillsammans driver medlemmarna frågor som till exempel en harmonisering av nordiska byggregler.

Housing Europe är en intresseorganisation för Europas kooperativa, allmännyttiga och icke vinstdrivande bostadsorganisationer. Housing Europe företräder omkring 25 miljoner hushåll och är en viktig röst i frågor som till exempel EU-regler för energieffektivisering av byggnader.



Co-operative Housing International
A Sector of the International
Co-operative Alliance

Co-operative Housing International är den del inom ICA som representerar och samlar kooperativa bostadsorganisationer, och arbetar för att sprida kunskap om och stötta den kooperativa boendemodellen världen över.





SÅ STYR VI MOT HÅLLBARA INKÖP OCH LEVERANTÖRER

Vad är det egentligen vi köper? Ifrån vem? Har vi rätt kunskap om varan eller tjänsten?

Frågor om inköp och leverantörer har stor påverkan på hållbarhetsarbetet och kräver noggranna svar. I våra processer ställer vi därför tydliga krav på att HSBs samarbetspartners tar miljömässigt och socialt ansvar. Ambitionerna omfattar hela kedjan av leverantörer och underleverantörer.

Bostadsmarknaden är präglad av en hög andel leverantörssamarbeten. HSB har ramavtal med cirka 130 olika leverantörer, inom exempelvis förvaltning och nyproduktion. Med det följer ett ansvar att påverka dem till att ständigt förbättra sitt hållbarhetsarbete. Befintliga leverantörer följs upp löpande och inför nya avtal utvärderas potentiella leverantörer noggrant. Målet är att samtliga ramavtalsleverantörer ska vara hållbarhetsäkrade år 2023.

HSB har även en aktiv roll kring kriterier för socialt ansvar för byggprodukter inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.

Så värderas leverantörer

När HSB tecknar centrala ramavtal med nya leverantörer använder vi en leverantörs- och riskbedömning som säkerställer grundläggande krav på ansvarstagande. Samtliga leverantörer får besvara en självskattningsenkät, till exempel om hur de arbetar med miljö, mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden och antikorrupktion. Självskattningsenkäten går i linje med HSBs gemensamma uppförandekod för samarbetspartners och leverantörer.

En stor utmaning är att säkerställa att även andra, tredje och fjärde led i leverantörskedjan arbetar på ett hållbart sätt. Leverantörerna förväntas skriva under uppförandekoden och implementera rutiner för att säkerställa att den följs, men också ha rutiner för att se till att kraven efterlevs i den egna leverantörskedjan.

Uppföljning och avvikelser

HSB genomför uppföljande enkäter hos samtliga ramavtalsleverantörer vart tredje år. Minst en gång per år träffar HSB ramavtalsleverantörerna där bland annat hållbarhetsaspekter följs upp.

Om avvikelser upptäcks ställer vi krav på att de åtgärdas. Är avvikelsen stor och vi inte ser möjlighet till snabb förbättring byts leverantören ut. Tack vare leverantörsbedömningar har vi välfungerande samarbeten med våra leverantörer. Under 2020 rapporterades inga avvikelser.

God affärsetik och motverkan av korrupktion

Med många samarbeten och upphandlingar följer korrupktionsrisker, vilket gör antikorrupktion och god affärsetik till väsentliga frågor för HSB. För att motverka korrupktion kräver vi, i uppförandekoden och avtal, att våra leverantörer har nolltolerans mot korrupktion och mutor. De ska även ha etablerade rutiner för att förhindra oegentligheter i såväl den egna verksamheten som hos konsulter och underleverantörer. Vi önskar också att leverantörerna utbildar sina medarbetare om antikorrupktion och affärsetik.



HSB Riksförbund erbjuder juridiskt stöd till alla nivåer i organisationen: till anställda, HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

EN HSB-JURIST ÄR ALLTID NÄRA TILL HANDS

I början av mars 2021 samordnades de två tidigare telefonrådgivningarna HSB Medlemsrådgivning och HSB Juristjour.

Det nya namnet är HSBs juridiska rådgivning.

HSBs juridiska rådgivning - en viktig och uppskattad medlemsförmån

HSBs juridiska rådgivning är en kostnadsfri möjlighet för alla inom HSB som ställs inför ett juridiskt problem de behöver rådgivning kring. Rådgivningen är öppen dagtid och sker över telefon.

När det gäller enskilda medlemmar kan det till exempel handla om att hitta en lösning på en besvärlig situation kring boendet som har uppstått. Alla frågor som rör boendet är välkomna.

Typiska frågor som de anställda eller förtroendevalda behöver hjälp med är olika typer av störningsärenden, andrahandsuthyrning och föreningsrättsliga frågor.

Cirka 25 personer är involverade i HSBs juridiska rådgivning. En del av bemanningen i telefonjouren sköts av juridikstuderanden. De är specialutbildade i HSB-frågor med juridisk koppling och har alltid en rutinerad jurist till hands om frågorna blir för komplexa. Det är också ett utmärkt sätt för HSB att etablera sitt arbetsgivarvarumärke bland unga jurister.

Fördjupat stöd

De flesta frågorna får fullgoda svar direkt i telefonrådgivningen men om det inte räcker finns det väl utarbetade ruti-

HSBs juridiska rådgivning

0771-472 472

Det här kan juristerna bland annat hjälpa till med

- Överlåtelse och medlemskap
- Andrahandsupplåtelse
- Entreprenadrätt
- Avtalsrätt och kontraktsskrivning
- Fastighetsrätt
- Hyresrätt bostad och lokal
- Störningar, vanvård m.m.
- Förändring, underhåll och reparation av hus och lägenhet
- Styrelse och stämma
- Fordringsrätt
- Obetalda avgifter och hyra
- Fastighetsägaransvar
- Personuppgiftshantering
- Regelefterlevnad

ner för att ta ett problem vidare och låta juristerna hantera ett fördjupat ärende.

Exempel på sådana uppdrag är vägledning, rådgivning, att genomföra utbildningar, att upprätta och förhandla avtal, att agera ombud

vid en domstolsförhandling, att bistå vid stämmor eller genom att finnas tillgängliga som ett juridiskt bollplank. HSBs bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar som har förvaltningsavtal med HSB har rabatterat arvode.

— HSBs MEDLEMSTIDNINGAR —

ALLT MER LÄSTA

– NU MED NY DESIGN OCH
ÖKAD DIGITALISERING

2020 års läsarundersökning för HSBs medlemstidningar Hemma i HSB och HSB Uppdraget visar på stabila siffror för nöjdhet och skattningsbetyg.

För HSB Uppdraget ser vi en tydlig ökning av lojala läsare (som läser minst 3 av 4 nummer) och hur mycket och hur länge man läser tidningen. Även för Hemma i HSB ser vi en ökning av dessa värden.



UPPLAGA: 507 700 ex

HEMMA I HSB

Hemma i HSB distribueras till HSBs medlemmar. En av tidningens uppgifter är att bekräfta värdet av medlemskapet i HSB och stärka lojaliteten hos medlemmarna. Tidningen bjuder på inspiration och information om det goda boendet, som praktiska guider, svar på juridiska frågeställningar, tips på hur man bor och lever hållbart, inredningstrender och bostadspolitiska frågor som påverkar boendet. I Hemma i HSB hittar läsaren också medlemserbjudanden och rabatter på sådant som hör till hemmet.

Hemma i HSB ges ut sedan 2007, och kommer ut med 4 nr/år.
Upplaga: 507 700 (2019: 490 700).

Några resultat ur undersökningen för Hemma i HSB 2020:

- 58 % lojala läsare (läser minst 3 av 4 nummer)
- 48 % läser alla nummer
- Genomsnittlig lästid per nummer: 26 minuter
- Sammantaget skattningsbetyg: 3,6 (skala 1-5)
- Nöjdhet: 6,7 (skala 1-10)
- 45 % instämmer "helt och hållet" i att lokal information är viktig i tidningen.

UPPLAGA: 29 900 ex

HSB UPPDRAGET

HSB Uppdraget distribueras till förtroendevalda i HSBs bostadsrättsföreningar. Tidningen ska tydliggöra värdet av bostadsrättsföreningens medlemskap i HSB och stötta de förtroendevalda i sin roll. Detta görs genom expertkunskap kring styrelsearbetet, bland annat i form av praktiska guider, svar på juridiska frågeställningar, tips på hållbar förvaltning samt bostadspolitiska frågor som påverkar boendet.

Tidningen vill även vara en inspiratör och uppmuntra till engagemang i styrelsearbetet, till exempel genom att visa hur andra bostadsrättsföreningar löser sina utmaningar. Samtidigt vill tidningen uppmuntra fler att nyttja HSBs förvaltningstjänster. I tidningen hittar läsaren också medlemserbjudanden och rabatter på sådant som hör till fastighetens skötsel.

HSB Uppdraget ges ut sedan 1995, och kommer ut med 4 nr/år.
Upplaga: 29 900 exemplar (2019: 26 600).

Några resultat ur undersökningen för HSB Uppdraget 2020:

- 81 % lojala läsare (läser minst 3 av 4 nummer)
- 74 % läser alla nummer
- Genomsnittlig lästid per nummer: 31 minuter
- Sammantaget skattningsbetyg 3,7 (skala 1-5)
- Nöjdhet: 6,9 (skala 1-10)
- 45 % instämmer "helt och hållet" i att lokal information är viktig i tidningen.

Ny design - modernare och mer likt HSB

Designen för Hemma i HSB gjordes om under 2020, avseende innehåll och grafiskt utseende. Förändringen baserades på insikter från läsarundersökningar och fokusgruppsdiskussioner. Nu ägnas mer utrymme åt vad HSB gör i viktiga frågor som påverkar medlemmarna, frågor och svar med HSBs experter, samt information om HSBs nyproduktion. Den grafiska förändringen består i modernisering och tydligare anpassning till HSBs uppdaterade grafiska profil. Även HSB Uppdragets design uppdaterades till viss del under 2020, för tydligare anpassning till HSBs grafiska profil.

Ökad digitalisering av tidningarnas innehåll

Under 2020 har medlemstidningarnas innehåll i ökande omfattning delats i HSBs övriga kanaler. Parallellt med detta har vi byggt upp en redaktionell webbplats inom hsb.se, med lansering under våren 2021, för publicering av bland annat tidningarnas innehåll.

– Tack vare digitaliseringen kan vi nå ut med medlemstidningarnas matnyttiga innehåll ännu bredare. Det är positivt för HSBs varumärke och affär, säger Maria Isacsson, chefredaktör för båda tidningarna.



Maria Isacsson,
chefredaktör Hemma i HSB
& HSB Uppdraget

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nu gör vi säcken genomsiktig

Ingen ska längre behöva köpa grisen i säcken. Bostadsrättskollen är en ny märkning med sju nyckeltal som ger en blixtsnabb överblick över en bostadsrättsförenings ekonomi. När projektet är helt utrullat ska märkningen finnas på alla HSB-förvaltade bostadsrättsförenings årsredovisningar och även på prospekten till nyproducerade bostadsrätter.

Grundidén är att du inte ska behöva vara expert på att läsa årsredovisningar för att vara trygg när du köper en bostadsrätt. Med HSBs Bostadsrättskollen flyttar vi fram positionerna för transparens och trygghet på bostadsmarknaden. Sammanlagt handlar det om cirka 4 000 bostadsrättsföreningar, eller en tredjedel av Sveriges samtliga bostadsrätter, som berörs av den nya märkningen. Märkningen ska presenteras redan på framsidan av årsredovisningen eller prospektet. De första pilotprojekten genomfördes redan under 2019 och märkningen fortsatte att rulla ut i och med de årsredovisningar som sammanställdes under 2020.

Snabbt och begripligt. Bostadsrättskollens sju nyckeltal:

Sparande	Energikostnad
Investeringsbehov	Årsavgift
Skuldsättning	Tomträtt
Räntekänslighet	

” Säkrar mötet mellan köpare och säljare

Bostadsrättskollen höjer kvaliteten på bostadsmarknaden genom ökat konsumentskydd, bättre insyn och mer inflytande för medlemmarna i en bostadsrättsförening.

Niklas Widebeck,
utredningschef HSB Riksförbund



Hemsidan får ny kostym och breddat innehåll

Under 2020 inledde HSB Riksförbund och HSB Affärsstöd ett webbprojekt för att förbättra och modernisera strukturen på HSBs hemsida www.hsb.se. Med utgångspunkt i undersökningar om vad medlemmar, kunder och medarbetare behövde och förväntade sig av webben började vi skissa på en uppdaterad struktur, design och vilket innehåll som vi behövde komplettera med för att lyckas möta förväntningarna.

Webbprojektet pågår till sommaren 2021. Emelie Bergsten är innehållsredaktör på HSB Riksförbund och berättar mer om vad den uppdaterade sajten ska uppnå:

– Vi vill skapa större enhetlighet mot nya medlemmar och kunder. Att de möts av ett HSB. Idag finns vår sajt representerad hos varje regional HSB-förening. Det ska vi fortsätta med, men vid sidan av vår lokala kommunikation behöver vi också skapa gemensamma kommunikationsytor

för gamla och blivande medlemmar. Där ska finnas tydliga erbjudanden till dem som vill bli medlem eller bosparrare, som letar ny bostad eller söker efter mer kunskap eller inspiration om boendet. En annan viktig målgrupp är alla de som är eller kanske ska bli förtroendevalda och som vill lära sig mer om styrelsearbete och förvaltning i en bostadsrättsförening. Hsb.se ska helt enkelt vara platsen som tillgodoser alla behov kring boendet i HSB.



Emelie Bergsten,
innehållsredaktör HSB Riksförbund

” Grundtanken är att webben ska vara ett nav för nyheter, tips och inspiration kopplat till boendet. Bland annat har vi ett stort material i HSBs medlems-tidningar som kan tillgängliggöras digitalt och därmed nå många fler.



HSB I FRAMKANT MED SOLENERGI

SVERIGES STÖRSTA SOLCELLSPARK INVIGD

Den 4 september 2020 invigdes HSBs solcellspark utanför Strängnäs. Med sina 35 hektar är det den största solcellsparken i Sverige.

Ger energi till ca 5 000 lägenheter!
 HSBs nya solcellspark ger en energiproduktion som motsvarar årselanvändningen för nära 5 000 lägenheter.



Ett realiserat projekt som gör skillnad

– Solcellsparken i invigd E4:an utanför Strängnäs är ett påtagligt kliv in i framtiden. Den satsning som HSB Södermanland gjort innebär att många boende kan erbjudas riktigt bra el som minskar elproduktionens klimatpåverkan. Många vill bidra till att förverkliga Sveriges klimatpolitiska mål, men Strängnäs solcellspark ser ut att bli störst i Sverige med 41 600 solpaneler i den första etappen. Och det är en konkret investering som gör skillnad, säger Södermanlands läns landshövding, Beatrice Ask.

Den 35 hektar stora solcellsparken började byggas i våras av HSB Södermanland i samarbete med solenergiföretaget EnergiEngagemang. Parken blir Sveriges största med en total

installerad effekt på 14 megawatt och en elproduktionskapacitet på 13 000 000 kWh, vilket motsvarar årselanvändningen för 4 650 lägenheter, i första etappen. Det är i första hand bostadsrättsföreningar i HSB Södermanland som har erbjudits att köpa andelar i parken.

Bidrar till Sveriges energiomställning

– HSBs roll som hållbar samhällsbyggare gestaltar sig i denna fantastiska solcellspark. Vi har som en av landets ledande bostadsaktörer en möjlighet och ansvar att göra skillnad. Här skapar vi grön medlemsnytta samtidigt som vi bidrar till Sveriges energiomställning, säger Jon Leo Rikhardsson, vd HSB Södermanland.



Jon Leo Rikhardsson, vd HSB Södermanland inviger solcellsparken tillsammans med Södermanlands läns landshövding Beatrice Ask.

KARLSTAD

ÅRETS ARKITEKTKOMMUN 2020



HSB – där möjligheterna bor

Sveriges Arkitekter

Årets Arkitekturkommun är en årlig och riksomfattande undersökning från Sveriges Arkitekter och HSB Riksförbund.

Totalt har 739 arkitekter besvarat undersökningen som ger Karlstad förstaplatsen Årets Arkitekturkommun 2020. Karlstad klättrar från tionde till första plats och Örebro kommer tvåa för andra året i rad och Borlänge hamnar som nykomling på listan på tredje plats. Kommunerna i topp lyckas kombinera goda villkor för att utveckla arkitekturen med ett förhållandevis högt bostadsbyggande.

Så bedöms kommunerna

Årets Arkitekturkommun bygger dels på ett index utifrån enkätsvar från Sveriges arkitektkår där de bedömt dialogklimatet mellan kommunen och arkitekterna, hur arkitekturkompetensen i kommunen ser ut och hur de anser att kommunen arbetar med att utveckla arkitektoniska värden. Och dels på offentlig statistik där kommunerna bland annat värderas utifrån förmågan att planera byggande i rela-

tion till befolkningsutvecklingen, hur väl planerna realiserats och hur väl kommunerna lever upp till lagkrav vad gäller riktlinjer för markanvisningar, bostadsförsörjning samt översiktsplan.

