

HSB RIKSFÖRBUND

# INBLICK

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021

Årets innovation

**HSB DELA**

Nya ambitiösa mål

**NETTO NOLL I KLIMATPÅVERKAN**

**NU ÖKAR VI BYGGTAKTEN**



HSB – där möjligheterna bor

# HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

## Vad är HSB?

Med 673 685 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation och ledande boendeaktör.

## Vem äger HSB?

Alla medlemmar! HSB drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla bostäder i hela landet och där folk vill bo, men där få andra bostadsaktörer vill bygga.

## Vad gör HSB?

HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige. Idag bor över en miljon människor – ensamstående, par och familjer – i HSBs 26 069 hyresrätter och 346 413 bostadsrättslägenheter. HSB erbjuder också Sveriges största bosparande som ger förtur till ett eget hem.

HSB tar ansvar för framtiden genom initiativ som HSB Living Lab – en arena för forskning om framtidens hållbara boende, och HSB Dela – en modell som hjälper unga vuxna in på bostadsmarknaden genom att dela lägenhetsköpet med HSB.

## Vad är HSBs vision?

HSB vill vara den aktör som har det bästa anseendet när det gäller boendet hos alla våra valda intressenter och våra kärnvärderingar: Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan ska vara tydliga.

## Vad är HSBs uppdrag?

HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

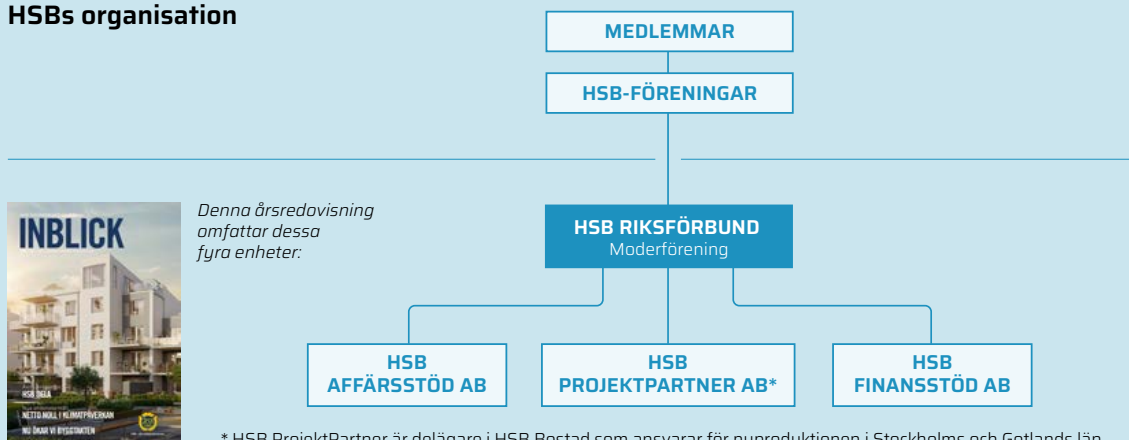
## Hur började det?

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.

## HSB i siffror 2021

- 673 685 medlemmar
- 346 413 bostadsrättslägenheter
- 26 069 hyresrätter
- 4 103 bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB
- 120 305 bosparare med drygt 4,3 miljarder kronor i sammanlagt bosparkapital

## HSBs organisation



# HSB RIKSFÖRBUND

**HSB Riksförbundet** är moderföretag i den nationella verksamheten, som förutom riksförbundet består av tre dotterbolag. Utöver ägarstyrning av den nationella verksamheten, är HSB Riksförbunds uppdrag 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.

HSB Riksförbundet ägs av de 26 HSB-föreningarna (25 föreningar från 2022-05-02).

## DOTTERBOLAGEN

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

**HSB Finansstöd** tillhandahåller betaltjänster i syfte att stärka HSBs konkurrenskraft och ger stöd till HSB-föreningar så att de på ett säkert och kostnadseffektivt sätt kan erbjuda betaltjänster till bostadsrättsföreningar och andra kunder. Det är också HSB Finansstöd som ansvarar för och utvecklar bosparandet. HSB Finansstöd är ställt under Finansinspektionens regulatoriska krav och övervakning.

**HSB ProjektPartner** är HSBs nationella nyproduktionsbolag som bygger nya bostäder tillsammans med HSB-föreningarna runt om Sverige\* i linje med det som marknaden, HSBs bosparare och medlemmar efterfrågar. I huvudsak byggs bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform. HSB ProjektPartner arbetar även med framtidssättningar genom det forsknings- och utvecklingsarbete som bedrivs i HSB Living Lab.

\* I Stockholms- och Gotlands län ansvarar HSB Bostad för nyproduktion av bostäder. HSB Projektpartner äger 41 % av HSB Bostad.

---

### Utöver ägarstyrning av den nationella koncernen, omfattar HSB Riksförbunds verksamhet:

- Ägardialoger inom HSB
- Strategier och styrdokument för hela HSB
- Ledningsmodell Affärsdriven utveckling för gemensam utveckling inom 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 omvärldsrapport
- 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.

2021

# ÅRET I KORTHET

## ÖVER 900 SÅLDA BOSTÄDER

Med 908 (752) sålda bostäder överträffade HSB ProjektPartner sina mål med råge.



2022  
Vinnare

SVERIGES  
GRÖNASTE  
VARUMÄRKE  
Nybyggnation

HSB utnämndes för tredje gången som Sveriges grönaste varumärke i kategorin nyproduktion i den årliga konsumentundersökningen som genomförs av Differ.

NYA AMBITIÖSA KLIMATMÅL

## 2040 SKA HSB HA NETTO NOLL KLIMATPÅVERKAN I HELA VÄRDEKEDJAN

# 120

TUSEN BOSPARARE

SPARAR I HSBs  
BOSPARANDE 

## Opinion och påverkan

- 145 publicerade debattartiklar i media
- Ett 30-tal remisser
- Flera banker sänkte KALP-räntan, vilket underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden.
- Besked om att interna nät tillåts mellan byggnader från januari 2022, vilket ger bättre förutsättningar för brf:er att satsa på solel.

# NKI

VI MÄTER KUNDNÖJDHET  
Prognoscentrets branschmätning

## BÄST PÅ KUNDNÖJDHET ÖVER TID

HSB ProjektPartner hamnar än en gång i toppen när kundnöjdheten mäts två år efter inflyttningen. Kategorin kallas NKI Garanti och ingår i Prognoscentrets branschmätning för kundnöjdhet 2021.

# HSB MEST HÅLLBARA VARUMÄRKET FJÄRDE ÅRET I RAD

HSB blev för fjärde året i rad branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet.



## FINANSIELLA OCH OPERATIVA TAL

- Nettoomsättningen uppgick till 1 201 (1 298) mkr
- Rörelseresultatet uppgick till 93 (60) mkr
- Rörelsemarginalen uppgick till 7,7 (4,6) %
- Årets resultat uppgick till 101 (58) mkr
- Soliditeten uppgick till 70,7 (63,6) %
- Investeringar i immateriella tillgångar uppgick till 94 (141) mkr
- Antal produktionsstarter uppgick till 666 (433) bostäder
- Antal sålda bostäder uppgick till 908 (752) st
- Medelantalet anställda 168 (160) st

**86%**  
Miljöcertifierade  
bostäder

ÅRETS RESULTAT

**101**  
mkr

HSB DELA

## VINNARE AV GULDHEMMET



HSB Dela, modellen som hjälper unga vuxna in på bostadsmarknaden, vann utmärkelsen Guldhemmet i kategorin "Årets innovation".



JÄMSTÄLLDHET

## FLER KVINNOR I LEDNINGEN

Under 2021 var andelen kvinnor i ledningsgrupperna inom HSB Riksförbund och dotterbolag 42 procent. Det är en ökning med fyra procent sedan föregående år. Siffran kan jämföras med andelen kvinnor i börsbolagens ledningsgrupper som var 26 procent enligt Andra AP-fondens kvinnoindex.

EFTERLÄNGTAD NYHET

## LANSERING AV ISK-KONTO

I oktober 2021 lanserades investeringssparkonto (ISK) till de som bosparar i HSB.



# HSB RIKSFÖRBUND 2021

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



SID 8

Vd  
**PERNILLA BONDE**

SID 10

Förbundsordföranden  
**JOHAN NYHUS**



FRAMTIDENS BOENDE

KIKA IN I HSB  
LIVING LAB

54

## HÅLLBARHET I NYPRODUKTIONEN

Sid 60



HSB Dela

**KÖP HALVA BO I HELA**

74

### Inledning

Om HSB .....	2
Året i korthet .....	4
Vd har ordet .....	8
Intervju förbundsordförande ...	10

### Verksamhet

Styrning .....	12
Digitalisering .....	14
Bosparande .....	16
Betalningsflöden .....	19
Nyproduktion .....	20
Medarbetare .....	24
Varumärke .....	34
Opinion och påverkan .....	38
Juridik .....	42
Hållbarhet	
- nationella verksamheten .....	44
HSB Living Lab .....	54
Hållbarhet i nyproduktionen .....	60
HSB Dela .....	74
Fördjupad	
hållbarhetsinformation .....	77

### Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse .....	86
Noter .....	100
Föreningsstyrningsrapport .....	115
Koncernledning .....	120
Förbundsstyrelse .....	122

# VI GÖR VÅRT BÄSTA RESULTAT HITTILLS

Det gångna året blev ett rekordår för HSBs nationella verksamhet. Vi har mött den ökade efterfrågan på bostadsmarknaden med en hög byggtakt och visar upp vårt bästa finansiella resultat hittills. På klimatområdet har vi tagit ett stort kliv framåt med vårt mål om netto noll utsläpp 2040.

Det går knappast att kommentera 2021 utan att nämna coronapandemin. Ännu ett år har gått då vår verksamhet har behövt anpassas efter hur smittspridningen i samhället har sett ut. Men till skillnad från 2020, då vi fick lägga mycket kraft på att stötta hela HSB i att hantera de frågor som följde i pandemins kölvatten, har samarbetet på distans nu blivit vardag och fungerar alldeles utmärkt. På vårt helt digitala årsmöte valdes Johan Nyhus till ny förbundsordförande och han har klivit in i rollen på ett självklart sätt.

Bostadsmarknadens utveckling under pandemin har förvånat många analytiker, då efterfrågan liksom priserna tvärtemot de första bedömningarna har ökat stadigt sedan sommaren 2020. Under andra halvan av 2021 började prisökningarna mattas av, men från ett väldigt högt läge. Vårt nationella nyproduktionsbolag HSB ProjektPartner har haft möjlighet att gasa under rådande fina förutsättningar. Med nära 700 produktionsstarter och drygt 900 sålda bostäder har de överträffat sina mål med råge under 2021. Det bidrar till att koncernen som helhet kan visa upp sitt bästa finansiella resultat hittills.

Under året tog HSB ett betydande kliv framåt på hållbarhetsområdet när vår förbundsstyrelse beslutade att vi ska ha netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan år 2040. Det är ett ambitiöst mål som ligger i enlighet med vad vetenskapen säger är nödvändigt. Som Sveriges största boendeaktör, en miljon människor bor under HSBs tak, har vi ett ansvar och en möjlighet att bidra till klimatomställningen – en av vår tids viktigaste frågor.

Vi är mitt uppe i vår största förändringsresa någonsin, som kommer att vara helt avgörande för vår framtida



**PERNILLA BONDE**

VD HSB RIKSFÖRBUND

**” Vi är stolta över att kunna göra en så handfast insats för att hjälpa unga vuxna att köpa ett eget hem.**

da konkurrenskraft. Genom satsningen HSB 4.0 skapar vi helt nya, gemensamma digitala tjänster. Vi passerade flera viktiga milstolpar under året. Bland annat färdigställdes flera delar av ett omfattande paket av digitala tjänster för bostadsrättsföreningar.

HSB Dela – satsningen där unga bosparare köper ena halvan av en bostadsrätt och HSB köper andra halvan – har lanserats i sju projekt och på tre nya orter under 2021. Vi är stolta över att kunna göra en så handfast insats för att hjälpa unga vuxna att köpa ett eget hem. När vi berättar om det i media blir genomslaget stort; vi slog rekord i positiv publicitet under

årets sista månader och det berodde till stor del på att vi lanserade fler HSB Dela-projekt.

Jag är stolt över att kunna sammanfatta ännu ett kanonår och jag skulle kunna fortsätta räkna upp betydelsefulla beslut och händelser under året. Men nu är det dags att runda av och jag avslutar med det viktigaste: att tacka alla och förtroendevalda och medarbetare i HSB som har gjort allt detta möjligt. Det är en ynnest att få jobba tillsammans med er!

*Pernilla Bonde i mars 2022*





HSBs NYA FÖRBUNDSORDFÖRANDE:

# ”JAG VILL VARA INKLUDERANDE”

Johan Nyhus tillträdde som ny förbundsordförande på HSB Riksförbund den 19 maj 2021. I den här intervjun får vi veta mer om hur han ser på sitt ledarskap och året som har gått.

## I maj utsågs du till förbundsordförande i HSB, hur ser du på det här uppdraget?

– Det är ju ett väldigt roligt uppdrag som handlar om att hålla ihop federationen och jobba för gemensamma frågor. När jag nu åker land och rike runt och möter alla engagerade människor inom HSB så finns det inget starkare. Att få vara förbundsordförande och leda detta är fantastiskt skoj.

## Vad betyder Kooperation för dig?

– Det ligger i tiden, inte minst i ett hållbarhetsperspektiv – att dela saker med varandra. Det innefattar inte bara ett gemensamt ansvar för hållbar ekonomi och miljö utan även ansvar för varandra – den sociala hållbarheten. Det har vi fått goda exempel på under pandemin, att man ställer upp och hjälper varandra.

## Hur är du som ledare?

– Som ledare är det väldigt viktigt att lyssna, men det är inte samma sak som att hålla med. Det är viktigt att vara inkluderande. Att alla känner att man kan lyfta frågor och ha åsikter. Det är det som är demokrati. Men som ledare behöver man ibland också peka med hela handen och vara tydlig. Det är en balans. Nu när jag är ny på jobbet lyssnar jag förstås extra mycket, för att först få en bild och därefter kunna bilda mig en uppfattning.

## Under hösten har du varit på en så kallad road-trip för att träffa alla HSB-föreningarna, varför är det viktigt?

– Det är viktigt att lära känna de förtroendevalda som finns runt om i Sverige, men också ledningsgrupperna och få en inblick i olika verksamheter. Jag pratar med fastighetsskötare, är ute på byggen, träffar projektledare, entreprenörer och hållbarhetsansvariga. För mig är det viktigt att träffa folk,

få ett ansikte och samtala. Det ger mig en bra och bred bild av HSB.

## ...Och du åker mestadels tåg?

– Jag har bara tagit flyg en enda gång under hösten och det var till Luleå. För mig funkar det bäst att åka kollektivt. Det kan vara lite utmanande ibland men det har gått bra. På tåg kan man ju även jobba, till exempel förbereda olika möten. Sen är det viktigt att föregå med gott exempel. Jag brukar säga: Åk kollektivt när du kan, ta bil och flyg när du måste. Det är min devis.

## Hur skulle du hittills summera 2021 - vilka är HSBs stora möjligheter?

– Var tionde svensk bor under HSBs tak. Det ger oss en enorm möjlighet som påverkare, men visar också på den kraft som vi kan ha i vår organisation när vi samverkar. Vi kan faktiskt leda utvecklingen. Jag tänker på miljö och klimat där vi kan göra stor skillnad, både på egen hand och i samarbete med andra. Jag vill också lyfta den sociala hållbarheten. Otryggheten är stor just nu på vissa ställen i Sverige och vi behöver ta oss an den här samhällsutmaningen och ställa frågan: hur kan vi bidra? Sådana samtal vill jag ha. Sen har vi ett väldigt starkt varumärke och förtroende. Det visar våra undersökningar och jag får också den responsen. Det kan vara utmanande att sitta i styrelsen för en bostadsrättsförening. Att då vi som organisation finns där och kan hjälpa till. Det är uppskattat.

## Vilka är de stora utmaningarna?

– Klimat och miljöutmaningen är enorm och där är det bra att vi har den unga generationen som eldar på oss. Men det är en utmaning för oss alla, för det handlar om att vi behöver ställa om till ett annat sätt att leva. Digitaliseringen är en annan utmaning för

” Klimat- och miljöutmaningen är enorm och där är det bra att vi har den unga generationen som eldar på oss.



alla företag, även HSB. Här är ju kunskapen bland medlemmarna väldigt olika. Den resan är omvälvande, och jag skulle säga att vi är mitt inne i ett paradigmskifte. Vi har pratat om informationssamhället i många år, men nu går det väldigt snabbt och vi måste hänga med.

Till sist, i en folkrörelse och Kooperation som HSB, måste vi alltid verka för att stärka demokrati och medlemsinflytande. Det är något som vi alltid måste ha på dagordningen. Det är lätt att ta detta för givet.