En av grundbultarna för HSB

– För HSB har arkitekturen varit en självklar fråga sedan starten för snart 100 år sedan. Då var vi först med att bygga moderna lägenheter för vanliga familjer, idag testar vi nya inn-

ovativa lösningar i HSB Living Lab. Arkitekturfrågan hamnar tyvärr ofta i skymundan i bostadsdebatten. Det vill vi ändra på genom den här utmärkelsen, säger Pernilla Bonde, vd HSB Riksförbund.

KLIMATPÅVERKAN

Klimatpåverkan HSB Riksförbund, HSB ProjektPartner, HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd.

HSB Riksförbund med dotterbolag mäter årligen klimatpåverkan från verksamheten för att följa upp efterlevnaden av målen i HSB Kompassen. Klimatpåverkan mäts enligt den internationella standarden för klimatberäkning Greenhouse Gas Protocol i scope 1-3. Se mer om klimatberäkningen på sidorna 74,75.

2020 är klimatpåverkan från moderföreningen HSB Riksförbunds verksamhet, exklusive dotterbolagen, 93 procent lägre än basåret 2008, mätt mot nyckeltalet kgCO₂e/anställd. Flygresor står för merparten av HSB Riksförbunds klimatpåverkan. Huvudsakliga anledningen till detta är att flera långa flygresor görs av medarbetare och förtroendevalda som har uppdrag i europeiska och internationella organisationer, men även en ansenlig del nationella flygresor görs. 2020 har resandet med flyg minskat dramatiskt i och med Covid-19 pandemin. Den potential som fanns att byta flygresor mot resfria möten har nyttjats maximalt under 2020.

För dotterbolaget HSB ProjektPartner, som står för den stör-

ta delen av den nationella resursens klimatpåverkan är de kategorier med störst klimatpåverkan El och fjärrvärme vid byggarbetsplatser samt El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas. Se mer om HSB ProjektPartners klimatpåverkan på sid 56-57.

För dotterbolaget HSB Affärsstöd stod IT-driften av de tjänster HSB Affärsstöd levererar till HSB-föreningarna för den största klimatpåverkan följt av klimatpåverkan från flygresor. Merparten av HSB Affärsstöds flygresor är nationella. Även hos HSB Affärsstöd har merparten av flygresorna till möten bytts till resfria möten under 2020.

Även för dotterbolaget HSB Finansstöd står flyget för den största klimatpåverkan, men företagets klimatpåverkan utgör endast en mycket marginell del av den nationella resursens totala klimatpåverkan.

HSB Riksförbunds klimatpåverkan, inklusive dotterföretag

Greenhouse Gas Protocol

Scope	Kategori	Ton CO ₂ e	Volym	% av total ton CO ₂ e
1	Inga utsläpp i scope 1 på grund av inga egenägda fastigheter med bränslen eller egenägda fordon.			
2	El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas	270	2 486 700 kWh	33%
	El och fjärrvärme kontorslokaler	16	313 024 kWh	2%
3	El och fjärrvärme vid byggarbetsplatser	446	5 781 920 kWh	55%
	El till IT-drift	41	Uppgift saknas ¹	5%
	Flyg	30	168 040 pkm	4%
	Tåg	0,2	62 619 pkm	0,02%
	Bil (milersättning)	15	209 683 km	2%
Total		818		100%

1) Uppgift om energianvändning saknas. Ton CO₂e är scope 1, 2 och 3 i Microsofts molndrift.

Nyckeltal	HSB Affärsstöd	HSB ProjektPartner	HSB Finansstöd	HSB Riksförbund
kg CO ₂ e/anställd ¹	556 (jmf. 2019 -65%)	397 (jmf. 2019 -68%)	2,5 (jmf. 2019 -99%)	875 (jmf. 2019 -88%)
kg CO ₂ e/anställd	1 358 ²	13 181 ³		
kg CO ₂ e/byggd m ²		9,7 ⁴		

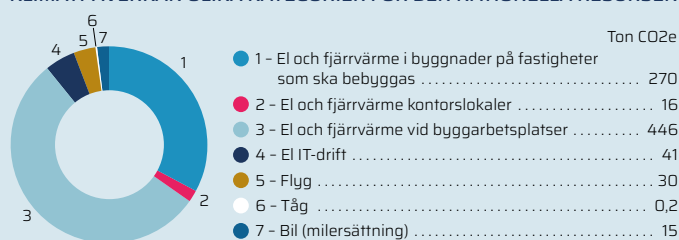
1) Ingår: Tjänsteresor (flyg, tåg, bil) och energi till kontorslokaler.

2) Ingår: El till IT-drift, tjänsteresor (flyg, tåg, bil) och energi till kontorslokaler.

3) Ingår : El och fjärrvärme vid byggarbetsplatser och för byggnader på fastigheter som ska bebyggas, tjänsteresor (flyg, tåg, bil) och energi till kontorslokaler.

3) El och fjärrvärme vid byggarbetsplatser och för byggnader på fastigheter som ska bebyggas, tjänsteresor (flyg, tåg, bil) och energi till kontorslokaler, räknat mot byggd m² BTA.

KLIMATPÅVERKAN OLIKA KATEGORIER FÖR DEN NATIONELLA RESURSEN





OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Ramverket GRI Standards har använts som vägledning och inspiration för att ta fram en balanserad och transparent rapportering. Nyckeltal i enlighet med GRI Standards används för jämförbarhet inom HSB och med branschen. Något externt bestyrkande av hållbarhetsinformationen har inte gjorts.

Kompletterande medarbetarinformation

Organisationen har inga säsongsvariationer kopplat till personal. Av koncernens 164 medarbetare per 31 december 2020 var två personer anställda på deltid och fem visstidsanställda, övriga var heltids- och tillsvidareanställda. Data om medarbetare utgår från information från lönekontoret samt av SCB levererad mångfaldsstatistik. Den delen av verksamheten som arbetar med HSBs systemutveckling är till delar konsultintensiv. På HSB Riksförbund arbetar även juridikstuderande på timbasis, under 2020 har deras tid motsvarat strax under 3 heltidstjänster. I mångfaldsstatistiken avser utländsk bakgrund personer födda utomlands och/eller med båda föräldrarna födda utomlands.

Omfattning och avgränsning av redovisningen av nyproduktionsprojekten

Hållbarhetsinformation från nyproduktionsverksamheten omfattar HSB ProjektPartner AB inklusive helägda dotterbolag och de handelsbolag inom vilka man bedriver gemensamma nyproduktionsprojekt med HSB-föreningar. Dessa bolag ägs till 50% av HSB ProjektPartner och till 50% av respektive HSB-förening. Hållbarhetsinformationen från nyproduktionsprojekten redovisas i sin helhet utan hänsyn till ägarandel. All nyproduktionsverksamhet som HSB ProjektPartner bedriver och för vilken hållbarhetsinformation redovisas sker i ovan nämnda bolag. Undantaget är intresseföretaget HSB Bostad AB. HSB Bostad är HSBs nyproduktionsföretag i Stockholmsområdet och omfattas inte av HSB ProjektPartners hållbarhetsinformation. Företaget upprättar egen motsvarande redovisning. Utöver ovan nämnda företag är HSB ProjektPartner delägare i ytterligare ett antal företag som äger exploateringsfastigheter, i syfte att framöver kunna användas för nyproduktion. I de fall där HSB ProjektPartner står för inköp av el och värme till dessa fastigheter omfattas de av redovisningen av klimatpåverkan i sin helhet, utan hänsyn till ägarandel. All hållbarhetsinformation som rör HSB ProjektPartners nyproduktionsprojekt avser projekt som har avslutat inflyttningen och slutavräknats under året.

Från och med BBR25 har energikravets form ändrats och uttrycks nu som energiprestanda i primärenergital. För två av årets inflyttade projekt gäller BBR 25 eller senare. För dessa projekt har också energibehov enligt tidigare BBR-krav, specifik energianvändning, beräknats. Därav kan HSB presentera samma nyckeltal som tidigare. Marginal till BBR-krav avser jämförelse av energibehov på den form som gäller i, för varje projekt, aktuellt BBR.

Köpt energi

Uppgift om köpt fjärrvärme saknas för två av de 9 projekt som avslutades under 2020. För dessa har ett medelvärde använts som schablon.

Byggavfall

Allt avfall som redovisas uppstår på våra byggarbetsplatser och är totalentreprenörens ansvar. Siffrorna omfattar avfall från hela byggtiden för samtliga projekt avslutade 2020. Sortering sker i första hand direkt på arbetsplatsen men i något olika antal fraktioner. HSB ProjektPartner får avfallsstatistiken från totalentreprenören som i sin tur får dem från sin avfallsleverantör. HSB ProjektPartner ställer krav på entreprenörerna att sortera och leverera statistik enligt Kretsloppsrådets avfallsfraktioner. I siffrorna för källsorterat för återvinning ingår bland annat fraktionerna plast, gips, skrot och metall. Avfallsfraktionen schakt- och fyllnadsmassor ingår inte i nyckeltalet avfall per byggvolym, då denna fraktion främst påverkas av platsens förutsättningar och är svår att påverka. Dock redovisas även totalt avfall inklusive schakt- och fyllnadsmassor.

Olyckor

Statistiken över olyckor på byggarbetsplatserna omfattar endast entreprenörernas anställda då HSB inte har några egna anställda som arbetar på byggarbetsplatserna. Redovisade antal olyckor omfattar samtliga rapporterade olyckor med personskada. Om en dödsolycka skulle inträffa redovisas det separat. Underlaget för sjukfrånvaro till följd av olyckor på byggarbetsplatserna bedöms vara bristfälligt och redovisas därmed inte.

Klimatdata och beräkningar

HSB Riksförbund, HSB ProjektPartner, HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd beräknar klimatpåverkan enligt den internationella beräkningsstandarden, Greenhouse Gas Protocol (GHG-protokollet). Klimatpåverkan indelas i tre grupper (scope 1, 2, 3) och i dessa ingår utsläpp som HSBs nationella organisation har operativ rådighet över eller stor möjlighet att påverka.

Scope 1. Direkt klimatpåverkan från egenägd uppvärmning och drivmedel för fordon

Här har HSB Riksförbund och dotterbolagen inga utsläpp, på grund av att man inte äger fastigheter med egna uppvärmningskällor och egna bilar/forдон.

Scope 2. Indirekt klimatpåverkan från köpt el, fjärrvärme och fjärrkyla

Här ingår energi till de lokaler vi hyr samt de exploateringsfastigheter HSB ProjektPartner äger i bolag som ägs till hälften av HSB ProjektPartner och till hälften av HSB-föreningen i respektive samarbete. Trots endast deläggande i fastigheterna redovisas utsläppen i sin helhet men endast fastigheter för vilka HSB ProjektPartner ansvarar för inköp av energi omfattas i uppföljning och redovisning. För exploateringsfastigheterna är fjärrvärmens klimatpåverkan beräknad som ett sverigenomsnitt. Elen är beräknad som förnybar för de exploateringsfastigheter och lokaler där avtal för ursprungsmärkt förnybar el finns.

Scope 3. Indirekt klimatpåverkan från tjänsteresor, energi på byggarbetsplatser och produktion av energibärare

Här ingår flyg, tåg, milersättning, energianvändning på byggarbetsplatser och klimatpåverkan vid produktion och transport av drivmedel och bränslen till fjärrvärme. Klimatpåverkan från köpt el och fjärrvärme till byggarbetsplatserna omfattar hela byggtiden för projekt som avslutats under 2020. Utsläppen från byggarbetsplatsernas energianvändning redovisas i sin helhet trots att projekten endast ägs till hälften av HSB ProjektPartner. För HSB Affärsstöd redovisas den indirekta klimatpåverkan för klimatpåverkan av IT-driften i datacenters som behövs för att leverera HSB Affärsstöds tjänster. Microsoft har levererat data för klimatpåverkan från driften i molnmiljön i scope 1, 2 och 3. Klimatberäkning har genomförts i klimatberäkningsverktyget Alaska ägt av South Pole. Beräkningarna innefattar utsläppen från växthusgaserna koldioxid (CO₂), metan (CH₄), dikväveoxid (N₂O), vätefluorkolföreningar (HFCs), perfluorkolväten (PFCs), svavelhexafluorid (SF₆) och kvävetrifluorid (NF₃). Biogen koldioxid redovisas inte.

Basår för HSB Riksförbunds utsläpp av växthusgaser är 2008 och för HSB ProjektPartners redovisning är basåret 2017. För HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd blir 2018 basår. I denna beräkning innefattas inte klimatpåverkan från byggmaterial och inköpta produkter och tjänster. HSB-föreningars och bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan är inte innefattad i denna beräkning. HSB har tillsammans med andra bostadsorganisationer kommit överens med Energiföretagen Sverige om en gemensam metod för att miljövärdera fjärrvärme i ett bokföringsperspektiv. Här räknas klimatpåverkan för alla använda bränslen ihop till en emissionsfaktor per fjärrvärmenet, som sedan kan multipliceras med den köpta energianvändningen.

HSB klimatvärderar el enligt en trappstegsmodell

- Egenproducerad el ges liten klimatpåverkan och hamnar på högsta trappsteget.
- Köp av ursprungsmärkt förnybar el på marknaden, får större klimatpåverkan motsvarande mellersta trappsteget. (Emissionsfaktorn för förnybar el är inte uppdelad på direkt och indirekt klimatpåverkan).
- Köp av el på marknaden utan känt ursprung s.k. nordisk residualmix får högst klimatpåverkan, det lägsta trappsteget.

Källor för emissionsfaktorer och Global Warming Potential

Scope 1:

- Bränslen för uppvärmning - Emissionsvärden och värmevärden 2020, utgivna av Naturvårdsverket och SMED (Svenska MiljöEmissionsData)

Scope 2:

- El - Energimarknadsinspektionen och Grexel Systems Ltd (mail 2012-08-13)
- Fjärrvärme - Energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommittén
- Fjärrkyla - insamlad data från svenska fjärrkylleverantörer 2017

Scope 3:

- Flyg - BEIS (2020) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting. UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS).
- Privatbil, tjänstebil och förmånsbil (milersättning) - Naturvårdsverket och SMED (2020), Genomsnittlig bränsleförbrukning för gasbilar 2018SCB
- Privatbil, tjänstebil och förmånsbil (milersättning) - Trafikverket 2017, Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, Emissionsfaktorer, bränsleförbrukning och trafikarbete för år 2020
- Övriga tjänsteresor - Naturvårdsverket och IVL (2019), Verktyg för beräkning av personresors klimatutsläpp
- Produktion energibärare - Miljöfaktaboken 2011, Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter A08-833

Global Warming Potential-värden

Global warming potential (GWP) är ett mått på förmågan hos en växthusgas att bidra till växthuseffekten och den globala uppvärmningen. Skalan är relativ och jämför den aktuella gasens klimatpåverkan med effekten av samma mängd koldioxid.

VÄXTHUSGAS	GLOBAL WARMING POTENTIAL (GWP)
Koldioxid (CO ₂)	1
Metan (CH ₄)	25
Dikväveoxid (N ₂ O)	298
Vätefluorkolförening (HFC-23)	14 800
Svavelhexafluorid (SF ₆)	22 800
Kvävetrifluorid (NF ₃)	17 200

HÅLLBARHETSRISKER

Risikanalyis

Osäkerhet om framtida händelser är ett naturligt inslag i all HSB Riksförbund har tillsammans med dotterbolagen genomfört en riskanalys som årligen ses över och uppdateras utifrån händelser i omvärlden samt aktuell utveckling och verksamhet hos HSB. Riskanalysen syftar till att identifiera de områden där det föreligger störst risk att HSB genom sin verksamhet medför stor negativ påverkan på miljö, samhälle eller enskilda människor om inte risken hanteras. Även stora

samhällsrisiker där HSB kan vara en del av lösningen har beaktats. Risker inom områdena Miljö, Sociala förhållande, Personal, Mänskliga rättigheter och Motverkande av korrup-tion analyseras och värderas utifrån potentiell konsekvens på kort och lång sikt. Här presenteras de hållbarhetsrisiker som bedöms mest kritiska för den nationella resursens att hante-ra inom respektive område samt hur riskerna hanteras för att negativ påverkan på omvärlden ska minimeras.