**Vissa av de här utmaningarna brådskar, är det svårt att få med sig alla?**

– Det handlar om ledarskapet åter igen. När man har bra förslag och visar på möjligheter, då får man oftast med sig medlemmarna. HSB kan jämfört med kommersiella företag behöva mer tid för att förankra frågor men när vi väl har gjort det, då är vi också starkare än de andra.

*Johan Nyhus i mars 2022*

#### DEM VEM ÄR JOHAN NYHUS?

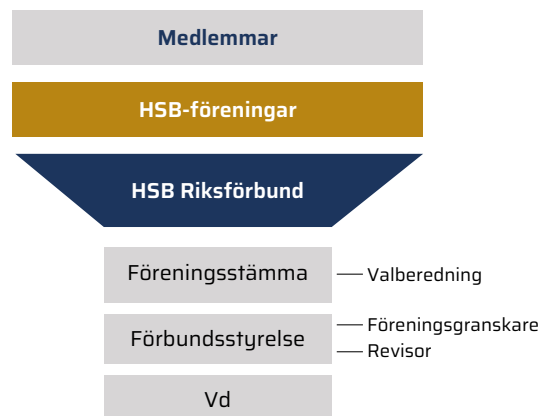
Fyrabarnsfar, gift och bor på Hisingen i Göteborg. Har tidigare bott i lägenhet, men bor nu i ett egnahemsradhus som byggdes av varvsarbetare på 50-talet. Kommer ursprungligen från lilla Habo utanför Jönköping. Har jobbat i Göteborgs stadshus i 13 år, under de sista sex åren som kommunalråd med ansvar för trafik- och infrastrukturfrågor. Innan han kom till HSB arbetade han som seniorkonsult på PR-byrån Reformklubben, där han var chef för Göteborgskontoret.

# SÅ STYRS HSB

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

Föreningsstämman är HSBs högsta beslutande organ, där varje HSB-förening är representerad utifrån antalet medlemmar. Enskilda medlemmar är därigenom indirekt representerade i HSBs högsta beslutade organ.

Föreningsstämman utser förbundsstyrelsens ledamöter, ordförande i HSB Riksförbund, föreningsgranskare, revisorer samt ledamöter i valberedningen. Valberedningen bereder förslag till förtroendevalda. Kontrollerade organ är av föreningsstämman valda externa revisorer samt föreningsgranskare.



## Under 2021 introducerades en ny styrningsmodell för gemensam utveckling i HSB som kallas "Affärsdriven utveckling", vad är nytt?

– Tidigare hade vi en modell som vi kallade "Målfokuserad utveckling" och en stor förändring jämfört med den är att samtliga vd:ar inom HSB nu inkluderas i den nya styrningsmodellen, dels för att de är ytterst ansvariga för HSBs affärsverksamhet och dels för att skapa förankring inom HSB. En annan förbättring är att vi med den här modellen får ett större fokus på innovation och affärsdriven digital utveckling, där gemensam digital utveckling harmoniserar med en gemensam affärsmodell, berättar Bodil Markusson, vice vd och ekonomichef på HSB Riksförbund.



Bodil Markusson  
Vice vd och ekonomichef  
HSB Riksförbund

## HSBs ANSVAR SÄKRAR ATT VI LEVER SOM VI LÄR

HSBs samling av policydokument går under namnet HSBs ansvar. Dessa är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad. Det betyder att vi inte bara ska följa lagar och regler utan att vi även ska göra det på ett sätt som bidrar till vår vision och säkrar att vi lever som vi lär. Man kan säga att HSBs ansvar är våra kärnvärden – ETHOS – omsatta i praktiken. Samtliga HSB-föreningar rekommenderas att anta 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 informationssäkerhet
- HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners (uppförandekod samarbetspartners)
- HSBs policy om förmåner, representation och mutor (uppförandekod medarbetare)
- HSBs policy för hantering av personuppgifter
- HSBs policy för bostadshyresrätt
- HSBs policy för systematiskt miljöarbete (ny 2021)

### Varför är det viktigt att vara med i HSBs ansvar?

– HSB arbetar under samma lagar, kooperativa principer och kärnvärderingar. Därför är det naturligt att vi samordnar oss i regelefterlevnadsfrågorna. HSBs ansvar erbjuder ett gemensamt arbetssätt som gör att vi kan möta dagens och morgondagens regelverkskrav på ett effektivt sätt, säger Lucas Rehn, regelefterlevnadsansvarig på HSB Riksförbund.



Lucas Rehn  
Regelefterlevnadsansvarig  
HSB Riksförbund

# GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

Styrdokumenten utgår från de kooperativa principerna och våra gemensamma värderingar **ETHOS - Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan** - som är fundamentet för all verksamhet inom HSB.

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 hållbarhetsarbete på [www.hsb.se/hallbarhet](http://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.



## Viktiga händelser 2021

- En uppdatering av HSBs kompass antogs av årsmötet 2021 och träder i kraft 2022. Syftet har varit att anpassa den till det systemstöd för verksamhetsstyrning som håller på att implementeras i HSB-föreningarna.
- En uppdatering av HSBs kod för föreningsstyrning antogs av årsmötet 2020 och trädde i kraft 1 januari 2021. Den nya koden har åtta principer med tydligare krav på att förklara efterlevnaden i verksamheten.
- En uppdatering av styrmodellen för gemensam utveckling beslutades av förbundsstyrelsen hösten 2021 och därmed bytte den även namn från "Målfokuserad utveckling" till "Affärsdriven utveckling". Den nya modellen omfattar fyra råd: affärsråd, digitalt råd, innovationsråd och vd-råd. Nomineringsprocessen avslutades i slutet på året och samtliga ledamöter är nu tillsatta.

— DIGITALISERINGEN —

# ÅRHUNDRADETS FÖRÄNDRINGSRESA

Digitaliseringen går så snabbt att det som lät som science fiction för tio år sedan nu är verklighet. Med en ambition att vara Sveriges mest moderna och framtidsinriktade kooperativ pågår ett intensivt arbete inom HSB för att möta dagens och morgondagens krav.

Det finns i princip ingen bransch eller verksamhet som inte påverkas av digitaliseringen och den snabba teknologiska utvecklingen. Digitaliseringen för med sig fantastiska möjligheter till bättre service, nya kunderbjudanden och automatiserade processer.

Anna Folkesson är affärsområdeschef på HSB Affärsstöd, dotterbolaget inom HSB som ansvarar för den digitala omställningen. Här berättar hon om programmet som internt kallas HSB 4.0 eftersom digitalisering ofta beskrivs som den fjärde industriella revolutionen.

– Idag ställer den moderna människan helt andra krav på tillgänglighet än vad man gjorde förr. Vi vill göra våra ärenden när det passar oss och vi vill att det ska vara intuitivt och besvärsfritt. Det är så världen ser ut idag. Därför behöver vi förflytta delar av interaktionen med våra kunder, boende och medlemmar till den digitala världen. Och för att tjänsterna ska fungera sömlöst krävs en modern IT-infrastruktur. Vägen dit är HSBs kanske största förändringsresa någonsin.

HSB 4.0 är en satsning som pågått under flera år där HSB renodlar, rensar och bygger nya tjänster. Det är en unik satsning, inte minst ekonomiskt.

– Historiskt har alla föreningar gjort det på sitt sätt och haft sina egna arbetssätt och system, men nu måste HSB renodlas och harmoniseras för att kunna hävda oss gentemot konkurrenterna. Men det är minst sagt inte lätt att få ihop alla föreningars krav och arbetssätt till en lösning. Inom HSB 4.0 jobbar vi med successiva leveranser och releaser av lösningarna.

## Vad kännetecknade digitaliseringen och omställningen under 2021?

– Flera steg inom programmet "Automatiserad Brf" har levererats och finns tillgängliga. Detta är en stor mil-

stolpe i HSB 4.0. Automatiserad Brf är motorn i vår digitala förändringsresa som handlar om digitalisering av förvaltningstjänsterna. Det är fantastiskt att börja se leveranserna av det här enorma arbetet. Det är väldigt spännande.

– Parallellt med detta har vi även lyckats skydda oss från en ökande grad av cyberattacker i olika former. Vi har ju under året bland annat kunnat läsa i media om Coop som drabbades svårt. Det är skrämmande, attackerna ökar och kommer bara närmare och närmare, men hittills har vi lyckats skydda oss. Vår data är mycket värd både för HSB och för andra som vill ta den från oss och tjäna pengar på den. Vår IT-säkerhet blir inte bättre än den svagaste länken.

## Hur har pandemin påverkat det här arbetet?

– Vi har lärt oss mycket under pandemin, vi har fått till bra rutiner kring möten och att samlas digitalt. Men att driva förändring i en helt digital värld med så här många parter inblandade, det är ju utmanande. Det är komplicerat när 25-30 personer ska ses på teams för att diskutera komplexa verksamhetsbehov. Men på det stora hela har det gått bra tack vare gott samarbete och kompetenta kollegor.

## Vad är viktigast för HSB framöver?

– Fabriken är i full gång, och tjänster finns nu i hyllan, tillgängliga för föreningarna att använda. Och vissa av tjänsterna finns inte hos konkurrenterna! Nu gäller det för föreningarna att ta ut detta på marknaden och fokusera på kunderna. Det är stora möjligheter och samtidigt ett jättejobb som kommer att pågå i många år framöver.



Anna Folkesson, affärsområdeschef på HSB Affärsstöd

**”** *Automatiserad Brf är motorn i vår digitala förändringsresa som handlar om digitalisering av förvaltningstjänsterna. Det är fantastiskt att börja se leveranserna av det här enorma arbetet.*

## Viktiga milstolpar i digitaliseringsarbetet under 2021

### **1** Det första steget (av fem) i utvecklingsprogrammet Automatiserad Brf färdigställdes

Ett omfattande paket av digitala tjänster och funktioner som underlättar styrelsearbetet och kommunikationen för bostadsrättsföreningar och medlemmar har färdigställts t.ex. grann- och styrelseforum, digital bokningstjänst för gemensamma utrymmen och digitalt styrelsestöd. Den senare tjänsten stöttar hela årshjulet av aktiviteter som sker i en bostadsrättsförening som exempelvis mallar för kallelser och protokoll till styrelsemöten, e-signering och lagring av protokoll och stämmohantering etc.

### **2** Utrullning av en gemensam IT-arbetsplats i hela landet

Ett avgörande kliv har tagits i omställningsresan där HSB-föreningarna tidigare haft en stor variation i hårdvara (PC, stationära datorer och tunna klienter) men nu har en homogen, IT-säker och modern plattform. De sista HSB-föreningarna anslöts under 2021. I och med detta kan HSB arbeta betydligt mer effektivt med exempelvis skalskydd, intrångsskydd och tvåstegsautentisering för att stå starkare i den väg av cyberattacker som eskalerar konstant.

### **3** Programmet för ekonomitjänsten tar stora kliv

HSB-föreningarnas olika ekonomimodeller- och uppföljningsprocesser behöver konsolideras för att utveckling, implementering och förvaltning av e-tjänsterna till bostadsrättsföreningar och medlemmar ska bli så effektiv och värdeskapande som möjligt. Med ett större omtag under året fortskrider arbetet där en HSB-förening utgör mall för övriga. Den gemensamma ekonomimodellen planeras att implementeras i samtliga föreningar under 2022 och 2023.

# SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE

Med fler än 120 000 bosparare och ett samlat kapital på drygt 4,3 miljarder har HSB det största och enda paketerade bosparandet i Sverige. Och kanske har det aldrig behövts mer än nu när bostadspriserna har ökat och många unga är positivt inställda till att spara.

När vi flyttar hemifrån, flyttar ihop, isär eller går i pension har vi behov av ett bra boende. Men bostadspriserna har gått upp och det krävs minst 15 procent i kontantinsats för att få ett bolån. Därför är det viktigare än någonsin att tänka långsiktigt och skapa förutsättningar för ett bra boende genom livets olika faser.

#### Bosparandet öppnar nya dörrar

Till skillnad från många andra sparformer är bosparandet inte endast ett sätt att spara till kontantinsatsen. Som bosparare samlar man också poäng som ger förtur till HSBs cirka 25 000 hyresrätter och nybyggda bostadsrätter runt om i landet. Huvudregeln är att den som söker bostad och har flest bosparpoäng får välja först. Även om man väljer att använda sina bosparpoäng till en hyresrätt finns poängen kvar för en nybyggd bostadsrätt för den som fortsätter att spara till kontantinsatsen. Samtidigt

är pengarna inte bundna till HSB utan kan användas till annat för den som väljer att avsluta sitt sparande.

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.

#### Olika sparformer att välja mellan

HSB erbjuder en rad olika investeringsmöjligheter och sparformer – allt från vanligt sparkonto med positiv förräntning till fondsparade via investeringssparkonto (ISK) – för att möjliggöra god avkastning på kapitalet över tid. Vilken sparform som bospararen väljer beror framför allt på vilken risk hen är beredd att ta och tidshorizonten för sparandet. Bosparandet erbjuds sedan 2020 i samarbete med Danske Bank.

## Bosparandet i siffror under 2021

- Totalt antal bosparare 120 305 varav ca 9 500 nya sparare under året
- Bosparkapital drygt 4,3 mkr
- Fondutbud inom ramen för investeringssparkonto (ISK): 18 olika fonder



Efterlängad nyhet:

## Möjlighet att bospara till kontantinsatsen med ISK

I oktober 2021 lanserades investeringssparkonto (ISK) till dem som bosparar i HSB. Sofie Kjellin, vd på HSB Finansstöd, berättar att bosparandet växer över tid och intresset är stort för att fondspara i ISK.

### ISK är en efterlängad nyhet, hur kommer det sig?

– Det är enkelt, smidigt och skattemässigt oftast det mest gynnsamma valet! Det beror på att om du fondsparar i ISK så kan du köpa och sälja fonder utan att behöva deklarerera till Skatteverket. Istället för att betala 30 procent i skatt när du säljer fonder med vinst, schablonbeskattas du på kapitalet varje år – oavsett om dina fonder ökat eller minskat i värde.

### Innebär det att även fondutbudet blivit större?

– Ja, idag har bospararen 18 olika fonder att välja mellan. När vi bytte från Swedbank till Danske Bank utökades antalet fonder från två till 13. Sen har vi utökat antalet fonder i olika steg, senast i samband med att ISK lanserades. Vi tar det i etapper för att tillgodose både de bosparare som är intresserade och vill ha en större valfrihet i fondutbudet och för att underlätta för de som har lägre förkunskaper och som kan få svårt att fatta placeringsbeslut med ett alltför omfattande fondutbud.

### Har det tillkommit fler hållbara fonder?

– Alla fonder tar hänsyn till olika aspekter inom hållbarhet såsom till exempel miljö och socialt ansvarstagande. Utöver det finns två fonder med extra fokus på hållbarhet som direkt bidrar till att påverka miljö och samhälle på ett positivt sätt.



Sofie Kjellin, vd HSB Finansstöd

### Hur har nyheten tagits emot bland bospararna?

– Det är ett stort intresse hos bospararna att teckna ISK, vilket är väldigt roligt. Bland nya bosparare väljer cirka 20 procent att öppna ett ISK-konto i samband med att de blir bosparare.

### Hur ser trenden ut kring att bospara i HSB? Hur har det sett ut 2021?

– Att bospara är för de allra flesta något man gör under lång tid. Många av våra bosparare har konton från att de är små. Men det finns även de som bosparar kortsiktigt för att få möjlighet till förtur när de vill köpa en nyproducerad lägenhet. Antalet bosparare ökar över tid. Utslaget på

hela 2021 har det tillkommit cirka 750 nya bosparare per månad.

### Vad är det som gör bosparandet i HSB så populärt?

– Att bospara är viktigare än någonsin. Inte minst eftersom man måste betala 15 procent av köpeskillingen i kontantinsats. HSBs bosparande är ett fantastiskt erbjudande, med ett bra sparande och förtur till både vår nyproduktion och våra hyresrätter. HSB bygger över hela landet och möjligheten till förtur är rikstäckande. Kombinerat med olika erbjudanden från Danske Bank, exempelvis bolån, så är bosparandet mycket mer än bara ett sparande.

## SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE

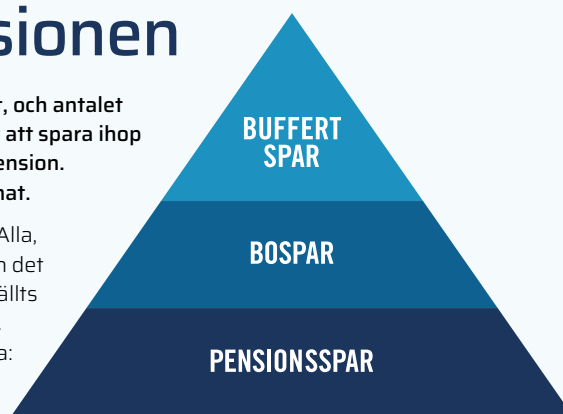


# Bosparande lika självklart som att spara till pensionen

Att bospara är positivt både för den som sparar och för samhället, och antalet bosparare ökar stadigt. Vi menar att det borde 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.