RISKER		
Område	Väsentliga risker	Hantering av risker
Miljö	Klimatpåverkan och klimatanpassning	Under 2019 upphandlades serverdrift i Microsofts moln. Driften ligger företrädesvis i Holland och datahallens elanvändning motsvaras av samma elproduktion från sol- och vindkraft. Utredning pågår rörande hur detta exakt bör klimatberäknas. Åtta hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende, ger sedan 2017 inriktning för nyproduktionen bl.a. avseende minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. Tillsammans med en tydlig systematik, kvantifierade mål och Miljö- och hållbarhetsprogram med konkreta åtgärder strävar HSB att utveckla nyproduktionen inom dessa frågor. Bl.a. ställer Miljöcertifiering av nyproduktionen, med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver, krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi samt klimatberäkning av stomme och grund. Vi har fortfarande relativt stor negativ påverkan men arbetar för att ständigt bli bättre. HSB jobbar utifrån Färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor och deltar i Lokal Färdplan Malmö 30 där arbetet mot fossilfritt byggande påskyndas ytterligare. Resepolicy för att styra mot tjänsteresor med låg klimatpåverkan. 2020 har arbetet med att klimatsäkra nyproducerade bostäder stärkts med ny systematik och verktyg för att hantera risker kopplat till höga naturvärden och ett förändrat klimat vid markförvärv och exploatering. Sedan 2018 används också ett verktyg för Grönnytefaktor för ökad kvalitet på utemiljön, med förslag till åtgärder som bl.a. mildrar effekt av klimafförändringar.
	Farliga kemiska ämnen i vår verksamhet	HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver vilket bland annat innebär att HSB arbetar med utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggvarubedömningen (där HSB är delägare). Ett arbete pågår för att fler produktgrupper ska omfattas av dessa krav. Vi stödjer HSB föreningarna i arbetet med hantering av kemiska produkter i förvaltningsverksamheten med webbverktyget Chemgroup. En stor del farliga ämnen finns också i våra IT-produkter. Under 2019 upphandlades en leverantör av en HSB gemensam IT-arbetsplats. Skärmar och datorer är TCO-certifierade vilket minimerar användningen av särskilt farliga ämnen.
	Avfall - minimering, cirkulering och hantering	HSB ProjektPartner ställer krav på entreprenörer att avfall som uppstår i våra nyproduktionsprojekt ska hanteras och källsorteras i enlighet med Byggföretagens riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt.
Sociala förhållanden	Bristande mångfald och diskriminering	Mätning av mångfaldsindex och mångfaldsmål. Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering och trakasserier). Ny policy mot diskriminering är framtagen och ligger med i HSB Ansvar, samt en handlingsplan som stöd för chefer och medarbetare om något skulle inträffa. Lönekartläggningar genomförs årligen.
	Risk att människor inte har råd att köpa HSBs nyproducerade bostäder.	HSB har som ambition att bygga mer för fler. Initiativ som HSB Dela pågår som pilotprojekt. Med HSBs bosparande och de opinionsfrågor som HSB driver vill vi få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad.

RISKER		
Område	Väsentliga risker	Hantering av risker
Personal	Stressrelaterad ohälsa	Stressrelaterad ohälsa och risk för sådan följs upp årligen i medarbetarundersökningar och hanteras via den riskbedömning och handlingsplan som nämns ovan. Även medarbetarsamtal, personalvård, såsom hälsoundersökningar är exempel på hantering i verksamheten. Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd. Medarbetarnas syn på belastning och arbetstider mäts årligen. Pågående systematisering av arbetsmiljöarbetet (skyddskommitté, mer resurser). Inom ramen för verksamhetsplaneringen vidtas vid behov åtgärder för att komma till rätta med eventuella problem som identifieras vid den årliga medarbetarmätningen. Processer finns och håller på att vidareutvecklas.
	Organisatorisk och social arbetsmiljö	Riskanalyser för att ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på NMI- (Nöjd Medarbetar Index) resultatet, vilken innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter, diskriminering/trakasserier. Regelbundna arbetsmiljöronder i egna lokaler.
	Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktions- och renoveringsentreprenader	Risken fångas upp i uppförandekoden för samarbetspartners som ska ingå som bilaga till samtliga entreprenadavtal. Krav i entreprenadavtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra arbetsmiljöronder och att redovisa en arbetsmiljöplan. Även avstämningsspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor rapporteras av entreprenören enligt lag till arbetsmiljöverket och vår egna uppföljning för avslutade projekt är nu på plats. Ska finnas en tydlig ansvarsbeskrivning mellan byggherre och entreprenör, arbete pågår med att se över rutinerna kring detta.
Respekt för mänskliga rättigheter	Kränkningar av mänskliga rättigheter i leverantörskedjan	HSB webbverktyg för leverantörsbedömning används av den centrala inköpsavdelningen sedan flera år tillbaka och utökades under 2017 till flera HSB-föreningar och företag, som börjat bedöma sina leverantörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. HSB-gemensam uppförandekod för leverantörer och partners sedan 2017. Aktivt deltagande i utveckling av kriterier för socialt ansvar för byggprodukter som har utvecklats inom det branschgemensamma webbverktyget Byggvarubedömningen.
	Människorättsrisker i kapitalförvaltning	Under 2019 upphandlades en ny bank för HSBs bospar. I upphandlingen var hållbarhet viktigt och i de sparprodukter som erbjuds är hållbarhet en viktig aspekt. I relationen med banken ska mänskliga rättigheter i de företag sparformerna investerar i lyftas löpande. En policy för Ansvarsfulla investeringar finns i policypaketet HSB Ansvar.
Motverkande av korruption	Korruption vid markanskaffning, upphandling av entreprenörer och vid avtal	HSB-gemensam uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention sedan 2017. e-utbildning av HSBs medarbetare, förtroendevalda och beslutsfattare inom korruption och mutor är under utveckling och ska implementeras. Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt kontrollera att de inte är bluffföretag. Görs också kontroll avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt styrelsen i företag. Leverantörsbedömningssystem används för att uppmåna stora leverantörer att utföra självskattning av sitt hållbarhetsarbete. System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster finns. Visselblåsarsystemet är upprättat och implementerat under 2018.

GLOBAL REPORTING INITIATIVE – INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR

Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Riksförbund ekonomisk förening	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		1-3
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Sverige	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		2, 17
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	All verksamhet sker i Sverige, som redovisas som en region	14,19, 28, 42, 47, 67, 84-85
102-7	Organisationens storlek		28
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		58
102-9	Leverantörskedja	Beskrivs endast för dotterföretaget HSB ProjektPartner	
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Organisationsförändring per 31 dec 2017	50
102-11	Försiktighetsprincipen		48
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	Global Compact, Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor, BeBo, BoTryggt 2030, Sveby,	48, 51, 60
102-13	Medlemskap i organisationer	Movium Partnerskap, Housing Europe, ICA – International Co-operative Alliance, Cooperatives Europe, Co-operative Housing International, NBO- Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer, Sweden Green Building Council, Byggherrarna, Byggarubedömningen, We Effect, Svensk Solenergi, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Institutet Mot Mutor (IMM).	55, 63-64
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare	Pernilla Bonde och Anders Lago	8-9
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	Väsentlighetsanalys Väsentliga risker och hantering av riskerna inom samtliga hållbarhetsområden	11 76-77
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		19
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		2, 17
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		10
102-41	Kollektivavtal		26
102-42	Identifiering och urval av intressenter		
102-43	Metoder för intressentdialog		10
102-44	Viktiga frågor som lyfts		10
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen	HSB Riksförbund ekonomisk förening	103
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		
102-47	Lista över väsentliga frågor		11
102-48	Förändringar av information	Ej aktuellt	
102-49	Förändringar i redovisningen		
102-50	Redovisningsperiod	1 januari - 31 december 2020	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	22 april 2020	
102-52	Redovisningscykel	Årligen	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	André Johansson, Marknads-och kommunikationschef andre.johansson@hsb.se	
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		80
102-55	GRI-index		78-79
102-56	Extern bestyrkande	Inget externt bestyrkande	

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	Nyckeltal för information till samarbetspartners omfattar endast HSB ProjektPartners leverantörer.	28, 57
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 54, 64, 77
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		17, 54, 64
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		57, 64
MILJÖMÄSSIGA STANDARDER			
Energi			
302-3	Energiintensitet	Avser HSB ProjektPartners nyproducerade bostäder.	57
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 54, 55
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		54, 55
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		57
Utsläpp till luft			
305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		56-57, 72
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)		56-57, 72
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		56-57, 72
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser		57, 72
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 55, 72
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		49-51, 56, 72
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		53, 56-57, 72
Utsläpp till vatten och avfall			
306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	Avser HSB ProjektPartners nyproduktionsverksamhet.	57
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		53, 55
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		53, 55
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		57
Leverantörsbedömning miljö			
308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		57, 64
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		54-55, 57, 64
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		54-55, 57, 64
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		57, 64
SOCIALA STANDARDER			
Hälsa och säkerhet i arbetet			
403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	Arbetsrelaterad sjukfrånvaro redovisas ej, istället redovisas total sjukfrånvaro för medarbetare. Olyckor redovisas för HSB ProjektPartners byggarbetsplatser och för organisationens egen personal.	28, 57
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 25, 54
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		25, 54
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		25, 57
Mångfald och likabehandling			
405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		28
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		28
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		28
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		28
Social leverantörsbedömning			
414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	För 2018 finns nyckeltal endast för HSB ProjektPartners leverantörer. Nyckeltalet utgår från totala antalet leverantörer istället för nya.	57, 64
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		54-55, 57, 64
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		54-55, 57, 64
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		57, 64

HÅLLBARHETSREDOVISNING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I den här årsredovisningen beskriver HSB Riksförbund ekonomisk förening arbetet för hållbar utveckling. Syftet är hållbart ansvarsstagande gentemot HSBs intressenter och efterlevnad av HSBs kärnvärde hållbarhet. Utgångspunkter är intressent-, väsentlighets- och riskanalyser. Det internationella hållbarhetsredovisningsramverket Global Reporting Initiative Standards (GRI) har använts som vägledning och inspiration för att ta fram en balanserad och transparent redovisning. Ambitionen kring transparens omfattar såväl styrkor som svagheter i hållbarhetsarbetet. Nyckeltal i enlighet med GRI Standards används för att uppfylla årsredovisningslagens krav på resultatindikatorer inom områ-

dena miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. GRI-indexet på sidorna 78-79 ger information om på vilka sidor man hittar de olika delarna av hållbarhetsredovisningen. Något externt bestyrkande av GRI-redovisningen har inte gjorts.

Det här är tredje året som HSB Riksförbund ekonomisk förening gör en gemensam årsredovisning med omfattande hållbarhetsinformation.

Rapporteringsperioden är 1 januari 2020 – 31 december 2020, vilket också är räkenskapsåret. Styrelsen är ansvarig för hållbarhetsredovisningen.

HSB RIKSFÖRBUND EKONOMISK FÖRENING REDOVISAR SIN HÅLLBARHETSRAPPORT ENLIGT KRAVEN I ÅRSREDOVISNINGSLAGEN (1995:1554), KAP 6. 12 §, ENLIGT NEDAN:

Företagets affärsmodell	Uppdraget är att utifrån en helhetssyn på HSB och boendet, driva samverkan, utveckling av HSBs verksamhet och påverkan på samhällsutvecklingen.
Policy, granskningsförfaranden och resultat av policy	Styrningsmodellen i HSBs gemensamma nationella resurs (sid 17). Se även övergripande hållbarhetsmål och styrning (sid 17, 50-51) samt medarbetaravsnittet (sid 24-26).
Väsentliga risker och hantering av risker	HSBs nationella resurs väsentliga risker och riskhantering (sid 76-77). Se även väsentlighetsanalys (sid 11).
Resultatindikatorer	Klimatpåverkan (sid 56, 72), avfall (sid 57), energi (sid 57, 72), personal inklusive mångfald och jämställdhet (sid 28), mänskliga rättigheter i leverantörskedjan (sid 57), anti-korruption (sid 28).

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

Till föreningsstämman i HSB Riksförbund ekonomisk förening
org.nr 769606-4760

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2020 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

Vår granskning har skett enligt FARs rekommendation RevR 12 *Revisorns yttrande om den lagstadgade hållbarhetsrapporten*. Detta innebär att vår granskning av hållbarhetsrapporten har en annan inriktning och en väsentligt mindre omfattning jämfört med den inriktning och omfattning som en revision enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige har. Vi anser att denna granskning ger oss tillräcklig grund för vårt uttalande.

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 31 mars 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760), lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2020.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB är en medlemsägd organisation som startade 1923 utifrån en nyskapande kooperativ idé för bättre boende och inflytande över den egna bostadssituationen. HSB är idag Sveriges största bostadskooperation med drygt 669 000 medlemmar som äger 26 HSB-föreningar, vilka i sin tur äger HSB Riksförbund. Samhällsperspektivet har funnits med från start och HSBs gemensamma uppdrag är att "I samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet".

HSB Riksförbund är en serviceorganisation som agerar i enlighet med HSB-föreningarnas önskemål och behov. HSB Riksförbunds uppdrag är att "stärka vår idé och skapa värde för HSB-föreningarna och dess medlemmar, vårda och utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället och på uppdrag av ägarna säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt med fokus på medlem och kund".

HSB Riksförbund ansvarar för den parlamentariska verksamheten på nationell nivå, gemensamma styrdokument, intressentdialog och verksamhetsuppföljning. HSB Riksförbund driver projekt som direkt stödjer HSB-föreningarnas verksamhet gentemot medlemmar. Här samlas expertis inom prioriterade områden för att kunna företräda medlemmarna i bostadspolitiska frågor genom politisk lobbying och opinionsbildning.

Dessutom erbjuder HSB Riksförbund utbildningar, medlemsrådgivning, juridiska tjänster, anordnar konferenser och ansvarar för HSBs varumärke och gemensamma kommunikation. HSB Riksförbund producerar även medlemstidningarna "Hemma i HSB" och "Uppdraget".

HSB Riksförbund har tre helägda dotterbolag, HSB Affärsstöd AB HSB Finansstöd AB samt HSB ProjektPartner AB.

HSB Affärsstöd förvaltar, utvecklar och nyutvecklar de gemensamma IT-lösningarna i hela HSB för att kunna leverera kund- och medlemsnytta idag och även i framtiden.

HSB Finansstöd tillhandahåller betaltjänster och stödjer HSB-föreningarna med att etablera och upprätthålla en god regel efterlevnad. När HSB bygger nya bostäder har HSBs bosparare möjlighet till förtur och det är HSB Finansstöd som ansvarar för och utvecklar bosparandet. HSB Finansstöd är ställt under Finansinspektionens regulatoriska krav och övervakning.

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma nyproduktionsbolag och en av Sveriges ledande bostadsutvecklare utanför Stockholmsområdet. Uppdraget är att tillsammans med HSB-föreningarna bygga goda bostäder som marknaden, HSBs bosparare och medlemmar efterfrågar. I huvudsak byggs bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform.

HSB ProjektPartner arbetar även med framtidssatsningar genom det forsknings- och utvecklingsarbete som bedrivs vid HSB Living Lab.

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

- I början av 2020 ökade spridningen av viruset Covid-19 och restriktioner infördes som påverkade både näringslivet och samhället i stort. HSB följer Folkhälsomyndighetens rekommendationer och har under året anpassat verksamheten som en konsekvens av rådande situation. Koncernen har aktiverat en krisgrupp som arbetar med kontinuerlig planering och uppföljning för att arbetet ska fungera under gällande förhållanden. Det finns en fortsatt osäkerhet kring den ekonomiska utvecklingen men trots stor oro i början av året så kan vi konstatera en god försäljningstakt i vår nyproduktionsverksamhet och att pandemin inte i något väsentligt avseende påverkat årets verksamhet och finansiella ställning negativt.
- 2020 blev året när den digitala omställningen accelererade. Covid-19 tvingade oss att snabbt hantera nya arbetssätt som digitala möten, konferenser, visningar och allt från entreprenadupphandlingar via videomöte till digitala stämmor i bostadsrättsföreningar. Under 2020 genomfördes för första gången HSB årsmöte helt digitalt.
- Under året har 133 mkr investerats i HSBs stora digitaliseringsprojekt, HSB 4.0. Projektet består av delprojekt och syftar främst till att digitalisera medlems- och förvaltningstjänsterna.
- Under året har 433 nya bostäder produktionsstartat och ytterligare 289 lägenheter runt om i landet har säljstartat. Det innebär att vi nu har cirka 1 200 lägenheter i pågående produktion med en genomsnittlig försäljningsgrad på 82 procent. Årets försäljning har också varit tillfredsställande och tillsammans med HSB-föreningarna sålde HSB ProjektPartner sammanlagt 752 bostäder under 2020. Med såld bostad avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats.
- Under 2020 genomförde HSB byte av bankpartner till Danske Bank för HSBs bosparare och därigenom erbjöds bosparare mer förmånliga villkor och fler val av fonder. Under 2020 migrerade 104 505 bosparare, 11 101 nya bosparare tillkom och vid utgången av 2020 uppgick antal bosparare till totalt 136 188 st.
- För tredje året i rad är HSB branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet. Drygt 21 000 svenskar har utsett HSB till det mest hållbara varumärket i kategorin bostäder.
- Under HSBs nationella visningsdagar i september lanserades HSBs Trygghetsförsäkring för köpare av nyproduktion, vilken är en av marknadens bästa. Försäkringen kommer att ingå i alla nya projekt och vi hoppas att det stärker konsumenterna i beslutet att köpa nyproduktion "på ritning".
- Under 2020 har ett projekt drivits för att vidareutveckla HSBs webbplats. Projektet kommer avslutas under våren 2021 och målet är att nå en högre konvertering och göra HSB till en kunskapsbärande för det goda boendet genom en samlad redaktionell innehållsplats.

- HSB ProjektPartner mäter kontinuerligt kundernas nöjdhet, NKI vid inflyttning och NKI gällande lämnad garanti. Bolagets genomsnittliga NKI-resultat vid inflyttning var 78 för 2020 jämfört med branschsnittet på 76 vilket tog HSB ProjektPartner till en topp tre placering i landet. För NKI Garanti har bolaget ett genomsnittligt resultat på 72 jämfört med branschens snitt på 65 vilket är högst NKI Garanti i landet och visar på att HSBs långsiktighet och förvaltning är mycket viktig för kunden.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Nettoomsättning under 2020 uppgick till 1 298 (1 278) mkr och förklaras främst av högre omsättning från IT-tjänster varav merparten avser tillkommande intäkter från verksamhetsnära förvaltning. Omsättning från nyproduktionsverksamheten minskade i perioden och uppgick till 936 (952) mkr. Resultat efter finansiella poster uppgick till 56 (41) mkr. Den positiva förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till lägre nedskrivningar av immateriella tillgångar samt en lägre kostnadsnivå.

Moderföreningen

Nettoomsättningen uppgick 2020 till 107 (105) mkr. Moderföreningens nettoomsättning ökade mot föregående år med 2 mkr vilket främst beror på högre intäkter från juristverksamheten. Rörelseresultatet förbättrades med 1 mkr jämfört med föregående år och förklaras av ökade intäkter. Resultatet efter finansiella poster ökade mot föregående år med 32 mkr och förklaras av högre utdelning från HSB ProjektPartner.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2020 till 895 (688) mkr där ökade likvider främst förklaras av förändringar i rörelsekapitalet. Under året har både markförvärv och försäljningar genomförts samt ökade investeringar av immateriella tillgångar. Per den 31 december 2020 uppgick soliditeten i koncernen till 63,6 procent jämfört med 62,9 procent vid utgången av 2019.

INVESTERINGAR

Koncernen har under året investerat 141 (86) mkr i immateriella anläggningstillgångar. En avkastningsvärdering där framtida avtalade intäkter diskonterats jämfört med bokfört värde, visade på ett nedskrivningsbehov och under året har nedskrivningar skett till belopp 3 (31) mkr. Förändringen mellan åren är hänförlig till att 2019 års investeringar finansierades av koncernens egna medel och därav skrevs ned.

Lager av exploateringsfastigheter minskade med 8 mkr under året och uppgick per den 31 december till 812 (820) mkr. Även lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter minskade under året med 37 mkr och uppgick till 51 (88) mkr.

RISKER I VERKSAMHETEN

Risker inom koncernens verksamhet föreligger främst i osäkerhet kring bostadsmarknadens utveckling, finansiering, svårighet att utveckla produkter och tjänster med den snabbhet och anpassning som krävs för att vara konkurrenskraftig, utmaningar i att attrahera spetskompetens samt varumärkesrisken. HSB ProjektPartner möter även miljörisker i form av förorenad mark och andra hållbarhetsrisker kopplade till klimatpåverkan, resursanvändning och farliga ämnen vid materialanvändning. Dessa miljörisker beaktas särskilt vid nyinvesteringar i mark och i byggprocessen. Koncernen arbetar utifrån en riskhanteringsprocess som löpande identifierar och värderar risker i verksamheten för att sedan bedöma eventuella åtgärder.

Styrelsens sammansättning

HSB Riksförbunds styrelse består av 13 ordinarie ledamöter valda av HSB-stämman samt en arbetstagarledamot. Styrelsen har hållit 10 sammanträden varav ett konstituerande. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom uppföljning av verksamheten, ägardirektiv till dotterföretagen, budget, verksamhetsplan, årsbokslut, intern kontroll och risker. Därutöver behandlades övergripande frågor rörande investeringar, omvärldsanalys, intressentdialog, långsiktiga strategier, samt struktur- och organisationsförändringar. Arbetande förbundsordförande är Anders Lago. Verkställande direktör är Pernilla Bonde. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Framtida utveckling

Covid-19 har på kort tid framtingat digitala arbetssätt och vissa förändringar kommer vara bestående även efter Covid-19. Pandemin har även påverkat den allmänna synen på hemmet, som blivit viktigare då mer tid tillbringas där. Ökat fokus på boendet, påbörjad vaccinering mot Covid-19, en god försäljningstakt och en låg räntenivå gör att förutsättningarna för bostadsmarknaden ser bra ut.

HSBs digitaliseringsprojekt HSB 4.0 går in i ett skede med ett flertal leveranser under 2021. Målet är en ny IT-plattform och gemensamma systemlösningar som möjliggör en mer automatiserad leverans och digitala tjänster till våra medlemmar och kunder.

Arbetet med ökad synlighet för HSBs verksamhet och varumärke fortsätter utifrån den nya beslutade varumärkes- och kommunikationsstrategin. Vår kommunikativa styrka är att HSB finns i hela landet och vi har nu en gemensam strategi som skapar möjligheter att synas mer samlat, som ett HSB. Strategin länkar samman HSBs önskade position på marknaden och vad vi vill uppnå i våra verksamheter: nyproduktion, bosparande, medlemskap, fastighetsförvaltning och hållbarhetsarbete. Målet är att göra kommunikationen mer kraftfull, tydlig och effektiv, och att HSBs varumärke upplevs som detsamma oberoende av var i landet man möter oss.

Hållbarhetsrapport

Koncernen upprättar en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och finns på sidan 80.

VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	37 448 507 kr
Årets resultat	9 653 006 kr
Summa	47 101 513 kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	47 101 513 kr
Summa	47 101 513 kr

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 298 390	1 277 518	1 395 810	262 396	211 383
Resultat efter finansiella poster	56 421	40 788	19 167	-14 547	-11 348
Eget kapital	2 165 765	2 107 377	2 044 233	1 999 190	128 451
Balansomslutning	3 403 846	3 348 680	3 108 295	3 311 285	250 044
Soliditet (%)	63,6	62,9	65,8	60,4	51,4
Antal anställda per 2020-12-31	164	159	153	129	67

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	107 450	104 974	105 994	101 398	100 140
Resultat efter finansiella poster	49 356	17 522	49 484	533	527
Eget kapital	2 048 649	2 038 996	2 051 998	1 971 558	143 644
Balansomslutning	2 125 694	2 108 729	2 137 408	2 048 882	217 583
Soliditet (%)	96,4	96,7	96,0	96,2	66
Antal anställda per 2020-12-31	39	40	40	34	45

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	3	1 298 390	1 277 518
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 075 433	-1 079 586
Bruttoresultat		222 957	197 932
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-183 914	-211 353
Övriga rörelseintäkter		8 569	9 794
Andelar i intresseföretags resultat		12 791	6 054
Rörelseresultat		60 403	2 427
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-403	5 462
Resultat från andelar i intresseföretag		160	35 717
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	17	-	-20
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	2 089	3 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 828	-6 528
Resultat efter finansiella poster		56 421	40 788
Skatt på årets resultat	12	1 967	22 356
ÅRETS RESULTAT		58 388	63 144
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföreningens andelsägare		58 388	63 144

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning ökade med 21 mkr jämfört med föregående år och förklaras främst av tillkommande intäkter inom IT-verksamheten för verksamhetsnära förvaltning.

Omsättningen från nyproduktionsverksamheten minskade under året och uppgick till 936 (952) mkr. Den lägre omsättningen hänförs till balansen mellan färdigställda och påbörjade projekt där viss förnygring av projektportföljen skett.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat ökade under verksamhetsåret med 25 mkr vilket främst beror på lägre nedskrivningar av immateriella tillgångar.

I nyproduktionsverksamheten ökade bruttoresultatet med 4 mkr, framför allt till följd av fler produktionsstarter och lägre förgäveskostnader i projekt.

Under året har avskrivning av goodwill skett med 1 (3) mkr och balanserade utgifter för utveckling med 20 (17) mkr. Nedskrivning netto har gjorts på immateriella tillgångar med 3 (31) mkr.

Lägre nedskrivningar är hänförligt till att 2019 års investeringar finansierades av koncernens egna kapital och därav skrevs ned.

Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 13 (6) mkr. I denna post ingår resultat och utdelning från HSB Bostad med 11 (7) mkr.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat ökade med 58 mkr under året och det förbättrade resultatet beror framför allt på högre bruttoresultat samt på lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 56 (41) mkr. Föregående års resultat omfattar en återförd reserv om 36 mkr som avsattes i samband med försäljningen av SMÅA AB under 2016.

Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat uppgick till 2 (22) mkr och avser framför allt uppskjuten skatt som huvudsakligen hänförs till förändring i taxeringsmässiga underskott och successiv vinst.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	-	731
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	59 946	57 825
Pågående utveckling av IT-system	13	166 616	51 100
		226 562	109 656
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	31 956	33 844
Inventarier och installationer	14	9 440	7 933
		41 396	41 777
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	16	595 799	593 654
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	54 548	54 548
Uppskjuten skattefordran	18	24 431	21 883
Andra långfristiga fordringar	19	1 537	918
		676 315	671 003
Summa anläggningstillgångar		944 273	822 436
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Exploateringsfastigheter	20	811 541	819 674
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	51 170	87 843
		862 711	907 517
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		299 853	423 797
Fordringar hos intresseföretag		1 491	9 487
Övriga fordringar		183 283	262 294
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	168 788	185 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	47 830	49 685
		701 245	930 573
<i>Kassa och bank</i>			
Redovisningsmedel		134	67
Kassa och bank		895 483	688 087
		895 617	688 154
Summa omsättningstillgångar		2 459 573	2 526 244
SUMMA TILLGÅNGAR		3 403 846	3 348 680

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Annat bundet eget kapital		125 755	65 062
Balanserat resultat inkl årets resultat		39 791	42 096
Eget kapital hänförligt till moderföreningens andelsägare		2 165 765	2 107 377
Summa eget kapital		2 165 765	2 107 377
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	185 747	199 947
Summa avsättningar		185 747	199 947
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	40 000	40 000
Övriga skulder	24	5 991	5 813
Summa långfristiga skulder		45 991	45 813
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	106 925	127 125
Checkräkningskredit	25	4 640	3 497
Leverantörsskulder		84 074	31 054
Skatteskulder		3 316	5 019
Övriga kortfristiga skulder		129 184	249 590
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	168 244	191 981
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	509 960	387 277
Summa kortfristiga skulder		1 006 343	995 543
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 403 846	3 348 680

Kommentarer till koncernens balansräkning

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Under året har investeringar skett med 141 (86) mkr och sju projekt har färdigställts och aktiverats för förvaltning. Nedskrivningar har skett utifrån gjord avkastningsvärdering till belopp 3 (31) mkr varav merparten hänförs till investeringar som finansierats inom koncernen.

Materiella anläggningstillgångar består av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg uppgående till 27 (29) mkr, kvarvarande byggnad i Finnbo HB uppgående till 5 (5) mkr samt finansiell leasing av bilar om 9 (8).

Finansiella anläggningstillgångar

Av balansposten avser 596 mkr andelar i intresseföretag varav HSB Bostad utgör 571 (571) mkr. Under året har en utdelning om 11 (16) mkr erhållits från HSB Bostad. I koncernen redovisas ägd andel av eget kapital för intresseföretagen. Finansiella anläggningstillgångar består även av långfristiga värdepappersinnehav samt av uppskjuten skattefordran.

Varulager

Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter har minskat med 8 mkr och uppgår till 812 (820) mkr. Även lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter minskade under året med 37 mkr och uppgick till 51 (88) mkr.

Avsättningar

Avsättningar minskade med 14 mkr främst avseende bedömd risk för framtida kostnader om 10 mkr och tilläggsköpeskillningar om 5 mkr.

Kortfristiga skulder

Fakturerad ej upparbetad intäkt uppgår till 168 (192) mkr. Posten visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats och ska ses tillsammans med posten Upparbetad ej fakturerad intäkt på tillgångssidan som uppgår till 169 (185) mkr. Dessa poster tillsammans visar successivt vistavräkning.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<i>Ingående eget kapital 2019-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>52 298</i>	<i>-8 284</i>	<i>2 044 233</i>
Aktivering av utvecklingsutgifter		43 004	-43 004	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-30 240	30 240	0
Årets resultat			63 144	63 144
Utgående eget kapital 2019-12-31	2 000 219	65 062	42 096	2 107 377
<i>Ingående eget kapital 2020-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>65 062</i>	<i>42 096</i>	<i>2 107 377</i>
Aktivering av utvecklingsutgifter		69 912	-69 912	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-9 219	9 219	0
Årets resultat			58 388	58 388
Utgående eget kapital 2020-12-31	2 000 219	125 755	39 791	2 165 765



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		60 403	2 427
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	2 315	-105 520
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-403	5 462
Resultat från andelar i intresseföretag		160	35 717
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-20
Erhållen ränta	9	2 089	3 730
Erlagd ränta	10	-5 828	-6 528
Betald skatt		-2 166	-5 837
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		56 570	-70 569
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av varulager		44 806	208 292
Förändring av rörelsefordringar		229 210	-347 023
Förändring av rörelseskulder		30 203	450 346
Kassaflöde från den löpande verksamheten		360 789	241 046
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-141 473	-85 529
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	14	-499	-83
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-619	-367
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-142 591	-85 979
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		1 143	264
Amortering av skuld		-22 524	-113 200
Erhållen utdelning		10 646	16 067
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-10 735	-96 869
ÅRETS KASSAFLÖDE		207 463	58 198
Likvida medel vid årets ingång		688 154	629 956
Likvida medel vid årets utgång		895 617	688 154

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Årets förändring av rörelsekapital beror på minskat varulager om 45 mkr, minskade fordringar om 229 mkr och ökade skulder till belopp 30 mkr.

Varulager avseende exploateringsfastigheter har under året minskat med 8 (252) mkr. Lager av bostadsrätter minskade med 37 mkr jämfört med en ökning föregående år om 44 mkr.

Investeringsverksamheten

Under året har investeringar i immateriella tillgångar skett med 141 mkr vilket är en ökning med 55 mkr jämfört med 86 mkr föregående år.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 11 mkr och minskad upplåning netto till kreditinstitut med 23 mkr.

Under föregående år erhöles en utdelning från HSB Bostad om 16 mkr och upplåningen minskade med 113 mkr.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgår till 207 mkr jämfört med 58 mkr föregående år.



RESULTATRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2020	2019
Nettoomsättning	3	107 450	104 974
Kostnader för produktion och förvaltning		-18 853	-18 524
Bruttoresultat		88 597	86 450
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-83 945	-82 626
Övriga rörelseintäkter		37	72
Rörelseresultat	4	4 689	3 896
Resultat från andelar i koncernföretag	8	44 219	13 100
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-20
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 737	1 731
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 289	-1 185
Resultat efter finansiella poster		49 356	17 522
Bokslutsdispositioner	11	-48 390	-36 433
Skatt på årets resultat	12	8 687	5 909
ÅRETS RESULTAT		9 653	-13 002

BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och installationer	14	80	80
		80	80
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	1 929 604	1 921 104
Andelar i intresseföretag	16	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52 704	52 704
Uppskjuten skattefordran	18	22 173	13 485
		2 004 531	1 987 343
Summa anläggningstillgångar		2 004 611	1 987 423
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 066	4 150
Fordringar hos koncernföretag		17 622	100 303
Fordringar hos intresseföretag		9	8
Aktuella skattefordringar		954	504
Övriga fordringar		2 613	816
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	1 593	1 964
		26 857	107 745
Kassa och bank		94 226	13 561
Summa omsättningstillgångar		121 083	121 306
SUMMA TILLGÅNGAR		2 125 694	2 108 729

BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Reservfond		1 328	1 328
		2 001 547	2 001 547
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		37 449	50 451
Årets resultat		9 653	-13 002
		47 102	37 449
Summa eget kapital		2 048 649	2 038 996
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	500	500
Summa avsättningar		500	500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	50 000	50 000
Leverantörsskulder		12 422	5 438
Övriga kortfristiga skulder		1 791	1 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	12 332	12 206
Summa kortfristiga skulder		76 545	69 233
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 125 694	2 108 729

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<i>Ingående eget kapital 2019-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>1 328</i>	<i>25 267</i>	<i>25 184</i>	<i>2 051 998</i>
Disp av föregående års resultat			25 184	-25 184	0
Årets resultat				-13 002	-13 002
Utgående eget kapital 2019-12-31	2 000 219	1 328	50 451	-13 002	2 038 996

<i>Ingående eget kapital 2020-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>1 328</i>	<i>50 451</i>	<i>-13 002</i>	<i>2 038 996</i>
Disp av föregående års resultat			-13 002	13 002	0
Årets resultat				9 653	9 653
Utgående eget kapital 2020-12-31	2 000 219	1 328	37 449	9 653	2 048 649