Tillgången till en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet. Alla, oavsett bakgrund, borde få möjlighet att köpa en egen bostad. Och det brådskar, för varje år som går växer utanförskapet för dem som ställts vid sidan av bostadsmarknaden. Det gäller inte minst unga vuxna.

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



### HSBs BOSPARANDE ERBJUDS I SAMARBETE MED DANKE BANK

Dina pengar på HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto 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 fondandelar i HSB Depå/HSB ISK. 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](http://danskebank.se) och [garantifonden.dk](http://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.

# STORA VINSTER MED TRYGGA OCH EFFEKTIVA BETALNINGSFLÖDEN

Via HSB Finansstöd kan HSB-föreningarna erbjuda trygga och säkra betalningar till sina kunder, vilket blir alltmer angeläget eftersom risken att drabbas av ekonomisk brottslighet ökar i samhället. Inlåningsverksamheten ger kunderna avkastning på inlånat kapital samtidigt som överskottet ger HSB möjlighet att investera i nya bostadsprojekt.

HSB Finansstöd har tillstånd från Finansinspektionen att verka som betalningsinstitut och är därmed ställt under myndighetens uppföljning och bevakning av efterlevnaden av betaltjänstlagen och penningtvåtsregelverket. Det skapar extra trygghet för våra kunder genom ett självklart fokus på säkerhet i verksamheten. Lika självklar är förståelsen och tillvaratagandet av digitaliseringens möjligheter och effektivitetsvinster. I kombination skapar detta ett gynnsamt klimat för innovationer där nya finansiella tjänster kan tas fram till nytta för HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

## Trygga och säkra betalningar

HSB-föreningar som i sin ekonomiska förvaltning erbjuder betaltjänster kan ansluta sig som ombud till HSB Finansstöd och därigenom på ett säkert

och kostnadseffektivt sätt erbjuda betaltjänster till bostadsrättsföreningar och andra kunder.

HSBs gemensamma betaltjänst bidrar genom pålitliga processer och rutiner förutom att förenkla hanteringen även till att motverka ekonomisk brottslighet, bedrägerier och penningtvätt.

## Inlåningsverksamheten skapar mervärden

Inlåningsverksamheten skapar en god cirkel som stärker den kooperativa modellen och gör att HSB kan skapa värden för alla sina medlemmar och bosparare. Den ger bostadsrättsföreningar och andra kunder avkastning i form av ränta på inlånade medel och en överskottslikviditet som HSB kan använda långsiktigt för att bygga en markportfölj samt finansiera attraktiva bostäder och bostadsprojekt.



FULL FART I NYPRODUKTIONEN

# NU ÖKAR VI BYGGTAKTEN

2021 överträffade alla förväntningar för HSB ProjektPartner som ansvarar för HSBs nyproduktion nationellt utanför Stockholmsområdet. Lysande försäljningsciffror och stark efterfrågan präglade året.

– Det har varit ett av de bättre åren på många år. Marknaden och efterfrågan på bostäder har varit stark, mycket starkare än vi trodde från början. I pandemins spår är hemmet och det egna boendet fortsatt prioriterat. Jag tror att den långa, och mer kraftiga, prisuppgången i bostadspriserna kan vara bruten och att vi fortsättningsvis kommer att se en stabil, positiv och mer dämpad prisutveckling. Men det är närmast att ses som ett sundhets-tecken, säger Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner.

#### Hur har HSB lyckats på den här marknaden?

– Försäljningen överstiger vår årsplanering med hela 50 procent. Vi sålde slut i över tjugo projekt och landade på över 900 sålda lägenheter under året. Våra nya projekt har mottagits väl och står sig mycket starkt i konkurrensen från övriga aktörer, både när det gäller kvalitet och design. I början av hösten hade vi rekordhöga 97 procent försäljningsgrad och det har gjort det möjligt att förbereda ännu fler säljstarter.





**”** Vi fortsätter att utveckla konceptet ”Bygga mer för fler” där vi bland annat under året sett våra radhusprojekt möta marknadens efterfrågan mycket väl.

Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner

#### **Finns det några andra viktiga milstolpar som HSB har åstadkommit under 2021?**

– Vi fortsätter att utveckla konceptet ”Bygga mer för fler” där vi bland annat under året sett våra radhusprojekt möta marknadens efterfrågan mycket väl. HSB fortsätter att bygga över hela landet, även där få andra bygger, exempelvis i Gällivare, Kumla och Motala. Sen har vi intensifierat hållbarhetsarbetet med bland annat en ny hållbarhetsplan som ska hjälpa oss framåt. Att minska klimatpåverkan från byggprocessen är ett av HSB ProjektPartners högst prioriterade områden.

#### **Vad har ni för mål och ambitioner inför 2022 och vilken är den största utmaningen?**

– Vi har ett basscenario om närmare 1 100 produktionsstartade lägenheter samt drygt 1 300 säljstartade lägenheter. De kommande åren ökar vi gradvis volymen mot det långsiktiga målet 1 500 produktionsstartar per år. Vår största utmaning handlar om konkurrensen om mark för bostäder. Vi måste förvärva mark på ett helt annat sätt framöver och fylla på med tusentals nya byggrätter på sikt.

#### **Hur laddar ni för framtiden?**

– För att möta allt detta riggar vi nu en ny organisation där vi tillvaratar vår lokala närvaro i varje region samtidigt som vi drar nytta av stor-driftsfördelar, resursdelning och mer likartade arbetssätt inom hela företaget. Personligen ser jag mycket fram emot 2022 som spås bli ett händelserikt och spännande år på många sätt och vi inom HSB ProjektPartner kommer att fortsätta växla upp!

#### **PRODUKTIONSSTARTADE OCH SÅLDA BOSTÄDER**

HSB ProjektPartner	2021	2020	2019	2018
Produktionsstartar	666	433	692	486
Sålda bostäder	908	752	564	359



#### **VAD GÖR HSB PROJEKTPARTNER?**

HSB ProjektPartner är HSBs nationella nyproduktionsbolag som samarbetar med HSB-föreningarna runt om i landet. Bolaget erbjuder tjänster kring bostadsutveckling i alla led – från idé och markfrågor till inflyttningsklara och sålda lägenheter med nöjda köpare.

I Stockholms- och Gotlands län ansvarar HSB Bostad för nyproduktion av bostäder. HSB ProjektPartner äger 41 procent av HSB Bostad.

## Populär handbok om att flytta hemifrån



HSB har tillsammans med Danske Bank tagit fram och finansierat över 60 000 handböcker i konsten att flytta hemifrån under 2021. Lärare beställer handboken till sina elever på högstadiet och gymnasiet via förlaget Utbudet.se.

Den kan också beställas i HSBs profilbutik: [hsb.webshop.pgm.nu](https://hsb.webshop.pgm.nu)



## Sveriges grönaste varumärke i bostadsbranschen inom kategorin nyproduktion

För tredje gången tog HSB hem förstaplatsen i undersökningen som genomförs av Differ och där 1 000 konsumenter får ranka varumärken i olika branscher.

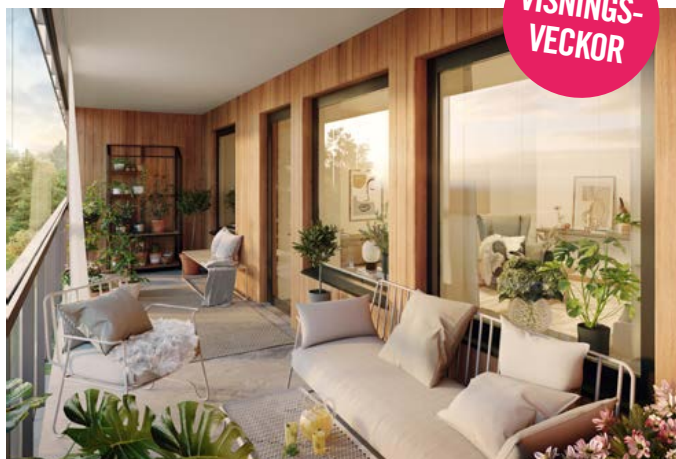
– Vi är väldigt stolta över utmärkelsen och att det finns ett så stort förtroende för vårt hållbarhetsarbete. HSB jobbar ständigt för att hitta lösningar på de stora hållbarhetsutmaningarna i branschen och nu ökar vi takten mot en verkligt hållbar nyproduktion, säger Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig kvalitet och hållbarhet HSB ProjektPartner.

# GEMENSAMMA VISNINGSVECKOR

Varje år arrangeras särskilda visningsveckor för att uppmärksamma och marknadsföra nya projekt och bostäder som byggts inom HSB.

Visningsveckorna syns återkommande i media ett par gånger under året och samordnas med säljstarter, informationsmöten och andra aktiviteter 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 2021 genomfördes både fysiska och digitala visningar, där de senare anordnades för att upprätthålla smittskyddsreglerna och säkra att alla inblandade kände sig trygga under pandemin.



## NKI Garanti – bäst på kundnöjdhet över tid

HSB ProjektPartner hamnar än en gång i toppen när kundnöjdheten mäts två år efter inflyttningen. Kategorin kallas NKI Garanti och ingår i Prognoscentrets branschmätning för kundnöjdhet 2021.

– Att vara bäst i branschen är extra roligt eftersom HSB inte bara bygger bostäder, utan även långsiktigt förvaltar dem och har gjort så i snart 100 år. Det visar att det jobb vi gör varje dag för våra kunder och medlemmar har betydelse och att HSBs systematiska arbete ger resultat, säger Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner.



VI MÄTER KUNDNÖJDHET  
Prognoscentrets branschmätning



# VÅRA MEDARBETARE I FOKUS

Vårt mål är att vara branschens bästa arbetsgivare. Under 2021 har vi inom HR-arbetet på olika sätt försökt möta de nya behov som uppstått i verksamheten under pandemin. Vi har fortsatt att satsa på ledarskap, kultur och att utveckla det digitala arbetssättet.

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

För att våra gemensamma värderingar ska bli till en värdefull kompass som genomsyrar kulturen, förenklar beslut och hjälper oss att navigera i förändring behöver värdegrundsarbetet vara ständigt närvarande och involvera alla medarbetare. Företagskulturen sitter inte i väggarna – det är något som vi skapar tillsammans varje dag. Alla bidrar till kulturen genom vårt sätt att agera gentemot våra kunder, samarbetspartners och varandra. Vår företagskultur är en nyckel i att vara en attraktiv arbetsgivare som gör skillnad.

## Medarbetarna mer nöjda och motiverade under pandemin

Nöjda medarbetare är stommen i en hållbar verksamhet och regelbundna medarbetarundersökningar ett viktigt underlag i det systematiska förbättringsarbetet. Varje år mäter HSB hur nöjda (NMI) och motiverade (MMI) företagets medarbetare är i den nationella verksamheten. Undersökningen görs av en oberoende leverantör och resultaten kan jämföras mot marknaden.

Utfallet 2021 blev ett NMI på 72 (72) och MMI på 73 (73) vilket visar på en stabil nivå under pandemiåren, men det är också anmärkningsvärt att båda indikatorerna ligger högre än 2019, som var året före pandemin.

### HR-arbetet bedrivs på ett systematiskt sätt utifrån följande områden:

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





# KONSTEN ATT MÖTA ETT ARBETSLIV I FÖRÄNDRING

Laurence Howard, HR-chef på HSB Riksförbund, berättar om 2021 då distansarbete blev vardag och organisationen hittade nya och ibland bättre lösningar i den digitala världen. Utmaningen kom istället att handla om återgången till kontoret.

– Till skillnad från när pandemin överraskade oss 2020 och vi snabbt fick lära oss att arbeta digitalt så kännetecknades 2021 av att allt har flutit på riktigt bra. Vi har nu en fördjupad kunskap och mognad när det gäller att använda teams som ett arbetsverktyg. Och inte bara vi, hela samhället har tagit ett jättekälv i digital kompetens.

## Vad är fördelarna respektive nackdelarna med distansarbete?

– Våra undersökningar visar att de flesta medarbetare upplever att distansarbetet bidragit till ökad effektivitet. En förmåga att utföra rätt saker. Vi är mer flexibla, vi kan påverka möten och våra kalendrar på ett helt annat sätt. Vi hinner med fler möten än tidigare. Avstämningar mellan medarbetare och chef kan ske mycket snabbare och tätare. De flesta upplever en bättre livsbalans, inte minst eftersom man slipper resorna till kontoret. I det stora hela fungerar det väldigt bra, vilket märks i resultaten och bekräftas av cheferna.

Sen finns ju även brister i det digitala och det handlar om att den sociala interaktionen är begränsad. Vi förlorar en känsla av tillhörighet och mening, vilket kan påverka motivationen. En annan negativ effekt av distansarbete är att man kanske inte bokar

in de pauser som man faktiskt behöver. Det är svårare att se var gränsen mellan arbete och fritid går när man jobbar hemifrån.

## Hur tycker medarbetarna att HSB har hanterat pandemin som arbetsgivare?

– Medarbetarna i nationella verksamheten upplever att HSB som arbetsgivare har hanterat pandemin på ett mycket bra sätt. En framgångsfaktor är att vi redan 2020 införde täta avstämningar mellan medarbetare och chef. Det har haft stor betydelse. Man upplever inte mer distans till sin närmaste chef, utan faktiskt tvärtom! Det är otroligt positivt. Hela HSB, fick även hedersomnämning av arbetsgivareorganisationen Fastigo, för vår hantering av pandemin, vilket känns hedrande.

## Hur har ni stöttat regionföreningarna?

– Vi har försökt att fånga de frågor som dykt upp och stöttat på olika sätt, genom utbildningar, nyhetsbrev och informationsmaterial om exempelvis smittspårning, vaccinering och GDPR. Den respons som vi har fått från föreningarna är att de upplever att de har fått en ökad närhet och bra stöttning av riksförbundet under pandemin.



**Det har varit en succesiv återgång till kontoren under hösten, hur har det fungerat?**

– Vi har erbjudit ett flexibelt arbetssätt där man som medarbetare kan välja om man vill jobba på kontoret eller hemifrån. Tanken var att förena det bästa från båda världar. Även om detta verkligen uppskattas, var det nog ganska många som förväntade sig möta mer folk på kontoret än vad som faktiskt är där just nu. Det finns en viss besvikelse. Samtidigt ska vi vara medvetna om det kan helt enkelt bero på att vi är ovana vid social interaktion. Många vittnar om att de blir trötta av att träffa så mycket folk. Det är en slags social muskel som behöver tränas upp. Vi håller också på att förändra kontorsmiljön för att den bättre ska svara mot de nya behoven. Men det är en utmaning och vi får pröva oss fram för att hitta den perfekta balansen.

## HSB fick hedersomnämning för ledarskap under pandemin

Arbetsgivarorganisationen Fastigo gav HSB under året ett fint hedersomnämning för vårt gemensamma arbete med att leda verksamheten under pandemin.

HSB lämnade in totalt sex bidrag till priset. Dessa kom från HSB Göteborg, HSB Stockholm, HSB Skåne, HSB Östergötland, HSB Malmö och den nationella verksamheten. Fastigo valde att sammanfoga dessa till ett bidrag från HSB-federationen.

HSB lovordades för samordning och flexibilitet i sin hantering kring arbetsmiljö och säkerhet utifrån verksamheternas behov och lokala förutsättningar.

– Det är fantastisk roligt att vi gemensamt fick ett sådant erkännande och det hade inte hade varit möjligt utan hela organisationens engagemang och ansvarstagande. Alla har verkligen visat prov på samverkan och delat med sig av sina erfarenheter och bidragit till detta hedersutnämning, säger Laurence Howard, HR-chef på HSB Riksförbund.



# Unikt ledarutvecklingsprogram i samarbete med Karlstads universitet

Det framgångsrika ledarskapet handlar om att vara trygg i sig själv, kommunicera effektivt och bygga en inkluderande och värdestyrd kultur. Under 2020 tog HSB Riksförbund tillsammans med Karlstads universitet fram ett ledarutvecklingsprogram för vd:ar, ledare och chefer inom hela HSB. 2021 kunde det gå av stapeln.

Programmet syftar till att ge en stabil grund i ledarskap, tillhandahålla verktyg för att kunna ta ansvar för sin egen och verksamhetens behov av utveckling och ge möjlighet till ett kraftfullt kontaktnät inom HSB.

– Forskningen visar tydligt att för att få en effekt av en utbildningsinsats så behöver utbildningen få ta tid och ligga parallellt med den verksamhet den ska implementeras i. Här har vi hittat ett bra upplägg som pågår i över ett år och uppgifter som går att tillämpa i vardagen, säger Henrik Bergman kursledare och filosofie licentiat vid Karlstads universitet.