HSB-föreningarnas andelskapital i HSB Riksförbund ekonomisk förening

	2020-12-31	2019-12-31		2020-12-31	2019-12-31
Filipstad	6 055	6 055	Norra Bohuslän	1 316	1 316
Göta	117 095	117 095	Norra Stor-Stockholm	45 117	45 117
Göteborg	146 832	146 832	Skåne	139 095	139 095
Karlskoga-Degerfors	8 326	8 326	Stockholm	253 686	253 686
Kil	85	85	Sydost	63 659	63 659
Kristinehamn	5 532	5 532	Södermanlands län	42 781	42 781
Landskrona	49 121	49 121	Södertälje	23 226	23 226
Malmö	208 710	208 710	Södertörn	60 616	60 616
Mälardalarna	110 335	110 335	Södra Norrland	198 649	198 649
Mölndal	38 691	38 691	Uppsala	97 034	97 034
Nordvästra Götaland	47 650	47 650	Värmland	11 831	11 831
Nordvästra Skåne	24 596	24 596	Östergötland	89 987	89 987
Norr	171 339	171 339	Östra	38 855	38 855
Summa				2 000 219	2 000 219

KASSAFLÖDESANALYS

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2020	2019
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		4 689	3 896
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-	20
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	-20
Erhållen ränta	9	1 737	1 751
Erlagd ränta	10	-1 289	-1 185
Betald skatt		-1 589	-4 009
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		3 548	453
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		34 086	-1 183
Förändring av rörelseskulder		7 312	-15 357
Kassaflöde från den löpande verksamheten		44 946	-16 087
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Lämnat aktieägartillskott	15	-8 500	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-8 500	0
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållen utdelning	8	44 219	13 100
Erhållna koncernbidrag	11	-	5 458
Lämnade koncernbidrag	11	-	-41 891
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		44 219	-23 333
ÅRETS KASSAFLÖDE		80 665	-39 420
Likvida medel vid årets ingång		13 561	52 981
Likvida medel vid årets utgång		94 226	13 561

NOTER

	Sid
NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	97
NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	100
NOT 3 Nettoomsättning fördelning	100
NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	100
NOT 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen	100
NOT 6 Operationell leasing	101
NOT 7 Arvode till revisorer	101
NOT 8 Resultat från andelar i koncernföretag	101
NOT 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	101
NOT 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	101
NOT 11 Bokslutsdispositioner	101
NOT 12 Skatt på årets resultat	101
NOT 13 Immateriella anläggningstillgångar	102
NOT 14 Materiella anläggningstillgångar	102
NOT 15 Andelar i koncernföretag	103
NOT 16 Andelar i intresseföretag	103
NOT 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav	105
NOT 18 Uppskjuten skatt	105
NOT 19 Andra långfristiga fordringar	105
NOT 20 Varulager	105
NOT 21 Upparbetad ej fakturerad intäkt	105
NOT 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	105
NOT 23 Övriga avsättningar	106
NOT 24 Skulder till kreditinstitut	106
NOT 25 Checkräkningskredit	106
NOT 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt	106
NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	106
NOT 28 Ställda säkerheter	106
NOT 29 Eventualförpliktelser	107
NOT 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	107
NOT 31 Förslag till vinstdisposition	107
NOT 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	107

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges.

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Under 2020 har redovisningen anpassats mot funktionsindeldad resultaträkning och jämförelsesiffror har justerats. Det innebär att kostnader för produktion- och förvaltning har ökat och omvänt har försäljnings- och administrationskostnader minskat. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Moderföreningen tillämpar samma redovisningsprinciper som koncernen utom i de fall som anges nedan under avsnittet Redovisningsprinciper i moderförening.

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

Koncernredovisningen omfattar moderföreningen HSB Riksförbund ekonomisk förening och samtliga företag i vilka moderföreningen direkt eller indirekt innehar mer än 50 procent av rösterna för samtliga aktier och andelar eller på annat sätt har ett bestämmande inflytande.

Dotterföretagen inkluderas i koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet överförs till koncernen. De exkluderas ur koncernredovisningen från och med den dag då det bestämmande inflytandet upphör.

Koncernens bokslut är upprättat enligt förvärvsmetoden. Förvärvstidpunkten är den tidpunkt då det bestämmande inflytandet erhålls. Identifierbara tillgångar och skulder värderas inledningsvis till verkliga värden vid förvärvstidpunkten. Koncerninterna mellanhavanden och interna intäkter och kostnader som uppkommer vid koncerninterna transaktioner elimineras i sin helhet vid upprättandet av koncernredovisningen.

Intresseföretag

Som intresseföretag redovisas företag i vilka koncernen innehar minst 20 och högst 50 procent av rösterna och ägandet utgör ett led i en varaktig förbindelse. Intresseföretag redovisas enligt kapitalsandelismetoden. För företag av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild för koncernen redovisas Intresseföretag enligt anskaffningsmetoden.

Joint ventures

Företag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet, konsolideras enligt klyvningsmetoden. Klyvningsmetoden innebär att en samägare redovisar sin andel av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader i det gemensamt styrda företaget och slår sedan ihop dessa, post för post, med motsvarande poster i koncernbalansräkningen och koncernresultaträkningen. Därefter elimineras det interna aktieinnehavet. Koncerninterna fordringar och skulder samt intäkter och kostnader elimineras.

Intäkter

Entreprenadavtal

För projektintäkter vid entreprenader tillämpas successiv vinstavräkning i koncernen.

Principen om successiv vinstavräkning bygger på synsättet att prestationen fullgörs i takt med utförandet av respektive projekt. Intäkter och resultat i projekten redovisas period för period i takt med dess upparbetning och försäljning vilket ger en direkt koppling mellan den ekonomiska rapporteringen och den verksamhet som bedrivits under perioden.

Graden av upparbetning bestäms i huvudsak på basis av nedlagda projektkostnader i förhållande till beräknade nedlagda projektkostnader vid färdigställandet.

Omvärderingar (prognosändringar) av projektens förväntade slutresultat påverkar periodens resultat fullt ut. I de fall utfallet av ett uppdrag inte kan beräknas på ett tillförlitligt sätt, redovisas intäkter endast i den utsträckning som motsvaras av de uppkomna uppdragsutgifter som sannolikt kommer att ersättas av beställaren. Bedömda förluster belastar i sin helhet direkt periodens resultat.

Skillnaden mellan upparbetade projektintäkter och ännu ej fakturerat belopp redovisas som tillgång enligt metoden för successiv vinstavräkning. På motsvarande sätt redovisas skillnaden mellan fakturerat belopp och ännu ej upparbetade projektintäkter som skuld.

Efter en större utredning 2019 togs beslut om att fortsätta tillämpa successiv vinstavräkning i koncernen.

Annansintäkter

Annansintäkterna för annonser i tidningarna Hemma i HSB och Uppdraget intäktsredovisas i den period tidningarna utkommer.

Intäkter från betal- och IT-tjänster

Intäkter för betal- och IT-tjänster intäktsredovisas under den period som avtalet löper.

Engångsintäkter för utveckling av IT-tjänster

Engångsintäkter för utveckling av IT-tjänster faktureras i förskott i planeringsstadiet av tjänsten. När tjänsten implementeras hos köparen, intäktsförs engångsavgiften under fem år, dvs under samma period som avskrivningen av den immateriella tillgången.

Intäkter från juristverksamheten

Intäkter från juristverksamheten intäktsförs under den period tjänsten har utförts. Vid årsavtal, redovisas intäkten under den period som avtalet löper.

Marknadsföringsersättningar avseende gemensamma inköpsavtal

Marknadsföringsersättningen intäktsredovisas under den period som avtalet löper.

Intäkter från medlems- och serviceavgifter

Intäkter från medlems- och serviceavgifter intäktsredovisas under den period som medlemskapet avser.

Leasing

Leasing klassificeras antingen som finansiell eller operationell leasing. Finansiell leasing föreligger då de ekonomiska riskerna och förmånerna som är förknippade med ägandet i allt väsentligt ligger hos leasetagaren. Om detta inte är fallet är det fråga om operationell leasing.

I korthet innebär finansiell leasing att objektet redovisas som tillgångs-post i balansräkningen hos leasetagaren medan en motsvarande skuld bokas upp som skuldpost i balansräkningen. Operationell leasing innebär att objektet redovisas i balansräkningen hos leasegivaren. Kostnader avseende operationella leasingavtal kostnadsförs linjärt över leasingperioden. Tillhörande kostnader, såsom underhåll och försäkring, kostnadsförs när de uppkommer.

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

Kortfristiga ersättningar till anställda utförs av lön, sociala avgifter, semesterersättning och betald sjukfrånvaro. Kortfristiga ersättningar redovisas som en kostnad och en skuld då det finns en legal eller informell förpliktelse att betala ut en ersättning.

Ersättningar efter avslutad anställning

I koncernen förekommer såväl avgiftsbestämda som förmånsbestämda pensionsplaner. Dessa planer består av den så kallade ITP-planen avdelning 1 och KTP-planen avdelning 2.

Anställd tjänsteman född 1981 eller senare omfattas av ITP avdelning 1. Pensionen är premiebestämd i sin helhet och koncernen betalar fastställda avgifter till andra juridiska personer avseende pension och försäkringar.

Koncernen har inga legala eller informella förpliktelser att betala ytterligare avgifter utöver betalningar av den fastställda avgiften som redovisas som en kostnad i den period där den pensionsberättigade tjänsten utförs.

Anställd tjänsteman född 1980 eller tidigare omfattas av KTP avdelning 2. KTP-planen är, om inte annat överenskommit, en i huvudsak förmånsbe-

stämd ålderspension med fastställda ersättningsnivåer i form av procentandel av tjänstemannens slutlön.

Vid förmånsbestämda planer står företaget i allt väsentligt riskerna för att ersättningarna kommer att kosta mer än förväntat och att avkastningen på relaterade tillgångar kommer att avvika från förväntningarna. Koncernens förmånsbestämda planer som regleras genom betalning av pensionspremier redovisas i enlighet med K3s förenklingsregler som avgiftsbestämda pensionsplaner och kostnadsförs därmed i den period där den pensionsberättigade tjänsten utförs.

Utöver detta så finns en möjlighet till en alternativ pensionslösningsoverenskommelse med tjänstemän som har lön överstigande 10 inkomstbasbelopp. Den alternativa pensionslösningen, kallad alternativ KTP eller tiotaggslösning, är premiebestämd och avser ålderspension och familjepension baserad på lön överstigande 7,5 inkomstbasbelopp.

Inkomstskatter

Periodens skatt består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Skatter redovisas i resultaträkningen.

Aktuell skatt

Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Det skattepliktiga resultatet skiljer sig från det redovisade resultatet genom att det har justerats för ej skattepliktiga och ej avdragsgilla poster. Aktuell skatt är skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år eventuellt justerat med aktuell skatt hänförlig till tidigare perioder.

Uppskjuten skatt

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatt redovisas enligt balansräkningsmetoden, vilket innebär att uppskjutna skatteskulder redovisas i balansräkningen för alla temporära skillnader som uppkommer mellan det bokförda och det skattemässiga värdet på tillgångar och skulder. Temporära skillnader som härrör från första redovisningen av goodwill är undantagna. Uppskjutna skattefordringar avseende avdragsgilla temporära skillnader och underskottsavdrag redovisas endast i den omfattning det är troligt att beloppen kan utnyttjas mot framtida skattemässiga överskott.

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

Immateriella anläggningstillgångar

Goodwill

Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterföretag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagens identifierbara nettotillgångar. Goodwill redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerade avskrivningar och eventuell nedskrivning. Goodwill i koncernen baseras på den värdering som gjordes vid tidpunkten för förvärvet av HSB Tjänsteutveckling AB och prövas årligen för nedskrivningsbehov.

Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten

Vid redovisning av utgifter för utveckling tillämpas aktiveringsmodellen. Det innebär att utgifter som uppkommit under utvecklingsfasen redovisas som tillgång när samtliga nedanstående förutsättningar är uppfyllda:

- Det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas.
- Avsikten är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den.
- Förutsättningar finns för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- Det är sannolikt att den immateriella anläggningstillgången kommer att generera framtida ekonomiska fördelar.
- Det finns erforderliga och adekvata tekniska, ekonomiska och andra resurser för att fullfölja utvecklingen och för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.
- De utgifter som är hänförliga till den immateriella anläggningstillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Internt upparbetade immateriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Anskaffningsvärdet för en internt upparbetad immateriell anläggningstillgång utgörs av samtliga direkt hänförliga utgifter, till exempel konsultkostnader och lönekostnader.

Avskrivningar

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Goodwill 5 år
- Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten 5-10 år

Fond för utvecklingsutgifter

När egna utvecklingsarbeten aktiveras, förs motsvarande belopp från fritt eget kapital till fond för utvecklingsutgifter, som utgör bundet eget kapital. När aktiverade belopp skrivs av, förs motsvarande belopp från fonden för utvecklingsutgifter till fritt eget kapital i enlighet med ÅRL 4:2.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår inköpspriset och andra direkt hänförliga utgifter såsom utgifter för leverans, hantering, installation, montering och konsulttjänster. Utgifter för löpande reparation och underhåll redovisas som kostnader. Korttidsinventarier och inventarier av mindre värde kostnadsförs löpande.

Avskrivningar

Avskrivningar beräknas utifrån anskaffningsvärde genom tillämpning av linjär avskrivning över tillgångens uppskattade nyttjandeperiod. Mark klassificerad som materiell anläggningstillgång skrivs inte av. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Inventarier och installationer 5 år

För byggnader tillämpas komponentavskrivning. Byggnaderna består av flera komponenter vars nyttjandeperiod varierar. När en komponent byts ut utranteras eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader som avser specifikt modulhus i bolaget HSB Levande Lab Utveckling HB:

- Stomme och grund 9 år
- Moduler (Fabriksbyggda byggmoduler) 20 år
- Tekniska installationer 20 år
- Inre- och yttre yttskikt 20 år
- Gemensamma utrymmen 20 år

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm 60 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm 30 år
- Yttre yttskikt, fasader, yttertak mm 40-50 år
- Inre yttskikt, maskinell utrustning mm 20 år

Varulager

Varulagret värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och nettoförsäljningsvärdet efter individuell värdering. Nettoförsäljningsvärdet utgörs av det uppskattade försäljningspriset efter avdrag för direkta försäljningskostnader.

Exploateringsfastigheter

Fastigheter, obebbyggda eller bebyggda avsedda för produktion av bostadsrätter/ ägarlägenheter och mark för projektfastigheter redovisas som exploateringsfastigheter.

Exploateringsfastigheterna säljs normalt i nära anslutning till produktionsstart och redovisas som varulager. Exploateringsfastigheterna redovisas och värderas i enlighet med reglerna om varulager och redovisas normalt som tillgång under den redovisningsperiod då bindande avtal om förvärv ingås.

Andelar i bostadsrättsföreningar

Andelar i bostadsrättsföreningar innefattar återköpta andelar i bostadsrättsföreningar. Avsikten är att avyttra dessa vidare inom en snar framtid varför dessa klassificeras som varulager.

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på att en tillgångs värde är lägre än dess redovisade värde. Om en sådan indikation finns, beräknas tillgångens avkastningsvärde.

Vid beräkning av avkastningsvärdet beräknas nuvärdet av de framtida kassaflöden som tillgången väntas ge upphov till i den löpande verksamheten samt när den avyttras eller utsträngs. Den diskonteringsränta som används är före skatt och återspeglar marknadsmässiga bedömningar av pengars tidsvärde och de risker som avser tillgången. En tidigare nedskrivning återförs endast om de skäl som låg till grund för beräkningen av återvinningsvärdet vid den senaste nedskrivningen har förändrats.

Finansiella instrument

Finansiella instrument redovisas i enlighet med reglerna i K3 kapitel 11, vilket innebär att värdering sker utifrån anskaffningsvärde. Finansiella instrument som redovisas i balansräkningen inkluderar likvida medel, andra långfristiga värdepappersinnehav, kundfordringar och övriga fordringar, kortfristiga placeringar, leverantörsskulder och låneskulder.

En finansiell tillgång eller finansiell skuld tas upp i balansräkningen när företaget blir part i instrumentets avtalsmässiga villkor. En finansiell tillgång tas bort från balansräkningen när den avtalsenliga rätten till kassaflödet från tillgången har upphört eller reglerats. Detsamma gäller när de risker och fördelar som är förknippade med innehavet i allt väsentligt överförs till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

Fordringar redovisas som omsättningstillgångar med undantag för poster med förfallodag mer än 12 månader efter balansdagen, vilka klassificeras som anläggningstillgångar. Kundfordringar och övriga fordringar som utgör omsättningstillgångar värderas individuellt till det belopp som beräknas inflyta.

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid varje balansdag bedöms om det finns någon indikation på nedskrivningsbehov i någon av de finansiella anläggningstillgångarna. Nedskrivning sker om värdenedgången bedöms vara bestående.

Leverantörsskulder och övriga skulder

Långfristiga finansiella skulder redovisas till upplupet anskaffningsvärde. Utgifter som är direkt hänförliga till upptagande av lån har korrigerat lånets anskaffningsvärde och periodiserats enligt effektivräntemetoden. Leverantörsskulder och övriga kortfristiga skulder redovisas till anskaffningsvärde.

Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när bolaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras. Vid första redovisningstillfället värderas avsättningar till den bästa uppskattningen av det belopp som kommer att krävas för att reglera förpliktelsen på balansdagen. Avsättningarna omprövas varje balansdag.

Garantiåtaganden

Avsättningar görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden enligt entreprenadkontrakt. En individuell bedömning görs för respektive projekt i samband med att garantitiden inleds.

Tilläggsköpeskillingar

Avsättningar görs för framtida kostnader på grund av tilläggsköpeskillingar kopplade till förvärv av fastighet eller bolag. En individuell bedömning görs för respektive tilläggsköpeskillning i samband med förvärv.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse redovisas när det finns ett möjligt åtagande som härrör från inträffade händelser och vars förekomst bekräftas endast av en eller flera osäkra framtida händelser eller när det finns ett åtagande som inte redovisas som en skuld eller avsättning på grund av att det inte är troligt att ett utflöde av resurser kommer att krävas eller beloppet inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalyser har upprättats enligt den indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar. Som likvida medel klassificeras, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar.

MODERFÖRENINGENS REDOVISNINGSPRINCIPER

Moderföreningen tillämpar koncernens principer med de undantag och tillägg som anges nedan.

Leasing

Samtliga leasingavtal där föreningen är leasetagare redovisas som operationell leasing, oavsett om avtalen är finansiella eller operationella. Leasingavgiften redovisas som en kostnad linjärt över leasingperioden.

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

Aktier och andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde efter avdrag för eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår köpeskillingen som erlagts för aktierna samt förvärvskostnader. Eventuella kapitaltillskott och koncernbidrag läggs till anskaffningsvärdet när de lämnas. Utdelning från dotterföretag redovisas som intäkt.

Eget kapital

Eget kapital delas in i bundet och fritt kapital, i enlighet med årsredovisningslagens indelning.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet - Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Medelantal anställda - Genomsnittligt antal årsmedarbetare baserat på mätningar vid föregående års slut och vid utgången av räkenskapsåret.

NOT 2 - VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

Vid upprättande av finansiella rapporter krävs å ena sidan bedömningar vid tillämpning av redovisningsprinciper och å andra sidan uppskattningar vid värdering av tillgångar, skulder, intäkter och kostnader. Uppskattningar och antaganden baseras på historiska erfarenheter samt andra faktorer som bedöms vara relevanta. Uppskattningar och antaganden ses över regelbundet och jämförs mot faktiskt utfall.

De uppskattningar och antaganden som skulle kunna medföra en risk för väsentliga justeringar i redovisade värden för tillgångar och skulder under nästkommande år anges nedan.

Successiv vinstavräkning

HSB ProjektPartner tillämpar successiv vinstavräkning, dvs utifrån en slutlägesprognos för projektets resultatutfall redovisas successivt under projektets varaktighet resultat baserat på projektets färdigställandegrad och försäljningsgrad. Detta kräver att projektintäkter och projektkostnader kan storleksbestämmas på ett tillförlitligt sätt. Förutsättningen för detta är att effektiva och samordnade system för kalkylering, prognos och intäkt/kostnadsrapportering finns i koncernen. Systemet kräver vidare en konsekvent bedömning (prognos) av projektets slutliga utfall, inklusive analys av avvikelser i förhållande till tidigare bedömningstillfälle. Bedömningen görs minst en gång per tertial. Det verkliga utfallet av projektet vid dess slut kan dock avvika, antingen positivt eller negativt, från den bedömning som tidigare gjorts.

Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar

Koncernens immateriella tillgångar avser främst utveckling av IT-system. Nedskrivningsprövning sker årligen eller närhelst händelser eller ändrade omständigheter indikerar att värdet på tillgången kan ha minskat. Koncernens nedskrivningsprövning baseras på uppskattningar och bedömningar av bland annat kalkylerad ränta, framtida tillväxt och lönsamhet.

Varulager

Varulagret i koncernen består till största del av exploateringsfastigheter. Redovisat värde har bedömts till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde. Årligen inför årsbokslutet görs en intern marknadsvärdering av samtliga HSB ProjektPartners hel- eller delägda fastigheter. Som stöd i de interna värderingarna används ortsprisdata från externa värderingsföretag. HSB ProjektPartner externvärderar också årligen ett antal av de största fastigheterna på olika orter för att ytterligare säkerställa korrekta värden. Vilka fastigheter som väljs ut för externvärdering roteras år från år. Tillsammans utgör intern- och externvärderingarna underlag för bedömningen av det bokförda värdet i relation till marknadsvärdet.

Uppskjutna skattefordringar

Uppskjutna skattefordringar avseende skattemässiga underskott har värderats till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas baserat på innevarande och framtida skattepliktiga resultat. Värderingen omprövas varje balansdag.

Garantiåtaganden och avsättningar

Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden, tilläggsköpeskillningar och avsättningar för åtaganden enligt entreprenadkontrakt. Dessa innefattar skyldighet för entreprenören att åtgärda fel och brister som upptäcks inom en viss tid efter att entreprenaden överlämnats till beställaren. Huvudprincipen är att avsättning för garantiåtaganden och åtaganden enligt entreprenadkontrakt beräknas och bedöms individuellt för varje enskilt projekt. Beräkningen är grundad på kalkylerade kostnader för respektive projekt. Avsättning ska ske fortlöpande under projektets gång och den beräknade sammanlagda avsättningen ska ingå i projektets förväntade slutliga kostnader.

NOT 3 - NETTOOMSÄTTNING FÖRDELNING

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Projektintäkter	936 022	951 606	-	-
Annonsintäkter	4 022	4 069	4 338	4 329
Intäkter från betaltjänster	17 565	12 528	-	-
Intäkter från IT-tjänster	187 964	178 595	-	-
Intäkter från juristverksamheten	15 524	12 684	16 463	14 464
Marknadsföringsersättningar	9 057	9 461	287	478
Medlemsintäkter	18 138	6 288	18 138	6 288
Serviceintäkter	54 953	65 339	54 953	65 339
Övrigt	55 145	36 948	13 271	14 076
Summa	1 298 390	1 277 518	107 450	104 974

NOT 4 - INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2020	2019
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	7,3%	7,5%
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	4,5%	4,0%

NOT 5 - ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	102	104	31	31
Män	58	56	10	10
Summa	160	160	41	41

Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Andel kvinnor i %				
Styrelsen	37	38	38	38
Övriga ledande befattningshavare	38	44	33	43

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen inkl.				
Förbundsordförande och vd	12 313	12 232	5 818	6 091
Övriga anställda	97 291	100 912	23 917	26 292
Summa	109 604	113 144	29 735	32 383

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader				
Förbundsordförande och vd	3 148	2 935	1 247	1 224
Pensionskostnader övr. anställda	14 761	18 912	3 532	5 408
Sociala avgifter enligt lag och avtal	37 425	41 648	9 948	11 884
Summa	55 334	63 495	14 727	18 516

Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader

164 938 176 639 44 462 50 899

Forts not 5

Förbundsordförande och verkställande direktör

Arvode till den arbetande förbundsordföranden uppgick till två inkomstbasbelopp x 1,2,2 samt bilförmån. Lön till verkställande direktören (vd) i moderföreningen uppgick till 2 241 (2 073) tkr.

För förbundsordföranden är pensionen premiebaserad motsvarande en premie om 35 % av den pensionsgrundande årliga ersättningen. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 570 (550) tkr pension till arbetande förbundsordförande. Vd omfattas av en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 35 % av vd:s pension medförande lön som premie. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 677 (674) tkr pension till vd.

Information om avgångsvederlag

Vd:s avgångsvederlag utgår efter uppsägningstiden om sex månader med 12 månaders lön vid arbetsgivarens uppsägning. Avgångsvederlaget är inte pensions- eller semesterlöngrundande. Övriga ledande befattningshavare har inget avtal om avgångsvederlag.

NOT 6 - OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där föreningen är leasetagare.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Inom ett år	11 541	10 899	3 489	3 905
Mellan ett och fem år	16 731	21 656	4 496	8 136
Summa	28 272	32 555	7 985	12 041

Räkenskapsårets

kostnadsförda leasingavgifter 14 384 13 818 2 976 4 030

Leasingavgifter i koncern och moderförening utgörs i all väsentlighet av hyrda lokaler.

NOT 7 - ARVODE TILL REVISORER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 702	1 296	301	140
Skatterådgivning	-	101	-	-
Övriga tjänster	31	238	87	53
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	101	101	-	-
Summa	1 834	1 736	388	193

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och eventuell vd:s förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på företagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är övriga uppdrag.

NOT 8 - RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	44 219	13 100
Realisationsresultat	-17	25 153	-	-
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-386	-19 691	-	-
Summa	-403	5 462	44 219	13 100

NOT 9 - ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Räntor	2 089	3 730	1 737	1 731
Summa	2 089	3 730	1 737	1 731
Varav avseende koncernföretag			1 737	1 702

NOT 10 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Räntor	3 828	4 528	1 289	1 185
Kreditavgifter	2 000	2 000	-	-
Summa	5 828	6 528	1 289	1 185
Varav avseende koncernbolag			-	-

NOT 11 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderföreningen	
	2020	2019
Erhållna koncernbidrag	610	5 458
Lämnade koncernbidrag	-49 000	-41 891
Summa	-48 390	-36 433

NOT 12 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Aktuell skatt	-632	-3 348	-	-
Uppskjuten skatt	2 599	25 704	8 687	5 909
Total skatt	1 967	22 356	8 687	5 909

Koncernens totala skatt utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Uppskjuten skatt beräknas med aktuell skattesats på skattemässiga underskott som bedöms kunna nyttjas samt andra temporära skillnader mellan bokförda och skattemässiga värden.

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	56 421	40 788	966	-18 911
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4 (21,4) %	-12 074	-8 729	-207	4 047
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 952	-4 033	-231	-418
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	321	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	18 638	36 324	9 463	2 803
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-51	662	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	622	332	-	-
Ej aktiverade underskott	-3 568	-1 635	-	-
Effekt av ändrade skattesatser	352	-886	-338	-523
Redovisad skatt	1 967	22 356	8 687	5 909

Genomsnittlig skattesats uppgår till 21,4% 21,4% 21,4% 21,4%

NOT 13 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2020	2019
Goodwill		
Ingående anskaffningsvärde	14 648	14 648
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	14 648	14 648
Ingående avskrivningar	-13 917	-10 987
Årets avskrivning	-731	-2 930
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 648	-13 917
Utgående redovisat värde	0	731

	Koncernen	
	2020	2019
Pågående utveckling av IT-system		
Ingående anskaffningsvärde	64 282	46 830
Årets internt utvecklade IT-system	69 507	34 089
Genom förvärv av IT-system under anpassning/utveckling	51 237	20 381
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-157
Omklassificeringar	-12 497	-36 861
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	172 529	64 282

Ingående nedskrivningar	-13 182	-20 104
Årets återförda avskrivningar	-	1 666
Årets nedskrivning	-2 566	-12 816
Omklassificeringar	9 835	18 072
Summa ackumulerade nedskrivningar	-5 913	-13 182
Utgående redovisat värde	166 616	51 100

101 818 (32 310) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

	Koncernen	
	2020	2019
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten		
Ingående anskaffningsvärde	168 974	101 014
Årets anskaffning*	20 729	31 099
Årets försäljningar/utrangeringar	-1 241	-
Omklassificeringar	12 497	36 861
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	200 959	168 974
Ingående avskrivningar	-64 133	-47 109
Årets försäljningar/utrangeringar	248	-
Årets avskrivning	-19 728	-17 024
Summa ackumulerade avskrivningar	-83 613	-64 133
Ingående nedskrivningar	-47 016	-8 854
Årets nedskrivning	-549	-20 090
Omklassificeringar	-9 835	-18 072
Summa ackumulerade nedskrivningar	-57 400	-47 016
Utgående redovisat värde	59 946	57 825

22 609 (31 424) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

* 4 384 (6 337) tkr av årets anskaffningar avser licensavtal.

NOT 14 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
	2020	2019
Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	48 020	48 015
Årets anskaffning	499	5
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	48 519	48 020
Ingående avskrivningar	-14 176	-11 825
Årets avskrivningar	-2 387	-2 351
Summa ackumulerade avskrivningar	-16 563	-14 176
Utgående redovisat värde	31 956	33 844

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Inventarier och installationer				
Ingående anskaffningsvärde	11 814	11 556	80	80
Årets anskaffning	5 736	2 743	-	-
Utrangeringar	-4 037	-2 485	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	13 513	11 814	80	80
Ingående avskrivningar	-3 881	-3 031	0	0
Utrangeringar	2 158	1 434	-	-
Årets avskrivningar	-2 350	-2 284	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 073	-3 881	0	0
Utgående redovisat värde	9 440	7 933	80	80

	Koncernen	
	2020	2019
Leasing		
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med redovisat värde om	9 271	7 734

Under övriga kort- respektive långfristiga skulder i koncernen redovisas nuvärdet av framtida betalningar avseende skuldförda finansiella leasingförpliktelser.

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen		
	2020	2019	
Ingående anskaffningsvärde	1 921 104	1 921 104	HSB Tjänstutveckling har under året fusionerats med moderföretaget HSB Affärsstöd.
Lämnat aktieägartillskott	8 500	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 929 604	1 921 104	

Specifikation av moderföreningens aktier och andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2020 Bokfört värde	2019 Bokfört värde
HSB Affärsstöd AB	556973-5870	Stockholm	100	100	5 000	16 300	16 300
<i>HSB Tjänstutveckling AB</i>	<i>556848-8455</i>	<i>Malmö</i>	-	-	-	-	26 667
HSB Finansstöd AB	556708-5724	Stockholm	100	100	20 000	30 000	21 500
HSB ProjektPartner AB	556501-4148	Stockholm	100	100	127 846	1 883 304	1 883 304
<i>HSB Fastighets AB</i>	<i>556491-8216</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>80 000</i>	<i>11 000</i>	<i>11 000</i>
<i>Fastighets AB Revdrab 3</i>	<i>556527-6275</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>37 629</i>	<i>27 623</i>	<i>27 623</i>
<i>HSB Hyresfastigheter Holding i Öst AB</i>	<i>559069-3403</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>500</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
<i>HSB Produktion AB</i>	<i>556016-0789</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>75 000</i>	<i>147 140</i>	<i>147 140</i>
<i>AB Kustartilleristen</i>	<i>556463-7345</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Bomera AB</i>	<i>556371-7726</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>121</i>	<i>121</i>
<i>HSB Bomera Ek för</i>	<i>702000-9317</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>HSB Living Lab Utveckling AB</i>	<i>556962-0049</i>	<i>Göteborg</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>8 114</i>	<i>8 114</i>
<i>HSB Nya Hem AB</i>	<i>556651-8691</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Dragvägen i Halmstad AB</i>	<i>556639-0075</i>	<i>Halmstad</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Scandinavian Port AB</i>	<i>556105-0195</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>20 000</i>	<i>3 726</i>	<i>3 726</i>
<i>St Lars Utveckling AB</i>	<i>556973-2265</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

NOT 16 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	593 654	603 682	50	50
Avyttring	-	-15	-	-
Resultatandel	12 791	6 054	-	-
Utdelning	-10 646	-16 067	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	595 799	593 654	50	50

Specifikation av moderföreningens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intressebolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2020 Bokfört värde	2019 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
Summa						50	50

Specifikation av koncernens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intresseföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2020 Bokfört värde	2019 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	41	37	455 240	571 153	570 558
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	Göteborg	45	45	1	24 596	23 046
Summa						595 799	593 654

Forts. not 16

Övriga Joint ventures

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	50	50	500
Berga i Linköping Exploatering AB	556712-8540	Linköping	50	50	500
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250
Bäckenprojekt Utveckling AB	556929-8580	Uppsala	50	50	250
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Uppsala	50	50	250
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1
Getparken Holding AB	559232-3520	Trollhättan	50	50	250
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Västerås	50	50	500
Grästäppen Holding AB	556982-1282	Mölnadal	50	50	500
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	500
Guldus Holding AB	559044-2413	Uddevalla	50	50	500
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	500
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	50
HB Källeredsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	50	50	1
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	Göteborg	50	50	250
HSB Levande Lab ek för	769627-8030	Stockholm	50	50	50
HSB Mark i Amundön 2 AB	556986-6584	Göteborg	50	50	250
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	Göteborg	50	50	25 000
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	Göteborg	50	50	250
HSB Markproduktion i Göteborg AB	556866-1903	Göteborg	50	50	250
HSB Nya Ellstorp Holding AB	559271-1781	Malmö	50	50	250
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	Stockholm	50	50	500
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	Göteborg	50	50	1
HSB Produktion i Mälardalarna HB	969710-9578	Västerås	50	50	1
HSB Produktion i Mölnadal HB	969740-4326	Mölnadal	50	50	1
HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB	969740-8350	Skara	50	50	1
HSB Produktion i Norr HB	969769-6442	Luleå	50	50	1
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	969748-4492	Uddevalla	50	50	1
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Sydost HB	969739-6969	Växjö	50	50	1
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	50	50	1
HSB Produktion i Södertälje HB	969771-2736	Södertälje	50	50	1
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	50	50	1
HSB Produktion i Värmland HB	969748-9103	Stockholm	50	50	1
HSB Produktion i Östergötland HB	969736-6319	Linköping	50	50	1
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	50	50	1
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	50	50	50 000
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	Stockholm	50	50	1
Iggeby Gärde Holding AB	559222-5592	Stockholm	50	50	250
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	50	50	250
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Lund	50	50	250
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Lund	50	50	250
Koksbacken Holding AB	559034-8768	Mölnadal	50	50	500
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Västerås	50	50	500
Lena-Årby Holding AB	559103-4094	Stockholm	50	50	250
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	50	50	250
Mark i Luleå Holding AB	559003-8138	Stockholm	50	50	500
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	50	50	250
Nordvästra Zebran Holding AB	556968-9317	Trollhättan	50	50	500
Parken i Linköping Utveckling AB	556778-7717	Linköping	50	50	50
Projekt Motala mark AB	559151-2008	Linköping	50	50	250
Projekt och exploatering i Linköping AB	559136-6918	Linköping	50	50	250
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	250
Sandbäck Holding AB	559085-6497	Stockholm	50	50	25 000
Skeppet Holding AB	556985-7609	Uppsala	50	50	500
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	50	50	250
Skogsstrakten Holding AB	556984-4060	Södertälje	50	50	500
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50	50	500
Strandängen i Mjölby Utv. AB	559079-3930	Linköping	50	50	250
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50	50	500
Tierp Holding AB	559103-4102	Uppsala	50	50	250
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	50
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	50	50	500
Trumtorp Holding AB	559120-3970	Nyköping	50	50	250
Växta Utveckling AB	556950-2841	Växjö	50	50	500
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Lund	50	50	250
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Uppsala	50	50	250

Joint venture är bolag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortie-liknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvningsmetoden.

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde	54 548	54 567	52 704	52 724
Årets anskaffningar		1		-
Årets nedskrivning		-20		-20
Utgående redovisat värde	54 548	54 548	52 704	52 704

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av värdepapper:

Moderföreningen	Antal aktier och andelar		Bokfört värde	
	2020	2019	2020	2019
HSB-föreningar	952 716		52 638	52 638
Övriga aktier/andelar	1 785		66	66
Summa			52 704	52 704

Koncernen	Antal aktier och andelar		Bokfört värde	
	2020	2019	2020	2019
HSB-föreningar	952 716		52 638	52 638
HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm			869	869
Övriga aktier / andelar	1 786		67	67
Summa			54 548	54 548

Aktier	Antal aktier		Bokfört värde	
	2020	2019	2020	2019
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450		9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500		10	10
Nya Hovås Moder AB	100		955	955
Summa			54 548	54 548

NOT 18 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Successiv vinstavräkning	-16 646	-14 304	-	-
Avsättningar	7 354	7 354	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	33 723	28 833	22 173	13 485
Summa	24 431	21 883	22 173	13 485

Uppskjuten skatt beräknas enligt lagstadgade skattesatser som har beslutats eller aviserats per balansdagen och som förväntas gälla när den berörda uppskjutna skattefordran realiserar eller den uppskjutna skatteskulden regleras.

NOT 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2020	2019
Kapitalförsäkring	710	528
Direktpensjon	827	390
Summa	1 537	918

NOT 20 VARULAGER

	Koncernen	
	2020	2019
Exploateringsfastigheter		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	838 504	1 092 255
Årets anskaffningar	99 388	70 293
Årets försäljningar/utrangeringar	-110 121	-324 044
Omklassificering	-4 607	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	823 164	838 504
Ingående ackumulerade inkuransavdrag	-1 361	-2 545
Årets anskaffningar		-
Årets försäljningar/utrangeringar		1 184
Summa ackumulerade inkuransavdrag	-1 361	-1 361
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-17 469	-17 453
Årets försäljningar/utrangeringar	2 600	-
Omklassificering	4 607	-16
Summa ackumulerade nedskrivningar	-10 262	-17 469
Utgående redovisat värde	811 541	819 674

	Koncernen	
	2020	2019
Andelar i bostadsrättsföreningar		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	87 843	43 552
Årets anskaffningar	64 962	103 675
Årets försäljningar/utrangeringar	-100 885	-59 384
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	51 920	87 843
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-
Årets nedskrivningar	-750	-
Summa ackumulerade nedskrivningar	-750	0
Utgående redovisat värde	51 170	87 843

NOT 21 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	Koncernen	
	2020	2019
Upparbetade intäkter	1 124 631	1 149 736
Fakturerat belopp	-955 843	-964 426
Summa	168 788	185 310

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda hyreskostnader	457	474	-	-
Förutbetalda projektkostnader	-	272	-	-
Förutbetalda licenskostnader	3 549	3 196	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	7 439	12 634	1 046	1 475
Upplupna projektintäkter	22 661	21 758	-	-
Upplupna ränteintäkter	3 326	2 334	-	-
Upplupna marknadsföringsintäkter	4 168	3 893	-	-
Övriga upplupna intäkter	6 230	5 124	547	489
Summa	47 830	49 685	1 593	1 964

NOT 23 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Åtagande enligt entreprenadkontrakt	84 049	86 209	-	-
Tilläggsköpeskillingar	64 100	69 050	-	-
Sparbonus	-	7 673	-	-
Konst till stipendiefond	500	500	500	500
Kapitalförsäkring	571	425	-	-
Övrigt	36 527	36 090	-	-
Summa	185 747	199 947	500	500

Avsättning för åtagande enligt entreprenadkontrakt avser dels avsättning för garantiåtagande efter färdigställd entreprenad samt dels avsättning för ingångna exploateringsavtal.

Övrig avsättning avser dels bedömda kostnader för återställande av mark för att det ska vara möjligt att bebygga marken med bostäder och dels avsättning för kontraktsmässigt åtagande i samband med avyttring av bolag.

NOT 24 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
2020	-	127 125	-	50 000
2021	106 925	-	50 000	-
2023	-	40 000	-	-
2024-	40 000	-	-	-
Summa	146 925	167 125	50 000	50 000

Som långfristig skuld avses även lån som finansieras långfristig och som stöds av överenskommelse om refinansiering.

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Beviljad kreditlimit	410 000	410 000	-	-
Outnyttjad del	-405 360	-406 503	-	-
Utnyttjat kreditbelopp	4 640	3 497	0	0

NOT 26 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	Koncernen	
	2020	2019
Fakturerat belopp	955 843	964 426
Upparbetad intäkt	-787 599	-772 445
Summa	168 244	191 981

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Förutbetalda intäkter för ej implementerade IT-system	395 541	219 602	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1 566	1 314	-	-
Personalrelaterade kostnader	23 836	20 668	6 871	5 853
Upplupna räntor	94	442	-	-
Upplupna entreprenadkostnader	58 781	108 503	-	-
Övriga upplupna kostnader	30 142	36 748	5 461	6 353
Summa	509 960	387 277	12 332	12 206

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter avser reversskulder:	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Aktier	158 140	158 140	-	-
Fastighetsinteckningar	42 000	42 000	-	-
Summa	200 140	200 140	0	0

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Borgen avseende garantiavgifter	4 442 986	5 636 171	4 442 986	5 636 171
Borgensförbindelse Fastigo	2 157	1 854	594	545
Regressansvar handelsbolag	490 966	735 246	-	-
Övriga borgensförbindelser	2 759 500	3 986 137	-	-
Summa	7 695 609	10 359 408	4 443 580	5 636 716

HSB Riksförbund garanterar en viss angiven säkerhet som varje HSB-förening ställer för sina nyproduktioner för de fall HSB-föreningen inte kan infria sina förpliktelser enligt upprättad garantiförbindelse mellan HSB-föreningen och bostadsrättsföreningen. Garantiförbindelsen innefattar en skyldighet för HSB-föreningen att till tecknare av bostäder i projektet, återbetala det förskott eller hela insats och upplåtelseavgiften som inbetalats enligt bestämmelserna i 4 och 5 kapitlet i bostadsrättslagen. Från oktober 2017 ändrade HSB Riksförbund sin rutin i enlighet med Boverkets allmänna råd och började därmed garantera totala insats- och upplåtelseavgiften i nyproduktion. HSB-föreningens säkerhet täcker det sammanlagda beloppet av erhållna förskott eller insats- och upplåtelseavgifter i respektive bostadsrättsförening. Garantiförbindelserna beräknas och bedöms individuellt för varje enskilt projekt. Historiskt har aldrig någon garanti åberopats mot HSB Riksförbund.

För att underlätta försäljningen av bostadsrätter har en återköpsgaranti till köparna utfärdats i några av koncernens projekt. Återköpsgarantin innebär att koncernen under vissa förutsättningar förbinder sig att återköpa bostadsrätten. Omfattningen av eventuella återköp är svår att uppskatta liksom om ett återköp och en vidareförsäljning på marknaden kan leda till förluster. Återköpsgarantin har inte tagits med beloppsmässigt under linjen eller på annat sätt.

I samband med finansiering av nyproduktion genom byggnadskreditiv lämnas borgen av typen solidarisk borgen, proprieborgen eller begränsad borgen. Den HSB-förening som samarbete sker med lämnar också borgen. För lämnade borgensåtagande som är solidariska eller proprieborgen redovisas 100 procent av åtagandet som ansvarsförbindelse även om de delas med en annan borgensman. Vid begränsad borgen redovisas endast det belopp som motsvarar åtagandet som ansvarsförbindelse. Sannolikheten att åtagandet realiserar betecknas som liten då 82% av bostadsrätter i pågående produktion vid årsskiftet var sålda.

NOT 30 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderföreningen	
	2020	2019	2020	2019
Avskrivningar	25 198	22 289	-	-
Realisationsresultat och nedskrivningar	4 108	31 393	-	20
Andel i intresseföretags resultat	-12 791	-6 054	-	-
Förändring avsättningar	-14 200	-153 148	-	-
Summa	2 315	-105 520		20

NOT 31 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	37 448 507 kr
Årets resultat	9 653 006 kr
Summa kronor	47 101 513 kr

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanseras i ny räkning	47 101 513 kr
Summa kronor	47 101 513 kr

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

Smittspridningen av Covid-19 kvarstår och osäkerheten kring den ekonomiska utvecklingen är fortsatt stor, men med godkända vacciner och påbörjad vaccination ser vi positivt på framtiden. Det är fortfarande svårt att bedöma de långsiktiga effekterna av pandemin och koncernens ledning utvärderar kontinuerligt situationen. Hittills har koncernens affärsverksamhet inte påverkats nämnvärt och bedömningen är att affärsverksamheten inte kommer påverkas väsentligt.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd och god redovisningssed i Sverige och ger en rättvisande bild av koncernens ställning och resultat samt att koncernförvaltningsberättelsen ger en rättvisande översikt över utvecklingen av koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som de företag som ingår i koncernen står inför.

Stockholm den 30 mars 2021

Anders Lago
Förbundsordförande

Pernilla Bonde
Verkställande direktör

Jane Svensk
Arbetstagarrepresentant

Lars Göran Andersson

Christer Berglund

Michael Carlsson

Catherina Fored

Torbjörn Friberg

Jenny Hjalmarson

Eva Karlsson

Mariethe Larsson

Sebastian Lindroth

Leif Ringqvist

Elin Rydberg

Anders Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 31 mars 2021.

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Riksförbund ekonomisk förening, org.nr 769606-4760.

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2020. Föreningens årsredovisning ingår på sidorna 82-108 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen och återfinns på sidorna 1-71 och 112-119. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

Vårt uttalande avseende årsredovisningen omfattar inte denna information och vi gör inget uttalande med bestyrkande avseende denna andra information.

I samband med vår revision av årsredovisningen är det vårt ansvar att läsa den information som identifieras ovan och överväga om informationen i väsentlig utsträckning är oförenlig med årsredovisningen. Vid denna genomgång beaktar vi även den kunskap vi i övrigt inhämtat under revisionen samt bedömer om informationen i övrigt verkar innehålla väsentliga felaktigheter.

Om vi, baserat på det arbete som har utförts avseende denna information, drar slutsatsen att den andra informationen innehåller en väsentlig felaktighet, är vi skyldiga att rapportera detta. Vi har inget att rapportera i det avseendet.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för att årsredovisningen och koncernredovisningen upprättas och att de ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen och verkställande direktören ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen och verkställande direktören avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i

årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter och verkställande direktören ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt. Den verkställande direktören ska sköta den löpande förvaltningen enligt styrelsens riktlinjer och anvisningar och bland annat vidta de åtgärder som är nödvändiga för att föreningens bokföring ska fullgöras i överensstämmelse med lag och för att medelsförvaltningen ska skötas på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot eller verkställande direktören i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 31 mars 2021

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor





FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB är en av Sveriges största boendeorganisationer. HSB är idédrivet, medlemsägt och bygger, utvecklar och förvaltar boende för över en miljon människor. Tack vare kombinationen av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster, bosparande och nyproduktion kan vi möta dagens och morgondagens behov av ett hållbart boende. Vi gör det för våra medlemmar och vi gör det för våra kunder. Vi gör det miljömässigt, ekonomiskt och socialt. Vi gör det för att skapa det vi kallar för det goda boendet.

De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Riksförbunds efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument, HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke

HSBs kompass - vägen mot det goda boendet

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal. Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel. HSBs kompass ligger till grund för HSB Riksförbund med dotterföretags verksamhetsplanering. HSB Riksförbund tillämpar HSBs kompass.

HSBs kod för föreningsstyrning

Ett stöd till bland annat styrelse och valberedning. Syftet är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt. HSB Riksförbund tillämpar HSBs kod för föreningsstyrning.

Hantering av HSBs varumärke

Anger hur HSB-organisationen ska stärka, tydliggöra, utveckla och vårda det gemensamma varumärket effektivt och enhetligt samt säkerställa att HSB följer lagar och regler inom marknadsrätt. HSB Riksförbund följer styrdokumentet Hantering av HSBs varumärke.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Koden är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. Koden trädde första gången i kraft den 1 januari 2008. I samband med HSB-stämman 2019 antogs en uppdaterad kod som gäller under 2020 och följs upp i denna föreningsstyrningsrapport. Vid årsmötet 2020 antogs en ny HSBs kod som gäller från 1 januari 2021.

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs långsiktigt hållbart och ansvarsfullt samt styrs

på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning med högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg. Koden ska tillämpas enligt principen ”följ eller förklara”. Det innebär att Koden kan frångås på enskilda punkter förutsatt att föreningen för varje avvikelse redovisar hur man gjort istället och motiverar varför. För en enskild förening kan alternativa lösningar än de Koden anger innebära bättre föreningsstyrning så länge de kan motiveras med ökad medlemsnytta och medlemsinsyn. Varje förening ska årligen rapportera sin efterlevnad av Koden vid respektive föreningsstämma och i den föreningsstyrningsrapport som utgör en del av föreningens årsredovisning. Föreningsstyrningsrapporten beskriver översiktligt hur föreningen har tillämpat Koden under räkenskapsåret. HSB Riksförbund redovisar och motiverar eventuella avvikelser sist i denna rapport.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av föreningsgranskarna som lämnar en egen granskningsrapport till föreningsstämman.

1. ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2020

Föreningsstämman är HSB Riksförbunds högsta beslutande organ. Föreningsstämman utövas som HSB-stämman varje ojämnt år och som årsmöte varje jämnt år. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. HSB-stämman/årsmötets befogenhet utövas genom 140 röster som fördelas på ägarna enligt uddatalsmetoden samt en röst var för de 26 HSB-föreningarna. Det innebär att det vid 2020 års ordinarie årsmöte den 14 maj fanns 166 röster att fördela på 26 fullmäktige. Vid stämmans deltog 24 fullmäktige med 164 röster. Information kring HSB-stämman/årsmötet publiceras på intranätet och www.hsb.se.

1.1. EXTRA FÖRENINGSTÄMMA 2020

HSB Riksförbund genomförde en extra föreningsstämma genom poströstning den 7 december för att möjliggöra en stadgeändring så att 2021 års föreningsstämma kan hållas som årsmöte istället för HSB-stämman för att minska antalet deltagare med anledning av Pandemin. Vid stämman deltog 21 av 26 fullmäktige med 147 röster av 166 röster möjliga. Samtliga fullmäktige biföll förslaget om stadgeändring.

2. VALBEREDNING

Riksförbundets valberedning väljs på HSB-stämman och har en mandattid om två år.

- Valberedningen har följande sammansättning:
- Ordförande Tina Mansson Söderlund, HSB Södra Norrland
- Kent Andersson, HSB Malmö
- Johan Thidell, HSB Norra Stor-Stockholm
- Britt-Marie Södarv, HSB Dalarna
- Lars-Åke Henriksson, HSB Stockholm
- Lena Carlberg, HSB Göteborg
- Tomas Wetterberg, HSB Östergötland

För utförlig presentation av valberedning se HSB Riksförbunds webbplats, www.hsb.se.