Efter att kursstarten skjutits upp ett flertal gånger på grund av pande-

min startade programmet i november 2021 med totalt 21 HSB-chefer från olika delar av landet. Programmet pågår under 14 månader och består av sju delar. Det avslutas med en tentamen vid Karlstads universitet, som ger 15 högskolepoäng.

– Att ständigt utvecklas i sin roll som ledare är viktigt och jag ser fram emot att ta del av verktyg som jag kan ta med mig i vår fortsatta utveckling av HSB Värmland, inte minst hur vi leder med våra kooperativa värderingar i ryggen, säger Jessika Lundgren, vd HSB Värmland.



Jessika Lundgren, vd HSB Värmland.

# Branschens bästa arbetsgivare

HSBs mål är att vara branschens bästa arbetsgivare och som sådan 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 arbetssituationen ska vara god och trygg, man ska kunna trivas genom samverkan, må bra, engagera sig och kunna ta ansvar för att utvecklas yrkesmässigt. Det ger i sin tur bra prestationer och bidrar till att organisationens visioner och mål kan nås.

HSB erbjuder ett brett spektrum av intressanta yrkesroller och karriärvägar. Den kooperativa idén skapar ett klimat som sätter människan i centrum. Sättet att organisera sig på, med stora inslag av samarbete och samverkan, gynnar också den personliga utvecklingen. Medarbetarna har stort inflytande, både kring det egna och teamets arbete.

Varje år genomför vi en rad aktiviteter för att berätta om vår roll som arbetsgivare i syfte att attrahera kompetenta medarbetare. Det sker exempelvis i möten med studenter, via annonser, kampanjer och i sociala medier.

I undersökningen YPAI (Young Professional Attraction Index), som årligen presenteras av Academic Work och genomförs av Kantar Sifo, hamnade HSB på plats 78 (59)\* på 2021 års topp 100-lista över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare. Trots ett visst tapp från föregående år är HSB fortsatt populär som arbetsgivare bland unga som befinner sig i början av sin karriär.

\* Omsättningen av företag på listan är ca 30 procent varje år.



## Därför ska du jobba på HSB

**+ 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 i vilka mål som sätts upp. 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 en attraktiv arbetsgivare. Det är alltid den individuella kompetensen som värderas i rekryterings- och utvecklings-sammanhang, ingenting annat.

**+ Lönesättningen är prestationsbaserad.** Individuella mål sätts upp och utvärderas varje år. Lönekartläggningar sker regelbundet för att undvika ojämlikhet och diskriminering. Alla anställda omfattas av kollektivavtal.

**+ 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 föräldradledigheten etc.

**+ 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 nyproduktion till digitala utvecklingstjänster i frontlinjen.

## Trygg arbetsgivare särskilt viktig i rekryteringen under pandemin

Frida Lidman, HR-specialist på HSB Riksförbund, HSB Affärstöd och HSB Finansstöd berättar hur rekryteringen fungerade under 2021 och vad som är viktigt för att attrahera nya medarbetare.



- Vi har rekryterat ett tiotal nya medarbetare till HSB Affärstöd och ytterligare tre till HSB Riksförbund förutom den vanliga studentrekryteringen till juridikrådgivningen. Själva arbetet med intervjuer har fungerat jättebra eftersom det är lättare att boka in kandidater via teams, än fysiskt.

### Hur har arbetet med arbetsgivarvarumärket sett ut under året?

- Vi har bland annat arbetat med varumärkeskampanjer, tagit fram en

fin karriärsida på webben och håller på att ta fram en mall för stöttning av HSB-föreningarnas lokala karriärsidor. I det här arbetet samarbetar vi mycket med kommunikationsavdelningen på HSB Riksförbund.

### Vilka är de viktigaste budskapen för att attrahera medarbetare till HSB?

- HSB är en trygg arbetsgivare och det är ju särskilt viktigt i den här tiden då pandemin skapar osäkerhet på arbetsmarknaden. Andra viktiga vär-

den är livsbalans, att vi ser till hela människan och att det finns många karriärvägar inom HSB. Inom Affärstöd finns det exempelvis många som tidigare har arbetat i föreningarna och tvärtom. Inom HSB ProjektPartner tillsattes fyra chefsposter med interna kandidater under 2021. Förflyttningarna sker inom hela HSB-familjen. Generellt sett stannar man länge inom HSB, både för att man trivs och för det finns så många olika möjligheter inom organisationen.

## Viktigt arbete med att levandegöra värdegrunden

Emily Jobe, HR-chef på HSB ProjektPartner, berättar om värderingsarbetet som pågått under 2021.



- HSB ProjektPartner påbörjade sin värderingsresa 2019 med utgångspunkt i vår övertygelse att företagskulturen har ett starkt samband med företagets framgångar och utifrån ett identifierat behov av att i större utsträckning levandegöra och förankra vår värdegrund. Att arbeta med våra värderingar är ett ständigt pågående arbete som ger oss den värdefulla kompass som behövs för att på riktigt kunna leva som vi lär.

### Hur gick ni tillväga rent praktiskt för att arbeta med värderingarna?

- Under året som gått har vi skruvat lite på vårt perspektiv och fördju-

pat oss i våra personliga värderingar. Vi har reflekterat tillsammans i samtal och även fått träna konkret på hur våra personliga värderingar kan bidra till företagets värderingar i workshops. Det har varit ett stort engagemang och många spännande diskussioner!

### Hur skulle du beskriva resultatet?

- Värderingsresan har hjälpt oss att definiera innebörden i ett värdebaserat medarbetarskap och ledarskap. Vi har skapat en gemensam förståelse för vad värderingarna betyder i olika sammanhang. Det blir som en gemensam spelplan och spelreg-

ler för vårt beteendemönster. Vi har även inkorporerat värderingarna i vår prestationsmodell och i våra rekryteringsprocesser där värderingarna finns med i våra kravprofiler och hjälper oss att hitta rätt kandidater.

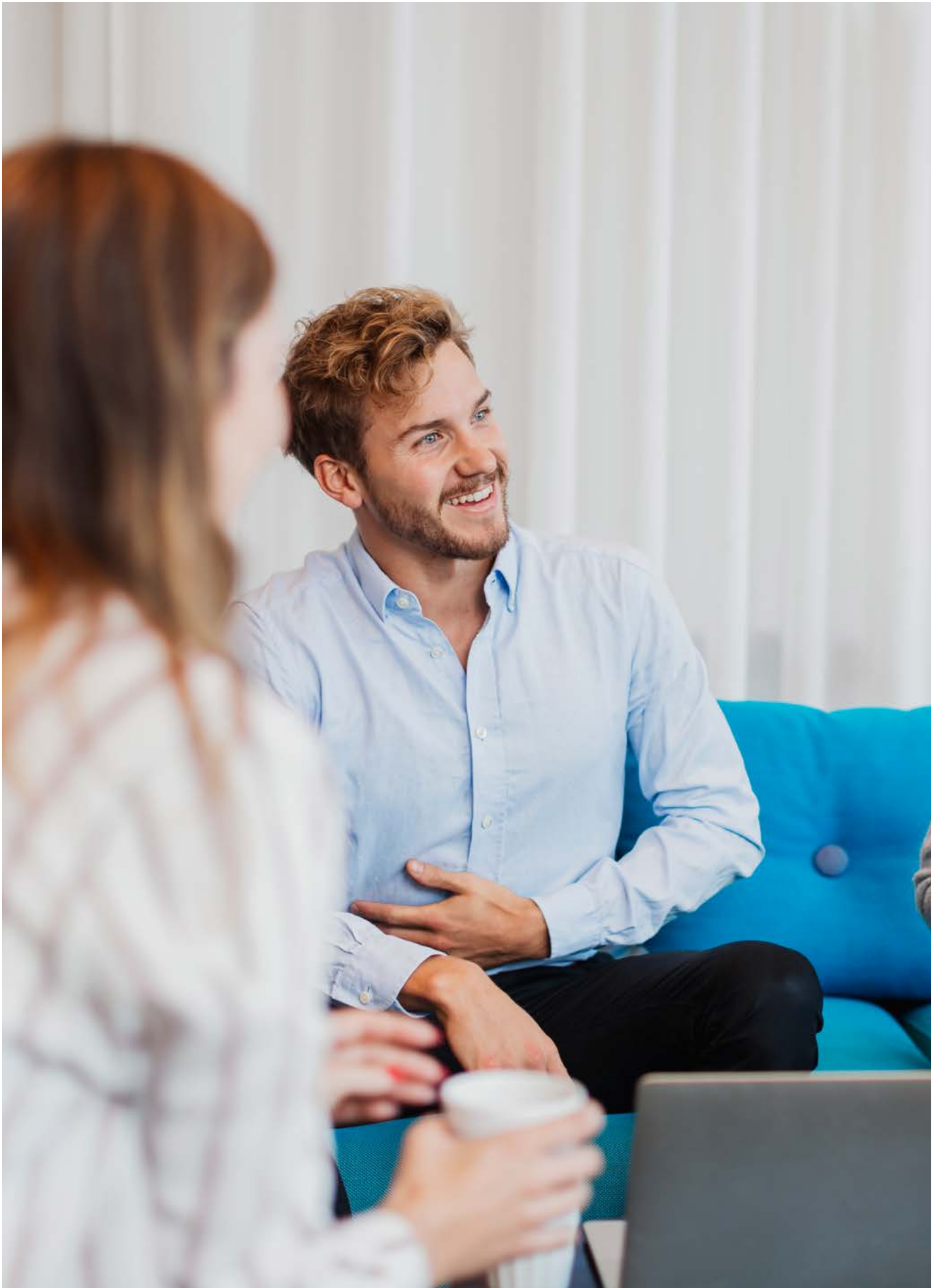


## Året i korthet – så stöttades hela HSB

- Det digitala arbetssättet utvecklades och bidrog till ökad HR-samverkan inom HSB.
- Löpande rådgivning kring olika HR-relaterade frågor, exempelvis riktlinjer kring löneavtal.
- Rekommendationer togs fram kring distansarbete, vaccinering etc.
- HSB fick hedersomnämning för att leda verksamheten under pandemin (Fastigopriset).
- Uppstart av HSBs ledarutvecklingsprogram i samarbete med Karlstads universitet.
- Utbildningar i AML (penningtvätt), GDPR, IT-säkerhet, uppförandekod samt introduktion för nyanställda.
- Nytt uppdaterat kampanjmaterial kring arbetsgivarvarumärket lanserades i sociala medier.
- Karriärsidan på webben uppdaterades i syfte att stärka arbetsgivarvarumärket.
- Löpande support i rekryteringsverktyget teamtailor.

## Året i korthet – HSB Riksförbund och dotterbolagen

- En medarbetarundersökning kring hemarbete och arbetslivet efter pandemin genomfördes.
- Riktlinjer för distansarbete togs fram och en utbildning i dessa riktlinjer genomfördes.
- Fokus på ökat välmående genom exempelvis höjning av friskvårdsbidraget och tävling för att uppmuntra fysisk aktivitet.
- Satsning på utrustning i syfte att säkra god ergonomi på hemmakontoret.
- Aktivt arbete med värderingarna i HSB ProjektPartner och HSB Finansstöd.
- Totalt 20 nya medarbetare rekryterades, varav nio till HSB Affärsstöd, åtta till HSB ProjektPartner och tre till HSB Riksförbund. Dessutom skedde fyra interna förflyttningar till chefsroller.
- Inga personalminskningar eller korttidsarbete på grund av pandemin.
- Väl fungerande samverkan med de fackliga parterna.





## Nyckeltal – medarbetare

### Antal

Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner
Antal anställda	40 pers	60 pers	11 pers	54 pers

### Mångfald och jämställdhet

Per 31/12	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-49 år	Över 50 år	Utländsk bakgrund*
Ledningsgrupp	42%	58%	0%	38%	62%	4%
Styrelse	33%	67%	0%	25%	75%	5%
Totalt alla medarbetare	64%	36%	4%	58%	38%	8%

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

### Vad betyder mångfald för HSB?

I HSBs gemensamma styrdokument HSBs kod för föreningsstyrning preciseras vad mångfald innebär för HSB. Det 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
<b>Hälsa och säkerhet</b>				
Total sjukfrånvaro*	2,97%	1,51%	0,59%	2,43%
Antal olyckor	0 st	0 st	0 st	0 st

\* Sjukfrånvaron har inte gått upp under pandemiåren 2020 och 2021.

### Anti-korruption

Personer i styrelse och ledningsgrupp som informerats om policy/riktlinjer och rutiner för att motverka korruption	100%	100%	100%	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%	60%	71%	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	83%	62%	73%	90%

### Affärsetik och antikorrupsionsarbete

God regellefterlevnad och arbete för att förebygga oegentligheter är en självklarhet. Sedan 2018 har HSB varit stödjande medlem i den ideella näringslivsorganisationen Institutet Mot Mutor (IMM). Inom HSB Riksförbund och dotterbolag tillämpas HSBs policy om förmåner, representation och mutor som är en vägledning ur ett affärsetiskt perspektiv och riktar sig till medarbetare, förtroendevalda och konsulter som företräder HSB. Därutöver tillämpas även en policy för leverantörer och samarbetspartners som fastställer de etiska krav vi ställer på våra samarbetspartners och leverantörers verksamheter och leverantörskedjor. Samtliga medarbetare ska genomföra HSBs gemensamma e-utbildning mot mutor och korruption.

### System för visseblåsning

Som ett komplement till andra rapporteringsvägar infördes 2018 ett visseblåsarsystem som är gemensamt för hela HSB och syftar till att förebygga och minimera risken för skada på enskild individ, HSBs varumärke och verksamhet. Systemet omfattar anställda, förtroendevalda, medlemmar och boende, som på ett säkert och anonymt sätt kan rapportera misstankar via en extern tredje part. Systemet kommer uppdateras under 2022 för att möta nya lagkrav.

HSB SOM VARUMÄRKE

# ”VI HAR EN SJÄLVK I MÄNNISKORS MI

Med nästan hundra år på nacken och bostäder över hela landet så är HSB ett av Sveriges mest kända varumärken. Men ett varumärke är aldrig ristat i sten, det är i ständig förändring och arbetet med att vårda och utveckla det får aldrig avstanna.

André Johansson, marknads- och kommunikationschef på HSB Riksförbund berättar mer. →



# LAR POSITION EDVETANDE”



” HSB sticker ut som varumärke inom bostadsbranschen. Det är det varumärke som människor har mest kännedom om jämfört med konkurrenterna och dessutom är det ett varumärke som man tycker ovanligt mycket om.

André Johansson  
Marknads- och  
kommunikationschef  
HSB Riksförbund

## → HSB som varumärke

– Vi brukar säga att om IKEA möblerade folkhemmet och Volvo är folkhemsbilen så byggde HSB folkhemmet. Var tionde svensk bor i en HSB-bostad och vi har funnits i nästan hundra år. Det betyder att många har en relation till HSB. De bor eller har bott i HSB själva eller känner någon som bor i HSB. HSB-skölden finns fysiskt på väldigt många byggnader i Sverige. Det påverkar naturligtvis. HSB är ett anrikt varumärke som har lyckats behålla relevansen genom åren. Vi har en självklar position i människors medvetande och är konkurrenskraftiga gentemot börsnoterade företag i samma bransch. Men det är ett ständigt arbete. Det går inte bara att leva på gamla meriter. Vi märker tydligt att när HSB inte syns externt, då går kurvorna ner, säger André Johansson, marknads- och kommunikationschef på HSB Riksförbund.

### Vad är kännetecknande för varumärket?

– HSB sticker ut som varumärke inom bostadsbranschen. Det är det varumärke som människor har mest kännedom om jämfört med konkurrenterna och dessutom är det ett varumärke som man tycker ovanligt mycket om. Vi har även överlägset starkast associationer till värden som trygghet, seriositet och kvalitet. Värden som betyder mycket när man ska köpa sin bostad, livets kanske största affär.

### Finns det något mer att önska?

– Vi vill bli mer kända bland unga och ha en ännu starkare position som hållbara och nytänkande. Det är viktigt för att vi ska fortsätta att vara relevanta även i framtiden. Vi vet att unga ställer högre krav inom de här områdena och vi har en stark inno-

ventionshistoria inom HSB som fortfarande lever i allra högsta grad. Vi har exempelvis Sveriges största solcellspark utanför Strängnäs, vi var först med att få fram HSB Dela som hjälper unga att komma in på bostadsmarknaden och vi har HSB Living Lab som forskar fram nya innovativa lösningar för såväl nyproducerade som befintliga bostäder inom HSB. Detta har vi kommunicerat under året, men det går naturligtvis alltid att göra det ännu bättre.

### Hur har ni arbetat med varumärket under 2021?

– Vi har tagit fäste på det som har hänt under coronapandemin, att hemmet har blivit viktigare än någonsin för människor. Den röda tråden i våra kampanjer har handlat om att hylla hemmet och visa upp det positiva som uppstår när man tillbringar mycket tid i hemmet tillsammans med nära och kära. Vi har satt ljuset på nya intressen som växt fram, exempelvis fotografering, matlagning och odling.

### Vad händer nästa år?

– Under 2022 kommer vi att börja arbeta med en ny reklambyrå som heter Volt och lansera ett nytt kommunikativt koncept. Det känns väldigt spännande och jag ser stora möjligheter att hålla ihop och vässa HSBs marknadsföring ytterligare.

### HSB SOM VARUMÄRKE - NÅGRA SIFFROR

HSB uppfattas av de flesta som seriösa, trygga och ett alternativ som passar för många.

- 89 % känner till varumärket HSB
- 34 % är positivt inställda till HSB
- 51 % anser att de har en god relation till HSB

## MEST HÅLLBARA VARUMÄRKET FJÄRDE ÅRET I RAD

HSB blev för fjärde året i rad branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet. Drygt 21 000 svenskar utsåg HSB till det mest hållbara varumärket i kategorin fastigheter.

Sustainable Brand Index korar Sveriges mest hållbara varumärken sedan 2011. I undersökningen 2021 intervjuades 21 640 respondenter i åldrarna 16–75 år i hela Sverige om deras syn på hur hållbara de anser att välkända varumärken är. HSB har vunnit priset i sin kategori fyra år i rad.



## HSB DELA – VINNARE AV GULDHEMMET I KATEGORIN ”ÅRETS INNOVATION”

HSB Dela, modellen som hjälper unga vuxna in på bostadsmarknaden, vann Guldhemmet i kategorin ”Årets innovation”. Utmärkelsen delas ut av Hemnet för viktiga insatser i branschen.

– Vi är mycket glada över erkännandet. Men framför allt är vi stolta över hur vi med HSB Dela konkret kan bidra till att lösa ett stort samhällsproblem och underlätta för unga att köpa ett eget hem, som de annars inte hade haft möjlighet till, säger Pernilla Bonde, vd HSB Riksförbund.

HSB Dela riktar sig till bosparare i åldern 18 till 29 år och innebär att HSB går in som delägare till 50 procent vid bostadsköpet. Ett samägandeavtal med HSB sänker inte bara amorteringsnivån utan halverar även kontantinsatsen. Läs mer om HSB Dela på s 74.



**Guldhemmet**  
ETT INITIATIV FRÅN HEMNET

# PÅVERKANSARBETE SKAPAR DET GODA BOENDET

På HSB Riksförbund arbetar vi med att bevaka, identifiera och påverka politiska frågor och regelverk som är viktiga för våra medlemmar och bostadsmarknaden i stort. Linn Matic, samhällspolitisk chef, berättar om hur påverkansarbetet sett ut inom bostadspolitik under 2021.

– En stor del av påverkansarbetet under året har handlat om ungas svårigheter att komma in på bostadsmarknaden. Hindren är många. Tuffa amorteringskrav, krav på kontantinsats, orimligt höga räntesatser i bankernas kvar-att-leva-på-kalkyler (KALP) och stigande bostadspriser. Det räcker i regel inte med en fast anställning och en normal lön för att få lån till en bostad idag. Många hänvisas till att bo kvar hemma, bo dyrt i en nyproducerad hyresrätt eller ett i osäkert andrahandsboende. Men det är inte bara unga och unga familjer som drabbas, utan även personer med lägre inkomster eller litet sparkapital.

I början av året tog HSB Riksförbund fram rapporten ”Kommunpolitiken och bostadsförsörjningen” där ledande kommunpolitiker fick ge sin syn på bostadsfrågan och vad man önskar från staten. Rapporten visade att det saknas en långsiktig och sammanhängande bostadspolitik som skapar stabila spelregler för kommuner och bostadsutvecklare. I slutändan slår det hårt mot grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden, framför allt unga och hemlösa.

– Bostadsfrågan behöver en helt annan prioritet än vad den har idag och man behöver göra ett rejält omtag. För att underlätta för unga driver vi att man ska införa ett statligt startlån, gynna bosparrande och lätta på amorteringskraven.

HSB har fått stor uppmärksamhet i media kring ungas svårighet att komma in bostadsmarknaden,

inte minst genom att synas både i nationell och lokal debatt med hjälp av rapporter och opinionsundersökningar. Särskilt uppmärksam var en rapport som visade att det är betydligt dyrare att bo i en nyproducerad hyresrätt jämfört med en nyproducerad bostadsrätt, samtidigt som få unga har en valmöjlighet.

– Glädjande nog sänkte flera banker sina KALP-räntor under året och i mars 2022 ska en utredning med förslag om att underlätta för första-gångsköpare vara klar. Utredarna har bland annat tittat på möjligheten med ett statligt startlån och vi har stora förhoppningar om att ett sådant ska bli verklighet.

Andra viktiga påverkansfrågor handlar om bostadsrättsföreningarnas villkor. Under året har HSB bland annat fortsatt att verka för att bostadsrättsföreningar med så kallad tomträtt inte ska drabbas av orimligt höga markhyror. I december riktades önskemål till regeringen angående en förlängning av lagen om tillfälliga undantag för att underlätta genomförandet av föreningsstämmor under pandemin.

– När vi nu går in i ett valår kommer vi att arbeta för att bostadsfrågan ska vara en fråga som debatteras, särskilt när det gäller hur unga och första-gångsköpare ska få bättre möjligheter till ett eget hem, hur vi kan hålla en hög byggtakt över tid och fortsätta utveckla hållbara bostäder.

## HSB PÅVERKAR

Ända sedan starten 1923 har HSB varit med och tagit ansvar för samhällsutvecklingen. Det ingår i vårt uppdrag att skapa det goda boendet tillsammans med medlemmarna. En del i det arbetet är att påverka villkoren för boendet genom att ge vår syn på olika politiska förslag och driva frågor som

är viktiga för våra medlemmar och bostadsmarknaden i stort. Detta sker bland annat genom seminarier, debattinlägg, bevakning av boendefrågor i EU-parlamentet och kontakter med regering och riksdag.

## 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 solel
- skapa goda förutsättningar för energi-effektivisering
- öka resurseffektivitet och ha rimliga regler för avfallshantering
- underlätta för hållbara resor till och från boendet

## ÅRET I KORTHET

- HSB fick 145 debattartiklar publicerade i såväl nationella som lokala medier.
- Vi bedrev opinionsarbete i media både på egen hand och tillsammans med andra organisationer, exempelvis samarbetade vi med Sveriges Kommuner och Regioner (SKR), Solelkommissionen (HSB, IKEA, Telge Energi, Solkompaniet och Vasakronan) och Nils Holgerssongruppen (HSB, Bostadsrätterna, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sveriges Allmännyttan).
- HSB svarade under året på ett trettiotal remisser inom områden som inom områden energieffektivisering, laddinfrastruktur, bullerregler, klimatdeklaration av byggnader, bygglovsfrågor och förslag som ska stärka konsumentskyddet för den som köper och bor i bostadsrätt.

**”** HSB har fått stor uppmärksamhet i media kring ungas svårighet att komma in på bostadsmarknaden, inte minst genom att synas både i nationell och lokal debatt med hjälp av rapporter och opinionsundersökningar.



Linn Matic, samhällspolitisk chef, HSB Riksförbund



## Exempel på samverkan i syfte att skapa det goda boendet och kooperativ utveckling:

### SVENSK KOOPERATION

**Svensk Kooperation** är en paraplyorganisation för kooperativa och ömsesidiga företag i Sverige som arbetar för att genom ökad kunskap, opinionsbildning och spridande av kooperativa idéer främja den kooperativa företagsformen.

**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.



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

## HSB bidrog med över 2,6 miljoner kronor till kampen mot fattigdom



Aianah Glenneth leker obekymrat mellan husen som kooperativet byggt i Basey i Filippinerna med bidrag från We Effect.

### SÅ STÖTTAR HSB WE EFFECT

**I Filippinerna saknar 5,6 miljoner människor ett eget hem och HSB stöttar We Effects arbete med att få fram fler bostäder i landet. Särskilda insatser görs för Basey's Eco-Ville Housing Cooperative – ett kooperativt bostadsområde som byggts upp för människor som överlevde tyfonen Haiyan.**

Att stå utan bostad omöjliggör för människor att säkra sin egen och sin familjs trygghet, men försvårar också enormt för människor att kunna utveckla hållbara försörjningsmöjligheter. Här är samarbeten med lokala och nationella myndigheter en nyckel, precis som det är att bygga upp demokratiska och stabila bostadskooperativ.

Bostadsområdet Basey Eco-Ville Housing Cooperative Association är ett av de många bostadskooperativ som We Effect arbetar med i Filippinerna. Målet är att säkra att samtliga medlemmar och deras familjer, närmare 800 personer, har tillgång till trygga och långsiktigt hållbara hem. Området utvecklas kontinuerligt och arbetet pågår att identifiera och organisera fler människor med otrygga bostäder.

- **We Effect** arbetar för en hållbar och rättvis värld fri från fattigdom, med övertygelsen att människor är starkare tillsammans och att hållbar utveckling förutsätter respekt för mänskliga rättigheter och demokrati. Sedan 1958 har organisationen arbetat i 25 länder i fyra världsdelar, genom att fokusera på landsbygdsutveckling, bostäder, jämställdhet och tillgång till mark och finansiella tjänster.
- **HSB-medlemmar bidrar** med två kronor av medlemsavgiften till We Effect varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet.
- **Under 2021** samlade HSB tillsammans in **2 632 308** (2 824 106) SEK till We Effect.
- **Bakom We Effect** står ett sextiotal svenska företag och organisationer, bland andra HSB.

EN UPPSKATTAD FÖRMÅN:

# EN JURIST ALLTID NÄRA TILL HANDS

I början av mars 2021 samordnades de två tidigare telefonrådgivningarna HSB Medlemsrådgivning och HSB Juristjour. HSBs juridiska rådgivning är det nya namnet.



Viktoria Wallin,  
fastighetsjurist  
HSB Riksförbund

**”** År 2021 var nöjdheten 4,5 av 5, vilket är ett jättefint resultat.

Alla inom HSB har tillgång till en generell juridisk rådgivning som är helt kostnadsfri, oavsett om man är en enskild medlem, bostadsrättsförening eller medarbetare inom HSB. Rådgivningen sker över telefon och är en mycket uppskattad förmån.

- Medlemsrådgivarna och fastighetsjuristerna gör ett otroligt fint jobb i att bemöta de som ringer till oss. De beskriver komplex juridik på ett pedagogiskt och enkelt sätt, vilket ofta är svårt. De som ringer till oss kanske inte alltid får exakt det svar som de hade önskat sig, men de får generell juridisk rådgivning och det är otroligt värdefullt när man ställs inför en klurig juridisk situation, berättar Viktoria Wallin, fastighetsjurist och gruppchef på HSB Riksförbund, avdelningen juridik.

När det gäller enskilda medlemmar kan det till exempel handla om att hitta en lösning på en besvärlig situation kring boendet. Typiska frågor som de anställda eller förtroendevalda behöver hjälp med är olika typer av störningsärenden och föreningsrättsliga frågor.

- Vi har många återkommande frågor och de rör bland annat vattenskador, underhållsfördelningen i stadgarna, andrahandsupplåtelse och vilka beslut som får fattas av styrelsen respektive stämman, säger Viktoria Wallin.

Nöjdheten bland enskilda medlemmar mäts varje vår via en enkätundersökning. År 2021 var nöjdheten 4,5 av 5, vilket är ett jättefint resultat. Nivån har varit konstant på den här höga nivån de senaste åren.



## Så fungerar HSBs juridiska rådgivning

Ett 20-tal personer är involverade i HSBs juridiska rådgivning. En del av bemanningen i telefonrådgivningen sköts av juristikstuderanden. 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 blivande jurister.

De flesta frågor får fullgoda svar direkt i telefonrådgivningen men fastighetsägare har även möjlighet att få mer specifik vägledning, rådgivning och utbildning. HSBs bostadsrättsföreningar får vid dessa tillfällen ett rabatterat pris. Det kan till exempel handla om att upprätta och förhandla avtal, att agera ombud vid en domstolsförhandling eller att bistå vid en stämma.

### Det här kan juristerna bland annat hjälpa till med inom ombudsverksamheten:

- 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

### ÅRET I KORTHET

- Under år 2021 genomförde HSBs juridiska rådgivning 9 403 samtal med en tillgänglighet på i snitt 88,5 %.
- Kundnöjdheten till enskilda medlemmar uppmättes till 4,5 av 5.



# MÅL OM EN GRÖNARE SKÖNARE VÄRLD

Världen står inför många utmaningar. Klimatfrågan är tveklöst den största. Därför har förbundsstyrelsen i HSB fattat beslut om nya mer ambitiösa klimatmål. 2040 ska HSB ha netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan.

– Som långsiktig aktör, samhällsbyggare och Sveriges största bostadskooperation har HSB både ett ansvar och en möjlighet att på ett väsentligt sätt bidra till en hållbar samhällsutveckling. Därför var det viktigt att höja ribban och sätta ambitiösa klimatmål som ligger i linje med vad vetenskapen säger är nödvändigt. Vi är i ett skarpt läge och behöver agera, säger Magnus Ulaner, miljöchef på HSB Riksförbund.

Bostadssektorn, från byggprocessen till de boendes livsstil, står för en betydande påverkan på miljö och klimat. Fastigheter och bostäder står för cirka 35 procent av den totala energianvändningen, nära 40 procent av samhällets materialanvändning och stora mängder bygg- och rivningsavfall. Därutöver släpper byggsektorn ut cirka tio miljoner ton koldioxid varje år, ungefär lika mycket som Sveriges samtliga personbilar.

– Ytterst handlar klimatfrågan om att hindra att vi når en kritisk uppvärmningsnivå som påverkar våra livsbetingelser här på jorden. Den är tätt sammanknuten med andra globala utmaningar som exempelvis livsmedelsförsörjning och fattigdom. Vi måste lösa den här utmaningen och har egentligen inget val. Men den goda nyheten är de flesta av världens länder, politiker, branscher och företag drar åt rätt håll nu. Det är en stor samhällsförändring som pågår.

## Mål i linje med vetenskapen

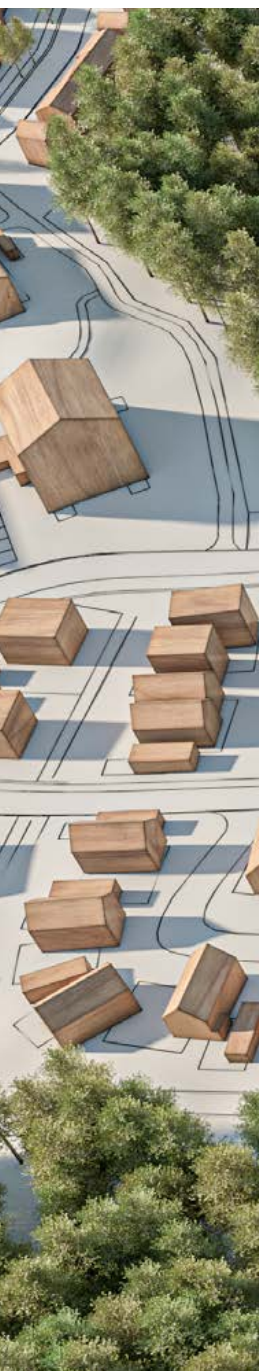
2040 ska HSB ha netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan. Det innebär att klimatpåverkan beräknas för alla verksamheter och skeenden – allt från när HSB bygger och renoverar bostäder till energianvändningen i bostadsrättsföreningarna och i hyresfastigheterna. Även drivmedel i HSBs fordonsflotta, inköp av varor och tjänster och medarbetarnas arbets- och pendlingsresor räknas in i klimatpåverkan och omfattas av målen.

– Vi har utgått från Science Based Targets initiatives (SBTi) metodik för att sätta våra klimatmål i enlighet med det vetenskapliga läget och i november undertecknade vi ett så kallat ”commitment letter” som innebär att vi förbinder oss till att sätta mål i linje med vetenskapen. I december skickade vi in mål och beräkningar till SBTi för att få dem verifierade, vilket är en kvalitets-säkring.

Den stora skillnaden och utmaningen internt kommer till att börja med handla om datainsamling.

– Det är en puckel som man behöver ta sig över och här har HSB Riksförbund ett viktigt ansvar att stötta HSB-organisationen med utbildning, och tillhandahålla ett uppföljningssystem för att mäta klimatpåverkan i olika delar. Föreningarna har vid flera tillfällen bekräftat att detta är rätt riktning att gå.