Valberedningen ska arbeta enligt den instruktion som fastställdes på årsmötet den 14 maj 2020 och:

- Lämna förslag på ledamöter i styrelsen och förslag på styrelseordförande.
- Lämna förslag på styrelsearvode uppdelat mellan ordförande och övriga ledamöter samt efter vilka grunder ytterligare ersättningar ska utgå.
- Lämna förslag till val och arvodering av revisorer.
- Lämna förslag till val och arvodering av föreningsgranskare
- Lämna förslag till stämмоordförande för HSB-stämman/årsmöte
- Förbereda val av kommande valberedning genom att begära in nomineringar samt upplysa HSB-stämman/ årsmötet om vilka nomineringar som inkommit samt vilka av valberedningens ledamöter som avböjt omval.

Valberedningens grunder för nominering är:

- Kompetens
- Medlemsandel samt ägarandel
- Jämvikt mellan antal män och kvinnor
- Rekrytering ska ske med majoritet av förtroendevalda
- Mångfald

Valberedningen ska dessutom ta hänsyn till förnyelse och geografisk spridning och till föreningarnas storlek.

Valberedningens arbetssätt

Valberedningen har gått igenom uppdraget, inhämtat kunskap om verksamheten och dess framtida utmaningar samt arbetat med önskvärt kompetensbehov för att säkerställa rätt kompetens i styrelsen. Valberedningen har deltagit vid ägarträffar. Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen.

3. STYRELSE

Styrelsen består utöver ordföranden av 12 föreningsstämmovalda styrelseledamöter samt en arbetstagarrepresentant.

Se utförlig presentation av styrelsen på sidan 116-117.

Styrelsen har inte inrättat något arbetsutskott. Styrelsen har ett presidium bestående av Anders Lago och Jenny Hjalmarsson. HSB Riksförbunds vd Pernilla Bonde deltar på presidiummöten.

HSB Riksförbunds vd är ordförande i samtliga tre dotterföretag, HSB ProjektPartner AB, HSB Affärsstöd AB och HSB Finansstöd AB.

Förbundsordföranden är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämmovalda styrelseledamöter är oberoende. Riktlinjerna för styrelsens arbete anges i arbetsordningen. Styrelsens arbetsordning genomgår en årlig översyn och reglerar antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive förbundsordförandens och vds uppgifter. Styrelsen har under 2020 hållit tio styrelsesammanträden.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens och styrelseledamöternas arbete utvärderades i samband med styrelsesammanträdet i februari 2021. Utvärdering görs årligen genom en digital enkät med efterföljande diskussion i samband med styrelsesammanträdet. I utvärderingen identifieras bland annat utbildningsbehov av enskilda styrelseledamöter och styrelsens arbete som helhet.

Finansiell rapportering

Uppföljning

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertialrapporter med uppföljning av finansiella och operativa mål, ägardirektiv, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande för moderföreningen och dess dotterföretag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet.

Internrevision

Föreningen har ingen formell internrevision skild från den övriga organisationen. Styrelsens bedömning är att ytterligare en kontrollinstans utöver de nuvarande kontrollfunktionerna inte är ekonomiskt motiverad.

Intern kontroll

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Riksförbunds fyraåriga verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2020.

Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning. Ett internkontrollramverk baserat på COSO finns etablerat.

Föreningsledningen rapporterar årsvis till styrelsen en riskkartläggning och en självskattning av den interna kontrollen. Utifrån denna upprättas en handlingsplan. Terialvis rapporteras en uppföljning av handlingsplanen och eventuella förändringar i riskkartan. Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs som krävs för att hantera väsentliga risker i den löpande verksamheten. Här ingår riktlinjer för att berörda anställda ska förstå sin roll för upprätthållandet av god intern kontroll. Samtliga förenings-/bolagsstyrningsdokument avseende HSB Riksförbund jämte dotterföretag ses årligen över såsom arbetsordning, dotterföretagens ägardirektiv, arbetsordningar, vd-instruktioner, rapportinstruktion, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll.

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2020

ORDINARIE	19 februari	17 mars	21 april	14 maj	16-17 juni	15 september	20 oktober	3 november	18 november	7 december
Lars Göran Andersson	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Christer Berglund	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Catherina Fored	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Michael Carlsson	-	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Jenny Hjalmarsson	★	-	★	★	★	★	★	★	★	★
Eva Karlsson	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Anders Lago	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Sebastian Lindroth	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Leif Ringqvist	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Anders Svensson	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Jane svensk	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Torbjörn Friberg	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Mariethe Larsson	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Elin Rydberg	-	★	★	★	★	★	★	★	★	★

REVISOR

Helena Ehrenborg, PwC	-	-	★	-	-	-	-	-	-	★
-----------------------	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

FÖRENINGSGRANSKARE

Gösta Boo	-	-	★	-	-	-	-	-	-	★
Lars-Olof Lindell *	-	-	-	-	-	-	-	-	-	★
Lenas Philipsson	-	-	★	-	-	-	-	-	-	-
Lars-Gunnar Björk **	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

* Avgick vid årsmötet.

** Invaldes vid årsmötet.

4. VD

Pernilla Bonde är HSB Riksförbunds vd. För en mer utförlig presentation av vd se sid 117. Vd leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som fastställs av styrelsen. Vd ska svara för den löpande förvaltningen av föreningen och koncernen. Vd ansvarar också för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant beslutsunderlag som behövs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

Till sitt stöd har vd en koncernledning vars arbete vd leder. Koncernledningen består av vd i de tre dotterföretagen, vice vd och ekonomichef, marknads och kommunikationschef samt HR-chef.

5. PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL VD

Vd:s ersättning beslutas av förbundsstyrelsen. Ersättning till vd utgörs av fast månadslön samt premiebestämd pensionsavsättning. Vid uppsägning av anställningen gäller en ömsesidig uppsägningstid om sex månader. Om företaget säger upp vd från anställningen av annan anledning än sådan som utgör grund för omedelbar hävning av anställningsavtalet utgår efter uppsägningstiden ett avgångsvederlag motsvarande 12 gånger månadslönen.

6. UTBILDNING

Varje styrelseledamot erbjuds en introduktion i HSB Riksförbunds verksamhet och förutsättningar. Till samtliga nyvalda styrelseledamöter och valberedningar i HSB-föreningar och bolag erbjuds även en HSB-anpassad utbildning.

7. FÖRENINGENS REVISOR OCH FÖRENINGSGRANSKARE

Föreningens revisor

Vid HSB-stämman 2019 valdes till revisor i föreningen (på 1 år): PwC (invaldes 2014)

Föreningens föreningsgranskare

Funktionen föreningsgranskare är ny. HSB Riksförbunds föreningsgranskare har tidigare varit förtroendevalda revisorer i HSB Riksförbund.

Föreningsgranskarnas uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Koden. Föreningsgranskarna rapporterar sina slutsatser årligen vid föreningsstämma.

Vid årsmötet 2020 valdes till föreningsgranskare i föreningen (på 1 år):

- Gösta Boo, HSB Mälardalen (invaldes 2019)
- Lena Philipsson, HSB Östergötland (invaldes 2019)
- Lars-Gunnar Björk, HSB Södra Norrland (invaldes 2020)

Styrelsens kommunikation med föreningens revisorer och föreningsgranskare

Styrelsen har sammanträffat med föreningens revisorer och föreningsgranskare. Förbundsordförande och vd har dessutom haft enskilda sammanträden med revisor.

Förbundsordföranden har haft sammanträde med föreningsgranskarna.

Styrelsehandlingar skickas löpande till revisorerna och föreningsgranskarna under året.

KONCERNLEDNING



SOFIE KJELLIN

Vd HSB Finansstöd AB
Född 1972
I HSB sedan 2002

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen och universitetsstudier i företagsekonomi, Stockholms universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsjurist och Chef samhällsbyggnad och Juridik HSB Riksförbund

Övriga uppdrag:
HSB Bostadsutveckling AB



ANDRÉ JOHANSSON

Marknads- och kommunikationschef
Född 1975
I HSB sedan 2013

Huvudsaklig utbildning: Magisterexamen i företagsekonomi och statsvetenskap vid Lunds respektive Uppsala universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Press- och kommunikationschef inom bostadsbranschen.



JESPER JOSBRANT

Vd HSB Affärsstöd
Född 1970
I HSB sedan 2003

Huvudsaklig utbildning: Systemvetare.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd, produktchef, teknisk chef, projektledare, affärs- och systemutveckling.

Övriga uppdrag: Styrelseordförande Coop Norrbotten ek för. samt styrelseledamot Kooperativa Förbundet, Hemmagastronomi AB.

PERNILLA BONDE

Vd HSB Riksförbund
Född 1972
I HSB sedan 2003

Huvudsaklig utbildning:
Fil. mag. företagsekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Forskning inom destinationsutveckling ETOUR turistforskningsinstitut, Marknadschef Jocks och utvecklingschef HSB Riksförbund.

Övriga uppdrag: Cooperatives Europe, HSB Finansstöd AB, HSB Tjänstutveckling AB, HSB Affärsstöd AB, HSB ProjektPartner AB, Svensk Kooperation och Fastigo.

LAURENCE HOWARD

Koncern HR-chef
Född 1964
I HSB sedan 2018

Huvudsaklig utbildning:
Fil. mag. företagsekonomi.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: HR-/Personalchef inom bygg-, anläggning- och installationsbranschen.

Övriga uppdrag: HSB-ledamot.

**BODIL MARKUSSON**

Koncernekonomichef och vice vd
Född 1966
I HSB sedan 2015

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Finans- och ekonomichef inom fastighet, hotell och energibolag.

Övriga uppdrag: HSB-ledamot, Fullmäktigeledamot i Länsförsäkringar Stockholm.

HENRIK ZÄTHER

Vd HSB ProjektPartner
Född 1965
I HSB sedan 2000

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ekonomichef inom Landsting, tillverkningsindustrin och HSB samt Vd HSB Göta.

Övriga uppdrag: HSB Bostad, ledamot lokal bankstyrelse SHB Jönköping.

FÖRBUNDSSTYRELSE



Eva
Karlsson

Mariethe
Larsson

Sebastian
Lindroth

Elin
Rydberg

Leif
Ringqvist

Catherina
Fored

Anders
Lago

ORDINARIE LEDAMÖTER

Eva Karlsson

Född 1966

Invald i styrelsen 2011

Ordförande i HSB Mölndal,

Regionchef, Svensk Fastighetsförmedling AB.

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom företagsekonomi, ledarskap och projektledning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom dagligvaruhandel samt tjänstesektorn.

Mariethe Larsson

Född 1957

Invald i styrelsen 2019

Ordförande HSB Östergötland.

Huvudsaklig utbildning: Journalistutbildning, företagsekonomi, juridik, ledarskapsutbildning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Redaktionschef Sveriges Radio, Informationschef Länsstyrelsen Östergötland, Kommunikationsdirektör Linköpings Universitet.

Sebastian Lindroth

Född 1983

Invald i styrelsen 2013

Ordförande HSB Sydost.

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Lunds Universitet, Kandidatexamen i företagsekonomi, Linnéuniversitetet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Jurist.

Elin Rydberg

Född 1976

Invald i styrelsen 2019

Ordförande HSB Göta

Huvudsaklig utbildning: Politisk magisterexamen med huvudinriktning nationalekonomi, Linköpings universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ombudsman, kommunalråd och egenföretagare inom besöksnäring.

Övriga uppdrag: Socialnämndens ordförande i Jönköpings kommun.

Catherina Fored

Född 1964

Invald i styrelsen 2018

Vd HSB Norra Stor-Stockholm

Huvudsaklig utbildning: Chalmers Tekniska Högskola, Arkitektur.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom bygg och fastighetssektorn, stadsbyggnads- och exploateringschef i Sundbybergs kommun, förbundsdirektör Sveriges Arkitekter.

Övriga uppdrag: HSB Bostad, Stiftelsen HSBs Garantifond.

Leif Ringqvist

Född 1957

Invald i styrelsen 2018

Ordförande HSB Mälardalarna

Huvudsaklig utbildning: Ekonomi, marknadsföring och försäljning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Försäljning, marknadsföring och avtalsfrågor.

Övriga uppdrag: HSB hyresrätt i Mälardalarna, HSB brf Skräddaren, HSB brf Guldsmeden, HSB brf Byggmästaren.

Anders Lago

Född 1956

Invald i styrelsen 2011

Förbundsordförande HSB Riksförbund

Huvudsaklig utbildning: Universitetsstudier i statsvetenskap, nationalekonomi och statistik.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kommunstyrelseordförande i Södertälje kommun, Styrelseordförande i Telge AB.

Övriga uppdrag: Ledamot Folksam Sak, We effect, Stiftelsen Stora sköndal och Berättarministeriet, vice styrelseordförande FUB.

Nomineringsgrunder för HSB Riksförbunds styrelse är kompetens, jämvikt mellan antal män och kvinnor, majoritet av förtroendevalda samt föryngring och mångfald. Dessutom tas hänsyn till geografisk spridning och till stora och små HSB-föreningar.



Lars Göran
Andersson

Michael
Carlsson

Anders
Svensson

Torbjörn
Friberg

Jane
Svensk

Jenny
Hjalmarson

Christer
Berglund

Lars Göran Andersson

Född 1960

Invald i styrelsen 2007

Vd HSB Göteborg

Huvudsaklig utbildning: Högskoleutbildad inom kommunikation. Ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Affärsstöd AB, HSB ProjektPartner AB, Coompanion Göteborg, HSB-ledamot.

Michael Carlsson

Född 1963

Invald i styrelsen 2009

Vd HSB Malmö

Huvudsaklig utbildning: Gymnasieingenjör, ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom försäljning, marknad och fastigheter.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Projekt i Malmö, HSB Brf Skogsmården, Coompanion Skåne, Centrum för Fastighetsföretagande, ledamot i HSB Affärsstöd AB, vice ordförande i Fastigo, styrelseledamot i Fastighetsägarna Syd, ordförande i Stilla koncernen.

Anders Svensson

Född 1962

Invald i styrelsen 2012

Vd HSB Stockholm

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom ledarskap, företagsekonomi och förvaltning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

Övriga uppdrag: Stiftelsen HSBs Garantifond, HSB Bostad, HSB ProjektPartner AB samt HSB-Ledamot.

Torbjörn Friberg

Född 1964

Invald i styrelsen 2019

Vd HSB Nordvästra Götaland.

Huvudsaklig utbildning: Examen vid Officershögskolan, Krigshögskolan och Försvarshögskolan.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Utveckling inom teknikområdet, Chefsroller inom Försvarsmakten och i kommuner.

Övriga uppdrag: HSB Affärsstöd AB, HSB Finansstöd AB, HSB Nordvästra Götalands Fastighetsbolag, Brf Humlet, Brf Vespenn.

Jane Svensk

Född 1960

Invald i styrelsen 2011

Kategoriansvarig inköpare, Inköp och marknadsavdelningen, HSB Affärsstöd. Personalrepresentant Unionen.

Huvudsaklig utbildning: IHM Business school samt företagsekonomi, ledarskap och projektledning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Inköpsansvarig på ett antal olika företag sedan 1987.

Övriga uppdrag: HSB-Ledamot Brf Båtsmannen Större 3, Vice ordförande Huvudstadens GK. HSB-ledamot i Brf Delfinen.

Jenny Hjalmarson

Född 1974

Invald i styrelsen 2012

Ordförande HSB Stockholm, Vd Gösta Westerberg Möbler AB, Inredningssamordnare Södermalms SDF.

Huvudsaklig utbildning: Tekn. doktor.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kvalitetssamordnare, Projektledare inom bygg, innovationsprojekt med mera.

Övriga uppdrag: Immanuelskyrkan Vård AB, Färg Möbler & Interiör branschorganisation samt HSB-Ledamot.

Christer Berglund

Född 1962

Invald i styrelsen 2015

Vd i HSB Södra Norrland

Huvudsaklig utbildning: Samhällskunskap och ledarskap.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Kriminalvårdare, ombudsman, förvaltare, informations- och utbildningssekreterare, kommunalråd.

Övriga uppdrag: Ordförande Stiftelsen HSBs Garantifond, Ordförande Mellannorrlands Hospice.





Form och produktion: Jaform.
Foto: Anna von Brömssen, Anders Deros,
Diakrit, Magnus Glans, Simon Klang,
Karl Nordlund, Jonas Lindstedt,
Bingo Rimér, Svante Örnerberg m fl.
Tryck: BrandFactory, 2021.



HSB är Sveriges största bostadskooperation, en medlemsägd, kooperativ organisation som arbetar med bosparande, byggande och förvaltning.

HSB Riksförbund är moderförening med tre dotterföretag: HSB Affärsstöd, HSB Finansstöd och HSB ProjektPartner. Tillsammans skapar vi värde för HSB-föreningarna och medlemmarna. Bland annat genom att stärka HSBs roll i samhället, vår idé och varumärket. Vi utvecklar nyproduktionen av bostäder, framtidens boende i HSB Living Lab, digitala lösningar, säkra betaltjänster och ansvarar för Sveriges största bosparande.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund
Box 8310 | 104 20 Stockholm
hsb.se

2020年11月11日