Därefter behöver HSB integrera målen i affärs- och verksamhetsutvecklingen med fokus på fastighetsutveckling med energitjänster, förbättrad klimatprestanda i nyproduktionen, fordonsflotta utan fossila drivmedel, renoveringar med klimatkrav och inköp av produkter och tjänster med så liten klimatpåverkan som möjligt.



**” 2040 ska HSB ha netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan. Det innebär att klimatpåverkan beräknas för alla verksamheter och skeenden.**



Magnus Ulaner, miljöchef HSB Riksförbund



## FAKTA OM DE NYA KLIMATMÅLEN

### ÖVERGRIPANDE MÅLFORMULERING:

*HSB har 2040 netto noll\* klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.*

### DELMÅL:

*25 % minskad klimatpåverkan till 2025*

*50 % minskad klimatpåverkan till 2030*

*75 % minskad klimatpåverkan till 2035,*

*...jämfört med basår 2020. I scope 1, 2 och 3\*\*.*

Detta är förbundsstyrelsens antagna mål och målet kommer även införlivas i HSBs styrdokument HSBs kompass - vägen mot det goda boendet, vilket sker på föreningsstämman våren 2022.

\* Nettonollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark.

\*\* Greenhouse Gas Protocols indelning: Scope 1 är de egna direkta växthusgasutsläppen. Scope 2 är de indirekta utsläppen från köpt energi. Scope 3 är de indirekta utsläppen, utöver köpt energi, som sker utanför företagets gränser. Här ingår till exempel leverantörers utsläpp.

# STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

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.

## HSBs FYRA ÖVERGRIPANDE MÅL 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 2040 netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.



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 styrdokumentet HSBs kompass – vägen mot det goda boendet. Samma år antogs även åtta mål för HSBs nyproduktionsverksamhet som 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 genom att bidra till nationella och internationella mål och till sist nå ett hållbart samhälle.

I omställningsarbetet utgår HSB från målen i Agenda 2030. Vi har valt att fokusera på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet och där vi till-

sammans med våra medlemmar, kunder, medarbetare och leverantörer kan göra mest positiv skillnad och minimera negativ påverkan.

Som bostadsaktör 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 miljö kvalitetsmålen ligger vårt fokus på målen: God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan och Giftfri miljö och tillhörande etappmål (se illustration).

HSB har som ambition att tillämpa försiktighetsprincipen i all verksamhet. Principen innebär att vi 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. Vi ansvarar också för att vara en aktiv aktör i de branschgemensamma

initiativen, överenskommelserna, utvecklingen och verktygen för miljö och hållbarhet i bostads- och byggsektorn.

Bland de större nyheterna 2021 kan förutom nya klimatmål nämnas att en ny policy för systematiskt miljöarbete i HSB tagits fram. Även ett miljöledningsbibliotek har upprättats och en lista över miljömässigt lämpliga kemiska produkter för skötsel av fastigheter och kringliggande ytor.





### Europa - världens första klimatneutrala världsdela

EU har liksom FN en ambitiös agenda för hållbar utveckling, med ambitionen att bli världens första klimatneutrala världsdela till 2050. Följaktligen viks en stor andel, 37 procent, av medlen i EUs återhämtningsfond på totalt 672,5 miljarder kronor till klimatåtgärder. Dessutom ska den så kallade renoveringsvågen som EU-kommissionen har presenterat leda till en fördubblad renoveringstakt de kommande tio åren.

Arbetet med EUs gröna giv fortsätter – ett långtgående åtgärdsprogram som ska bidra till att allmänheten och näringslivet i EU kan dra nytta av en hållbar grön omställning. När det gäller bygg- och bostadssektorn innefattar EUs gröna giv en plan för energieffektivisering och en strategi för hållbar bebyggelse inklusive en uppdatering av byggproduktförordningen med fokus på bland annat cirkularitet och skarpare krav på byggavfall och digitala loggböcker.

HSB har under en längre tid arbetat för att byggproduktförordningen ska uppdateras med mer information om produkterna och även deras klimatpåverkan, för att på så sätt möjliggöra för byggbranschen att på ett mer effektivt sätt kunna bidra till Parisavtalet och minska utsläppen av växthusgaser.

### Nya lagar och förordningar

Den svenska lagstiftningen när det gäller miljö- och energifrågor kopplade till byggande och boende är under ständig förändring. Nya krav på sortering av bygg- och rivningsavfall är på plats och även krav på rapportering av farligt avfall. 2021 infördes förordningskrav på individuell mätning och debitering, för värme i byggnader med hög värmeanvändning och av varmvatten vid ändringar av vattenledningarna. Från 1 januari 2022 införs lagstiftning på att deklarerar klimatpåverkan från nyproduktion av bostäder. På agendan finns också reglering av elnätsverksamhet.

### DE GLOBALA MÅLEN OCH AGENDA 2030

I september 2015 antog FN:s medlemsländer Agenda 2030, en universell agenda som inrymmer 17 mål 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 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

Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen. Målen är en del i arbetet mot Agenda 2030. 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.



## Bättre förutsättningar för bostadsrättsföreningar att satsa på solel

**Tack vare påverkansarbete som HSB har bedrivit tillsammans med Solelkommissionen – som är ett nätverk bestående av HSB, IKEA, Solkompaniet, Telge Energi och Vasakronan – kommer interna nät att tillåtas mellan byggnader från och med januari 2022.**

De nya reglerna öppnar även upp för att dela energi inklusive lagring och laddning mellan kunder som ligger i anslutning till varandra.

– Det innebär att exempelvis bostadsrättsföreningar kan bygga större soleanläggningar på de bästa soltaken och dela den med de andra husen som ingår i samma förening, säger Magnus Ulaner, miljöchef på HSB Riksförbund.







# KLIMATPÅVERKAN

**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.**

2021 är klimatpåverkan från moderföreningen HSB Riksförbunds verksamhet, exklusive dotterbolagen, 95 procent lägre än basåret 2008, mätt mot nyckeltalet kgCO<sub>2</sub>e/anställd. Flygresor står normalt för merparten av HSB Riksförbunds klimatpåverkan, men omfattningen har minskat drastiskt under pandemiåren 2020 och 2021 då många resor kunnat ersättas av digitala möten.

Dotterbolaget HSB ProjektPartner som även räknar indirekta utsläpp från byggproduktionen, står för en betydligt större kli-

matpåverkan än den övriga nationella verksamheten. Från och med 2021 redovisas klimatpåverkan från hela byggprocessen, från råvaruutvinning till färdig byggnad, vilket gör att byggproduktionen står för hela 99 procent av bolagets klimatpåverkan. Även energi till byggnader på mark som ska bebyggas utgör en relativt stor post jämfört med övrig nationell verksamhet. Se mer om HSB ProjektPartners klimatpåverkan på s 69-70.

För dotterbolaget HSB Affärsstöd stod IT-driften av de tjänster som de levererar till HSB-föreningarna för den största klimatpåverkan och därefter flygresor, även om de i hög grad ersatts av digitala möten under 2021.

Se mer om klimatberäkningen på s 82-83. De nya klimatmål som förbundsstyrelsen antog under 2021 (se s. 45) redovisas i sin helhet först 2022.

## HSB Riksförbunds klimatpåverkan, inklusive dotterbolag

### Greenhouse Gas Protocol

Scope	Kategori	Ton CO <sub>2</sub> e	Volym	% av total ton CO <sub>2</sub> e
<b>1</b>	Inga utsläpp i scope 1 på grund av inga egenägda fastigheter med bränslen eller egenägda fordon			
<b>2</b>	El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas	166	2 524 530 kWh	0,49%
	El och fjärrvärme kontorslokaler	11	300 263 kWh	0,03%
<b>3</b>	Byggproduktion	33 738,60	91 822 m <sup>2</sup> BTA	99,35%
	El till IT-drift	3,04	Uppgift saknas <sup>1)</sup>	0,01%
	Flyg	23,08	134 121 pkm	0,07%
	Tåg	0,25	84 102 pkm	0,001%
	Bil (milersättning)	7,79	69 460 km	0,02%
	Produktion av energibärare på fastigheter som ska bebyggas	8,17	2 524 530 kWh	0,02%
	Produktion av energibärare kontorslokaler	0,68	300 263 kWh	0,00%
<b>Total</b>		<b>33 959</b>		<b>100%</b>

<sup>1)</sup> Uppgift om energianvändning saknas. Ton CO<sub>2</sub>e är scope 1, 2 och 3 i Microsofts molndrift.

Nyckeltal	HSB Affärsstöd	HSB ProjektPartner	HSB Finansstöd	HSB Riksförbund
kg CO <sub>2</sub> e/anställd <sup>1)</sup>	574 (jmf. 2020 +3%)	250 (jmf. 2020 -37%)	39 (jmf. 2020 -81%)	710 (jmf. 2019 -19%)
kg CO <sub>2</sub> e/anställd	650 <sup>2)</sup>	628 258 <sup>3)</sup>		
kg CO <sub>2</sub> e/byggt m <sup>2</sup>		369 <sup>4)</sup>		

<sup>1)</sup> Ingår: Tjänsteresor (flyg, tåg, bil) och energi till kontorslokaler.

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

<sup>3)</sup> Ingår: Byggproduktion, el och fjärrvärme för byggnader på fastigheter som ska bebyggas, tjänsteresor (flyg, tåg, bil) och energi till kontorslokaler.

<sup>4)</sup> Byggproduktion, el och fjärrvärme för byggnader på fastigheter som ska bebyggas, tjänsteresor (flyg, tåg, bil) och energi till kontorslokaler, räknat mot byggt m<sup>2</sup> BTA.

## EXEMPEL PÅ MILJÖINITIATIV DÄR HSB RIKSFÖRBUND SAMVERKADE MED BRANSCHEN UNDER 2021

### Värmemarknadskommittén

HSB och bostadsorganisationerna har tillsammans med Energiföretagen i Sverige tagit fram principer för att miljövärdera fjärrvärme - både i bokförings- och framåtblickande perspektiv.

### Färdplan för klimatneutral byggsektor

HSB arbetar aktivt i samverkan med andra aktörer för att målen.

### Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor

HSB är engagerade i styrgruppen och samverkar aktivt med branschaktörer.

### Fossilfritt Sverige

HSB har ställt sig bakom Fossilfritt Sveriges deklARATION om att Sverige ska bli ett av världens första välfärdsländer och att vi vill bidra till att göra det möjligt.

### FN:s Global Compact

HSB Riksförbund är sedan 2018 anslutna till 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 2021 lämnade HSB sin tredje rapport till FN om hur arbetet med att förbättra verksamheten gällande dessa frågor fortlöper. Rapporten går att hitta på Global Compacts hemsida.

### Sweden Green Building Council

Genom medlemskap i denna ideella förening följer vi branschutvecklingen inom hållbarhetsområdet och bevakar certifieringssystemet Miljöbyggnad som vi använder i vår nyproduktion.

### IQ Samhällsbyggnad

IQ Samhällsbyggnad samlar företag, akademi, offentlig sektor och organisationer i samhällsbyggnadssektorn kring forskning, innovation och utveckling.

### Svensk Solenergi

Svensk Solenergi är en branschförening med cirka 270 medlemsföretag. Genom att skapa opinion och påverka beslutsfattare arbetar de för att utveckla solenergin i Sverige, vilket HSB genom vårt medlemskap stöttar.

### Byggvarubedömningen

Byggvarubedömningen är en ekonomisk förening som har bildats av de största fastighetsägarna och byggherrarna. De har tagit fram en gemensam standard för miljöbedömningar av byggvaror. Genom medlemskapet har HSB möjlighet att påverka Byggvarubedömningen och systematisera sitt arbete med produktval i hela organisationen.

### Movium Partnerskap

Movium Partnerskap är en plattform hos Sveriges Lantbruksuniversitet för alla som ser stadens utemiljö som en viktig resurs i skapandet av attraktiva och hållbara städer. Här ges bransch och universitet möjligheter för samarbete, kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte genom träffar, aktiviteter och samfinansierade forskningsprojekt. HSB Riksförbund är partner och HSBs medarbetare kan ansluta sig.



Fossilfritt  
Sverige



Svensk  
Solenergi



# 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 ramavtal 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 150 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 hållbarhets-säkrade år 2023. I dagsläget är 90 procent av leverantörerna säkrade.

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. Självskattnings-enkäten går i linje med HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners.

En stor utmaning är att säkerställa att även andra, tredje och fjärde led i leverantörskedjan arbetar på ett hållbart sätt. Leverantörerna ska 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 2021 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.





# FRAMTIDENS BOENDE KIKA IN I HSB LIVING LAB

Det ser ut som vilket modernt bostadshus som helst. Men innanför den vita fasaden pågår något utöver det vanliga. Här forskar man dygnet runt, sju dagar i veckan, året om. Det är huset som aldrig sover. →



## Det fyra våningar höga huset är beläget vid Chalmers Campus i Johanneberg i Göteborg. I huset, som heter HSB Living Lab, bor knappt fyrtio personer i olika lägenheter. De bor och lever här samtidigt som forskning och utveckling sker dygnet runt.

### Fokus på att minska klimatpåverkan

I HSB Living Lab kan forskare, företag och innovatörer utveckla och testa nya lösningar för framtidens boende. I en helt verklig och levande miljö. Man kan beskriva huset lite som en frizon för forskning och utveckling. Syftet är att attrahera de bästa forskarna, innovatörerna och utvecklarna att komma hit och testa och utveckla sina idéer.

– HSB Living Lab är HSBs stora satsning på innovation och utveckling, där vi arbetar för att ställa om bostadssektorn som har en alldeles för stor klimatpåverkan. Det handlar om hur vi bygger våra hus, men även hur vi lever i våra hem och tar hand om våra bostäder. Och vi tror att de bästa lösningarna tas fram i samverkan. Därför fungerar HSB Living Lab som en helt öppen arena, där samhälle, näringsliv, akademi och startups kan mötas och jobba tillsammans, säger Emma Sarin, projektchef på HSB Living Lab.

### Ett livs levande laboratorium

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. Byggnaden är extremt flexibel, förklarar Emma Sarin.

– Allting i byggnaden är lätt att byta ut – värmesystem, installationer, byggnadsmaterial och till och med hela väggsektioner. Detta, tillsammans med att de boende skrivit under på att vara en del av forskningsmiljön, gör vår forskningsmiljö helt unik.

### Delningsekonomi - HSBs paradgren

Bottenplanet i huset består av en öppen och social yta med labb, mötesrum, tvättstudio och andra gemensamma ytor. De tre bostadsplanen ovanför är lite olika organiserade med syfte att tillhandahålla så många olika slags boenden som möjligt för forskningen. Här finns såväl vanliga lägenheter som gemensamt boende (co-living), där vissa hyr per kvadratmeter och andra hyr per kubikmeter.

– Vi är lite extra stolta över våra projekt kring delade ytor och funktioner. Att dela ytor är ekonomiskt bra, man kan bo litet men leva stort. Det är ekologiskt hållbart och bidrar även till gemenskap och social håll-

barhet. Detta är ju egentligen HSBs paradgren sen snart 100 år tillbaka. Tänk bara på tvättstugan, sopnedkastet och barnstugorna som alla uppfunnits av HSB. I HSB Living Lab har vi tagit det här tankesättet och de gemensamma ytorna in i nutiden, säger Emma Sarin.

### 5-årsjubileum med digital pompa och ståt

Den 15-16 april firade HSB Living Lab 5-årsjubileum genom eventet HSB Living Lab 24H, en digital live-sändning som pågick under ett helt dygn. Egentligen var det tänkt att eventet skulle ha varit fysiskt, men på grund av pandemin blev det ett renodlat digitalt event.

– Vi har firat med digital pompa och ståt. Våra forskningsprojekt fick en chans att visa upp sig i digital form. Över 60 inslag sändes, över 100 personer syntes i ”rutan”, 1 500 personer såg inslaget under eventdygnet. Tack vare att eventet var digitalt så lever programpunkterna vidare och fortsätter att få många visningar.

### Från idé till verklighet

Syftet med HSB Living Lab är att idéerna ska kunna omsättas i praktiken och vara till nytta för olika bostadsföreningar inom HSB.

– Just nu håller vi på att implementera resultat från HSB Living Lab i nyproduktionsverksamheten. Nästa år hoppas vi kunna arbeta med pilotföreningar ute bland våra befintliga bostadsrättsföreningar. Att vi får komma ut och testa de här koncepten i verkligheten är jätteviktigt. Det är då vi kan ta reda på vad som funkar och vad som inte funkar för att vi ska kunna exportera de här lösningarna på bredare front.



Emma Sarin, projektchef, HSB Living Lab





HSB Living Lab startade 2016 och pågår under tio år. I bostadslaboratoriet i Göteborg bor närmare 40 personer samtidigt som forskning pågår. Målet är att utveckla framtidens hållbara boende. Här utforskas allt från de boendes vanor och beteenden till ny teknik och innovativa material. Från start och fram till årsskiftet 2021/2022 hade ca 150 spännande projekt påbörjats.





# FORSKNINGSPROJEKT I FRAMKANT

Här presenterar vi några av de mest spännande projekten i HSB Living Lab under 2021. Projekten spänner från avancerad ingenjörskonst till mer jordnära forskning om mänskliga beteenden.

## UPPKOPPLADE BIKUPOR – NU ÄVEN I MALMÖ

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 mot en molntjänst kan man jämföra hur olika bisamhällen utvecklas och öka förståelsen för hur bisamhällena mår och fungerar. Initiativet kommer från Tietoevry och är utvecklat tillsammans med HSB Living Lab. 2020 utsågs projektet till Årets hållbara projekt i CIO Awards. Under 2021 anslöts två nya bikupor i Malmö till nätverket i samarbete med Malmö Universitet.

Den uppkopplad bikupan vid HSB Malmös hyresfastighet i Limhamn är full av olika sensorer som mäter allt från värme till vikt. Om bikupan ökar i vikt betyder det att det finns tillräckligt mycket växtlighet i närområdet som blommar vid olika tillfällen för att bina ska må bra, och att den biologiska mångfalden är hållbar. Projektet bidrar till forskningen men är också ett sätt för de boende att komma närmare bina på ett säkert sätt, förutom att de också bjuder på honung!



## KLIMATSMARTA FÖNSTER

I kontorskomplex och affärsytor, men också i vanliga hus vill vi gärna ha mycket ljus och fin utsikt. Samtidigt leder stora fönster och glasväggar till att det är svårt att hålla en behaglig inomhustemperatur. Varmma somrardagar blir det lätt olidligt varmt inomhus och kalla vinterdagar tränger kylan in. För att reglera temperaturen skruvar vi upp elementen eller sätter på fläktar och luftkonditionering, vilket är slöseri med energi.

En bra lösning skulle vara ett fönster som samtidigt isolerar, släpper in ljus och fördelar värmen från dag till natt och dessutom kan lagra värme under längre tid. Därför har forskare vid Chalmers under ledning av professor Kasper Moth-Poulsen tagit fram en molekyl som under dagen samlar solenergi och på natten omvandlas så att den i stället släpper ut värme. Målet är att kunna hålla en inomhustemperatur på runt 22 grader hela dygnet.



## VERTIKAL ODLING I GEMENSAMMA UTRYMMEN

I samarbete med Green City Farming undersöker HSB Living Lab hur det fungerar att ha gemensam hydroponisk grönsaksodling i fastigheten. Vilka grödor fungerar bäst? Hur mycket skötsel innebär odlingen? Vad tycker de boende? Ja, det är frågor som man söker svar på i projektet.

Vertikal odling, alltså att odla på höjden, är ett smart och yteffektivt sätt att odla på. Om det är hydroponisk odling (utan jord, i enbart vatten och näringslösning) inomhus är man oberoende av årstider och kan få många skördar på ett år. Dessutom bevaras näringsämnen bättre i grödor som slipper långa transporter.



### NYA DELNINGS- FUNKTIONER I TVÄTTSTUGAN

Projektet Tvättstudio 3.0 undersöker hur de boende smartast kan använda husets tvättstuga, bland annat testas olika delningsfunktioner såsom symaskin, bytेशyllor, strykmöjligheter och friskluftsgarderob. Projektet ska ge viktiga svar på hur HSB ska designa och utrusta framtidens gemensamma tvättstugor.



### LÄGRE KLIMATAVTRYCK MED SOLCELLER SOM FASADMATERIAL

Är solceller som fasadmateriel verkligen ett hållbart alternativ? Det har HSB Living Lab undersökt i samarbete med teknikkonsultbolaget Bengt Dahlgren. I studien tog man hänsyn till såväl tillverkning och transport av materialet som förväntad elproduktion under livstiden på 25 år.

**Vad blev då resultatet?** Om man bara tittar på tillverkningsprocessen hade alla de testade solcellerna en högre klimatpåverkan än andra fasadmateriel. Men när man lägger till de kommande 25 åren nyanseras bilden. Om panelerna placeras på tak i söderläge undviker man en klimatbelastning. Men sitter de åt öst eller väst blir elproduktionen lägre och klimatbesparingen mer tveksam. I slutändan visade det sig emellertid att byggnadsintegrerade solceller oftast är ett bättre alternativ över tid än andra vanliga tak- eller fasadmateriel.



### DIGITAL SPEGEL SKA BRYTA ÄLDRES ISOLERING

Det digitala utanförskapet bland äldre har ökat under pandemin och eftersom mobiler och surfplattor har begränsade ytor och användargränssnitt ville initiativtagarna utveckla en lösning som är mer inkluderande och naturlig att använda i vardagen för målgruppen. Lösningen är en digital spegel med olika tjänster och funktioner som visas på spegelytan. Här ska finnas möjlighet att ta kontakt med vården, dokumentera sitt mående och hälsa, men också se väderprognosen, hitta information om kollektivtrafiken, ringa videosamtal etc. Bakom projektet står HSB Living Lab, Linnéuniversitetet (LNU) och Tietoevry.

### AVGASNING BIDRAR TILL MINSKADE ENERGIFÖRLUSTER I VÄRMESYSTEMET

Genom att hålla våra element fria från syre kan man spara både energi och pengar. Syret minskar nämligen värmeöverföringen och kan även fräta på rören. Lösningen kallas avgasning, där man använder sig av en liten maskin som skapar vacuum för att få bort syret. Tester i HSB Living Lab i samarbete med HSB Östergötland visar att metoden fungerar - och kan vara till stor nytta för bostadsrättsföreningar med minskade energiförluster och sänkta driftskostnader som följd.



### APPEN HEROIQ GÖR DET ENKLARE ATT HJÄLPA VARANDRA

De boende i HSB Living Lab har testat appen Heroiq, där man via en interaktiv karta kan be om hjälp med till exempel läxläsning, skjuts, matinköp eller andra vardagsärenden. Själva idén med appen är att det finns många människor som vill hjälpa varandra om de ges rätt förutsättningar. Alla som använder appen måste registrera sig, vilket ökar känslan av säkerhet och de som hjälper någon med något får belöningar i form av recensioner och medaljer.



Vill du veta mer om vad som händer i labbet? Gå in på [hsblivinglab.com](https://hsblivinglab.com)

# PÅ VÄG MOT EN VERKTLIGT HÅLLBAR NYPRODUKTION

Hållbarhetsarbetet är högt prioriterat när HSB bygger nya bostäder, inte minst eftersom byggande medför en stor miljöpåverkan. Under 2021 höjde vi ribban ytterligare och satte målet att hela nyproduktionsverksamheten ska bli verkligt hållbar i alla processer och skeenden.

Med en verkligt hållbar nyproduktion menar vi att verksamheten inte ska ha någon negativ påverkan på vare sig miljö och klimat, samhälle eller enskilda individer. Det gäller hela vägen från leverantörsleden till boende och förvaltning av de bostäder som byggs och målet ska nås senast 2045. Dessutom ska verksamheten fortsätta att bidra positivt genom bra boende och socialt engagemang, vilket HSB gjort i snart 100 år.

En viktig pusselbit är delmålet om en helt klimatneutral nyproduktion senast år 2040. Vid årsskiftet 2021/22 togs ett stort steg mot det målet, med nya skarpa projektkrav och ett maxtak för hur mycket klimatpåverkan våra nyproduktionsprojekt får ha. Gränsen har satts tuffare än nuvarande branschsnitt, för att säkerställa att vi framöver jobbar för minskad klimatpåverkan i varje enskilt projekt. Senast 2024 planerar vi att byggstarta våra första klimatneutrala bostäder.

## Höga ambitioner och en konkret plan framåt

En verkligt hållbar nyproduktion är det övergripande målet i den uppdaterade strategiska hållbarhetsplan som HSB Projektpartner antagit under 2021. Hållbarhetsplanen samlar alla nyproduktionens mest väsentliga hållbarhetsfrågor och beskriver med tretton konkreta delmål vad en verkligt hållbar nyproduktion innebär och tidplanen för att nå det målet. Slutmålet ska nås senast 2045 men planen har flera ambitiösa etappmål på vägen dit. Målen och planen är liksom det mesta av systematiken för hållbarhetsarbetet gemensam med systerbolaget HSB Bostad och täcker därmed in nästan hela HSBs produktion av bostadsrätter. Hållbarhetsplanen förankras också med samtliga HSB-föreningar i ProjektPartners samarbeten. Gemensamt ägandeskap kring målen är en nyckel för att lyckas.

Ett prioriterat hållbarhetsarbete är inget nytt för HSB. Det sociala engagemanget har alltid varit viktigt och det moderna hållbarhetsarbetet inom nyproduktionen har formats under flera år. Nu har vi en än mer konkret och ambitiös plan som visar vad hållbarhetsmålen innebär, vilka steg som måste tas och när målen ska nås.

## Hållbarhetsstyrning med HSB Hållbarhetsindex

En framgångsfaktor för att nå uppsatta mål är det systematiska hållbarhetsarbetet. Sedan några år tillbaka används HSB Hållbarhetsindex för att mäta och följa upp hållbarhetsprestandan i alla nyproduktionsprojekt. Verktuget bakom indexet poängsätter och summerar alla hållbarhetsaspekter i varje projekt och kontrollerar mot den basnivå som beslutats att alla projekt minst ska nå. Basnivån är betydligt mer ambitiös än nu gällande lagar, regler och branschnormer och omfattar bland annat godkänd certifiering enligt Miljöbyggnad nivå silver, solceller, laddstolpar för elbilar och beräkning av grönytor och klimatpåverkan. I takt med att kraven på projekten måste höjas för att hålla takten i omställningen mot en verkligt hållbar nyproduktion höjs basnivån och målen för hållbarhetsindexet. Det fungerar både som styrsystem och hastighetsmätare på vilken takt ProjektPartner håller i det totala hållbarhetsarbetet.

## Resultat från HSB Living Lab

HSB Living Lab, firade halvtid under 2021. Forskningen har så här långt resulterat i en mängd viktiga resultat och exporter till HSBs verksamhet. Inom bland annat delningsekonomi finns flera exempel på nya lösningar som nu lyfts in i våra nyproduktionsprojekt och bidrar till målen inom såväl social hållbarhet som resurseffektivitet. Läs mer på s 55-59.





# NYPRODUKTIONENS HÅLLBARHETSMÅL

Hållbarhetsmålen representerar HSB ProjektPartners viktigaste hållbarhetsfrågor, det vill säga de områden där bolaget har störst risk till negativ påverkan på omvärlden och / eller möjlighet att bidra positivt. Tillsammans visar målen vägen mot en verkligt hållbar nyproduktion senast år 2045. I följande kapitel finns mer att läsa om nyckeltal, etappmål samt arbete och resultat under 2021.

HÅLLBARA PRODUKTER OCH TJÄNSTER		5 JÄMSTÄLLHET	7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	8 ANSTÄNDE ARBETSPLATSER OCH SÄKERHETS FÖRÅG	10 MÄNSKAD SAMHÄLLET	11 HÅLLBARA STADER OCH SAMHÄLLEN	13 BEVARA KLIMAT- OCH BIODIVERSITETEN
<b>1. HSB Hållbarhetsindex</b>	Höjs löpande för att år 2045 motsvara en hög hållbarhetsprestanda utan negativ påverkan på miljö, samhälle och människa och med positivt bidrag till social hållbarhet.						
<b>2. Miljöcertifiering</b>	100 procent av nyproducerade byggnader miljöcertifieras.						
<b>3. Ansvar i leverantörsledet</b>	100 procent av stora leverantörer (inköp > 1milj.kr/år) samt leverantörer i identifierade riskbranscher, uppnår HSBs krav på spårbarhet och säkerställande av mänskliga rättigheter, arbetsförhållande, affärsetik och miljöhänsyn i samtliga leverantörsled.						
<b>4. Grön finansiering</b>	Samtliga färdigställda projekt uppnår krav för hållbar finansiering.						

RESURSEFFektivITET OCH MILJÖHÄNSYN		7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	8 ANSTÄNDE ARBETSPLATSER OCH SÄKERHETS FÖRÅG	11 HÅLLBARA STADER OCH SAMHÄLLEN	13 BEVARA KLIMAT- OCH BIODIVERSITETEN
<b>5. Cirkularitet och byggavfall</b>	En cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall där allt spill går till återanvändning eller återvinning. Alla material som byggs in kan separeras för samma syfte när byggnaden rivs eller renoveras.				
<b>6. Energieffektiva bostäder</b>	Resurseffektiv energianvändning och netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning på årsbasis.				
<b>7. Bevarande av biologisk mångfald</b>	Risicanalys av naturvärden och klimatanpassning samt åtgärder för skyddande av naturvärden görs i samtliga projekt.				

KLIMAT		7 HÅLLBAR ENERGI FÖR ALLA	13 BEVARA KLIMAT- OCH BIODIVERSITETEN
<b>8. Klimatneutral nyproduktion</b>	Netto noll klimatpåverkan från hela nyproduktionen senast år 2040.		
<b>9. Lokal förnybar energi</b>	Alla nyproducerade bostäder kan försörjas med 100 procent förnybar energi och tillför förnybar energi till systemet.		

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR		5 JÄMSTÄLLHET	8 ANSTÄNDE ARBETSPLATSER OCH SÄKERHETS FÖRÅG	10 MÄNSKAD SAMHÄLLET
<b>10. Säkra byggarbetsplatser</b>	Trygga och säkra byggarbetsplatser med 0 allvarliga olyckor.			
<b>11. Bidra till ett socialt hållbart samhälle</b>	90 procent av alla projekt ska ha ett tydligt förstärkt värde av social hållbarhet.			
<b>12. Affärsetik</b>	Alla medarbetare och styrelserepresentanter följer HSBs uppförandekod och genomför regelbundet utbildning inom affärsetik och antikorrupktion.			
<b>13. Mångfald och jämställdhet</b>	En jämställd och diversifierad organisation på alla nivåer och delar av organisationen.			

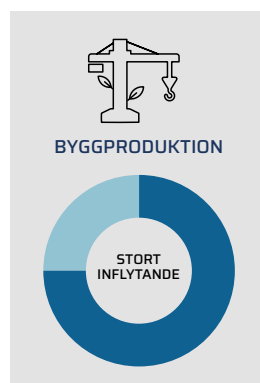
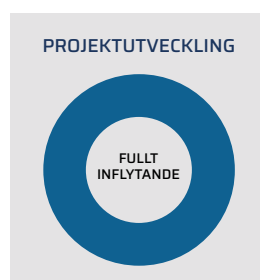
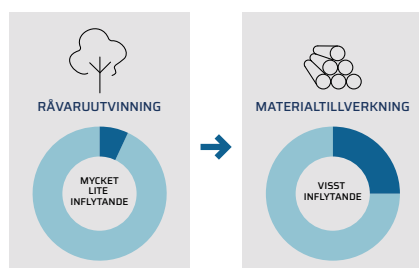
# HSB PROJEKTPARTNERS VÄRDEKEDJA

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 byggnationen och tillverkningen av byggmaterial, vilket i första hand berör våra leverantörer och underleverantörers arbe-

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

## Projektutveckling

Utveckling av bostäder är HSB ProjektPartners kärnverksamhet och det är under projektutvecklingen resan mot en ny bostad börjar och de flesta beslut tas som avgör de nya bostädernas och byggprojektets hållbarhetsprestanda. Det handlar om allt från klimatpåverkan från byggmaterial, bostadens framtida energibehov till källsortering i den nya bostaden. Här bestäms även hur produktionen ska ske, vilka material som ska användas och vilket ansvar som ställs på leverantörer. Därför har HSB ProjektPartner ett brett ansvar för hållbarhet genom hela värdekedjan.



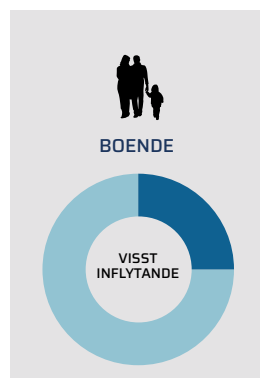
## Byggproduktion och tillverkning av material

Produktionen involverar flera led av entreprenörer och underleverantörer. Råvaruutvinning, produktion av byggmaterial och själva byggnaden, kräver mycket resurser och genererar mycket avfall. Hela byggprocessen står för en stor del av byggnadens totala miljö- och klimatpåverkan, ungefär lika stor klimatpåverkan som driften av byggnaden orsakar under 50 år. Som beställare har man relativt stor rådighet att påverka denna miljö- och klimatpåverkan.

Byggarbetsplatsen kan vara en riskfylld arbetsmiljö. Också materialtillverkning och råvaruutvinning som sker långt ner i leverantörsleden är förknippad med risker för såväl den lokala miljön som arbetsförhållandena och brott mot mänskliga rättigheter. Därför behöver krav ställas på leverantörer och att de i sin tur ska säkerställa hållbara och säkra arbetsmetoder i sina leverantörsled.

## Boende och förvaltning

När byggnaden är färdig och inflyttad ska den förhoppningsvis fungera som bostad under mycket lång tid. Under drifttiden är det framför allt energianvändningen som har miljö- och klimatpåverkan. Förvaltning, de boendes beteenden och olika val kommer att påverka byggnadens miljö- och klimatpåverkan, men att skapa bra förutsättningar redan under projektutvecklingen avseende till exempel bra klimatskal, effektiv ventilation och solceller gör stor skillnad.



Boendet påverkar också hur man mår och hur lätt det är att leva hållbart. Sådant som påverkar positivt är exempelvis ett hälsosamt och behagligt inomhusklimat, en lättillgänglig cykelparkering, laddmöjligheter för elbil, en trygg utemiljö och tvättstuga, samt gemensamma utrymmen där man kan mötas, jobba, leka, ha övernattande gäster och dela saker med varandra.





## FOKUSOMRÅDE

# HÅLLBARA PRODUKTER OCH TJÄNSTER

**Nyproduktionens mål inom fokusområde hållbara produkter och tjänster berör hållbarhetsstyrning och kvalitetsssäkring. Genom HSB Hållbarhetsindex styr vi mot ökad hållbarhet i projekten. Genom certifiering och hållbar finansiering får vi ytterligare ett kvitto på vårt arbete och benchmark mot branschen.**

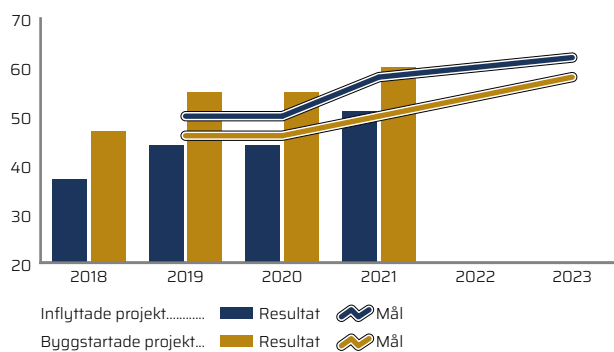
Under 2021 fortsatte HSB Hållbarhetsindex att öka jämfört med tidigare år, för såväl byggstartade som avslutade projekt. Det visar att hållbarhetsnivån höjs kontinuerligt och ProjektPartner överträffar målen för året. Av årets färdigställda lägenheter är också 86 procent miljöcertifierade.

Ett större utvecklingsarbete har genomförts för att öka takten i omställningen mot en klimatneutral nyproduktion, vilket också innebär en höjd kravnivå i HSB Hållbarhetsindex. Utvecklingsarbete har också gjorts inom andra hållbarhetsområden, bland annat har arbetet med leverantörskontroller stärkts ytterligare för att säkerställa schyssta och brottsfria byggarbetsplatser.

## HSB HÅLLBARHETSINDEX

HSB hållbarhetsindex (HI) mäter total hållbarhetsprestanda i nyproduktionsprojekten. Det långsiktiga målet är att styra mot en verkligt hållbar nyproduktionsverksamhet utan negativ påverkan på miljö, samhälle eller människa samt fortsätta bidra till social hållbarhet. HI används för att styra mot samtliga hållbarhetsmål genom konkreta krav på vilka hållbarhetsåtgärder som ska genomföras i projekten enligt basnivån och poäng ges för ytterligare åtgärder. Ett ständigt ökande hållbarhetsindex är därför viktigt och visar att hållbarhetsnivån i nyproduktionen som helhet ökar.

## HÅLLBARHETSINDEX



Under 2021 ökade ProjektPartner sitt HI för inflyttade projekt med 19 procent och med 15 procent för byggstartade projekt. Indexet landade på 51 för inflyttade projekt och 60 för byggstartade och överträffar därmed målen på 50 respektive 58. (Resultat 2020: 43 resp. 52). Till 2025 spänns bågen ytterligare och målet är att HI ska fortsätta öka stadigt. Nivåerna kan jämföras med HSBs basnivå som i dagsläget motsvarar ett index på 55 och är betydligt tuffare än nu gällande lagar, regler och branschpraxis. Basnivån har höjts sedan införandet av HI, vid uppstart av årets inflyttade projekt motsvarade basnivån 47.

Högst index av årets avslutade projekt når Brf Blanka i Göteborg med 66 och toppnoteringen för projekt som produktionsstartat under året är Brf Jakobsbergsskogen 2 i Karlstad som ligger så högt som 70. Prognos för kommande projekt med säljstart under 2022 visar fortsatt ökande hållbarhetsindex i enlighet med uppsatta mål.

## MILJÖCERTIFIERING

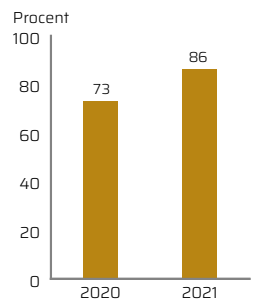
Sedan 2012 har HSB målet att certifiera all nyproduktion med Miljöbyggnad. Certifieringen är en viktig kvalitetsstämpel då byggnadernas prestanda inom energi, inom miljö och byggmaterial granskas av oberoende experter genom certifieringsorganet Sweden Green Building Council.

Nio av de elva projekt som haft inflyttning under 2021 uppnådde miljöcertifiering för en eller flera byggnader (2020: 7 av 9). Åtta av dessa certifierades enligt Miljöbyggnad med byggnadsbetyg silver och ett projekt certifierades enligt Svanen. Totalt var 86 procent av alla inflyttningsklara lägenheter under 2021 miljöcertifierade (2020: 73%).

HSB tar ansvar för Miljöbyggnads-certifieringen ända fram till den verifiering som sker inom tre år efter att bygganden tagits i drift. Under året har 17 tidigare certifierade byggnader verifierats enligt Miljöbyggnad med bibehållet betyg silver. En byggnad verifierades med betyg brons och en byggnad klarade inte verifieringen och tappade sitt certifikat.



## ANDEL MILJÖCERTIFIERADE LÄGENHETER



Forts. Hållbara produkter och tjänster

### ANSVAR I LEVERANTÖRSLEDEN

En viktig aspekt i hållbarhetsstyrningen är leverantörsleden. Det är under byggnation och tillverkning av alla de byggdelar som ingår, dvs. arbeten som utförs av HSBs leverantörer och deras underleverantörer, som de största hållbarhetsriskerna finns.

HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners ska vara en del av alla entreprenadavtal. Policyn baseras på; Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FN:s konvention mot korruption och Rio-deklarationen om miljö och utveckling.

Hållbarhetsbedömningen av leverantörer görs idag genom en självskattningsenkät. 2023 ska 100 procent av ProjektPartners stora byggrelaterade leverantörer, dvs. entreprenörer och byggmaterialleverantörer från vilka bolaget årligen köper för mer än en miljon kronor, samt leverantörer i identifierade riskbranscher vara hållbarhetsbedömda före upphandling och som lägsta krav följa HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners. På längre sikt, till 2030, ska samtliga stora leverantörer vara godkända enligt högt ställda krav på hållbarhet och spårbarhet för att säkerställa att mänskliga rättigheter alltid efterlevs och att arbetsförhållande, affärsetik och miljöansvar håller en hög nivå. Krav som sedan ytterligare ska skärpas till 2045.

43 procent av ProjektPartners stora byggrelaterade leverantörer under 2021 har besvarat enkäten. Under kommande år ska vi lägga krut på att höja det resultatet.

### GRÖN FINANSIERING

Målsättningen är att samtliga nyproduktionsprojekt ska leva upp till kriterier för hållbar finansiering vilket innebär att såväl bostadsrättsföreningarna som lägenhetsköparna har möjlighet att teckna gröna lån, vilket idag ger bättre lånevillkor. Idag uppnås bankernas kriterier för grön finansiering genom godkänd Miljöbyggnadscertifiering nivå silver eller en hög energiklass. I och med EUs nya regelverk för hållbar finansiering skärps reglerna från 2022. Senast 2030 ska samtliga nyproduktionsprojekt i ProjektPartners samarbeten uppnå dessa nya kriterier för hållbar finansiering. Under 2022 kommer vi gå igenom och anpassa projektriktlinjerna utifrån de hittills antagna akterna av EUs gröna taxonomi.

### FAKTORER SOM BIDRAR TILL HÖGT HÅLLBARHETS-INDEX I BRF BLANKA:

- 23 lägenheter har sålts inom HSB Dela - konceptet som underlättar för unga att komma in på bostadsmarknaden
- Hela projektet är miljöcertifierat
- En solcellsanläggning finns på taket och bidrar till förnybar energiförsörjning
- Energiprestandan är god med lågt energibehov
- Byggmaterialen har valts med stor omsorg för att undvika farliga ämnen
- Lättillgänglig cykelförvaring, en egen cykelverkstad och cykelpool med bland annat eldrivna lådcyklar för de boende
- Laddplatser har installerats på 20 procent av parkeringsplatserna
- Säkring mot översvämning vid ett förändrat klimat
- Fördröjning av dagvatten genom gröna tak och magasin i marken samt infiltration genom pimpsten och väl valda växter på gården
- En genomtänkt utemiljö med hög grönytefaktor som ger mervärde för både boende och miljön
- Övernattningslägenhet, gemensamhetslokal och fina gemensamma ytor med konstnärlig utsmyckning bidrar till social hållbarhet.

### LINDHOLMSHAMNEN I GÖTEBORG

Lindholmen ligger utmed Norra Älvstranden i Göteborg och var ursprungligen ett varvs- och industriområde. Ett av stadens mål med området är att knyta ihop det med innerstaden på andra sidan älven och skapa en levande stadsdel med blandad bebyggelse. Lindholmshamnen är ett av områdena på Lindholmen, ett bostadsområde med högt ställda hållbarhetsmål och spännande arkitektur varvat med gröna små parker, service och liv längs kajen.

HSB BRF BLANKA

# ETT PROJEKT MED HÖGT HÅLLBARHETSINDEX

Brf Blanka i Lindholmshamnen i Göteborg fick högst hållbarhetsindex av alla HSBs inflyttningsklara projekt under 2021. Projektet byggstartade under 2019 och har 122 lägenheter i totalt sex huskroppar. Hållbarhetsambitionerna i projektet har varit höga från start, både från HSB och Göteborg Stad, som ställt många och tuffa krav vid markanvisningarna i Lindholmshamnen.





## FOKUSOMRÅDE

# RESURSEFFEKTIVITET OCH MILJÖHÄNSYN

**Inom område resurseffektivitet och miljöhänsyn fokuserar vi på frågor inom nyproduktionen som handlar om hushållning med jordens begränsade resurser och bevarande av den biologiska mångfalden. Det är viktiga frågor då byggbranschen påverkar stora landytor, kräver mycket material och energi samt genererar en tredjedel av allt avfall i Sverige.**

## CIRKULARITET OCH BYGGAVFALL

Det långsiktiga målet är en helt cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall, där allt spill går till återvinning. Allt material som används vid byggnation ska också kunna separeras och vid rivning ska materialet i första hand återbrukas och i andra hand återvinnas.

### Etappmål

2023	< 25 kg / kvm BTA;	> 30% materialåtervinning;	< 5% deponi
2030	< 15 kg/ kvm BTA;	> 50 % materialåtervinning	< 1% deponi

För de projekt som avslutades under 2021 uppgår byggavfallet till i snitt 25 kg/kvm byggd yta (2020: 34 kg/kvm). Det innebär en rejäl minskning jämfört senaste årets resultat och det ser ut som att vi kommer att nå etappmålet om mängd byggavfall för 2025, med reservation för att det finns en viss osäkerhet i dataunderlaget. Fler projekt ställer tuffare krav på mängden byggavfall i entreprenaderna, vilket kan vara orsak till årets goda resultat. Fortsatt fokus behöver läggas på att minska byggavfallet samt att öka andelen material som återvinnas.

## MÄNGD BYGGAVFALL

	2021	2020
Totalt byggavfall [ton]	2 456	3 121
Byggavfall exkl. schaktmassor [ton]	2 284	3 121
Byggavfall exkl. schaktmassor [kg/kvm]	25	34

### Fördelning

	2021	2020
Sorterat för materialåtervinning (plast, gips, metall)	20%	19%
Sorterat för energiåtervinning (brännbart, trä, papp)	45%	32%
Farligt avfall + elavfall	0,02%	0,04%
Mineraliska massor (betong, tegel mm)	3%	
Osorterat blandat avfall	15%	27%
Deponi	10%	4%
Schaktmassor	7%	18 %

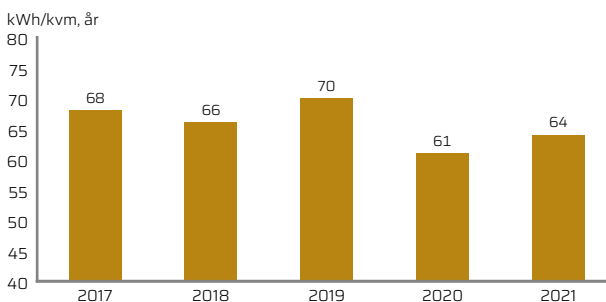
## ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

De nya bostäder som HSB utvecklar ska hålla i många år. Sett till hela byggnadens livslängd utgör energi under drifttiden en väsentlig post avseende resursbehov och potentiell miljö- och klimatpåverkan. HSBs långsiktiga mål är en hög energiprestanda i alla nya byggnader och säkerställande av netto noll klimatpåverkan från byggnadernas energianvändning senast 2040. Etappmål till 2023 och 2030 innebär att energiprestandan alltid ska vara bättre än för projektet gällande lagkrav.

Den genomsnittliga energiprestandan, beräknat som specifik energianvändning, blev 64 kWh/kvm för avslutade projekt 2021 (2020: 61 kWh/kvm, år). Årets något högre värde beror främst på att ett projekt i Gällivare, där högre energianvändning är tillåtet, får stort genomslag. Om projektet undantas landar genomsnittet på 62, vilket är mycket nära förra årets resultat.

Vilket energikrav som gäller beror på vilken version av Boverkets Byggregler (BBR) som gällde vid bygglovsansökan. I genomsnitt låg årets avslutade projekt 17 procent under sitt BBR-krav (2020: 19 procent). Från och med BBR 25 ska energi beräknas som primärenergital istället för specifik energianvändning. 2021 följde endast två av projekten det äldre energikravet, men specifik energianvändning har beräknats för samtliga projekt. Årets resultat beräknat som primärenergital landar på 72 kWh/kvm, år (exkl. de projekt som följer äldre regelverk).

## SPECIFIK ENERGIANVÄNDNING AVSLUTADE PROJEKT



## BEVARANDE AV BIOLOGISK MÅNGFALD

När ett område eller en fastighet utvecklas för nya bostäder får det stor påverkan på platsens ekosystem och biologiska mångfald. Om det är tidigare naturmark finns stora risker att förstöra höga naturvärden och på tidigare exploaterad mark finns istället möjligheter att tillföra värden. Bevarande av biologisk mångfald är ett nytt mål och tills vidare har endast ett etappmål formulerats. Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning ska senast 2023 göras i alla byggstartade projekt och långsiktiga mål för biologisk mångfald ska då antas.

2021 hade 73 procent av byggstartade projekt genomfört en riskanalys avseende naturvärden och klimatanpassning.

ProjektPartner arbetar sedan tidigare med ekosystemtjänster vid planering av utemiljön med hjälp av grönytefaktor. Grönyteverket premierar åtgärder för biologisk mångfald, minskat buller, dagvattenhantering, bättre lokalklimat och luftkvalitet samt möjlighet till rekreation.



FOKUSOMRÅDE

# KLIMAT

**Inom fokusområde klimat tar vi oss an en av branschens tuffaste och viktigaste utmaningar just nu. Nämligen omställningen till klimatneutralt byggande och boende. HSBs nya klimatmål slår fast att senast 2040 ska vi vara helt klimatneutrala i hela vår värdekedja.**

Parallellt med skärpta klimatmål ökar vi nu också takten för att nå målen. 1 januari 2022 tar ProjektPartner tillsammans med systerbolaget HSB Bostad ett stort kliv mot en klimatneutral nyproduktion och sätter ett maxtak för hur mycket klimatpåverkan ett projekt får ha. Gränsen sätts till max 300 kg CO<sub>2</sub>e/kvm BTA, vilket säkerställer att alla projekt måste göra åtgärder för att minska klimatpåverkan, då branschsnittet för de flerbostadshus som byggs idag ligger högre. Projektkravet omfattar hela byggprocessen och alla bärande konstruktionsdelar, klimatskal och innerväggar samt garage.

Det nya skärpta projektkravet för klimatpåverkan läggs till i HSBs basnivå och klimatpåverkans tyngd i HSB Hållbarhetsindex stärks ytterligare med fler möjliga poäng för att sporra projekt att gå före med ytterligare sänkt klimatpåverkan. Samtidigt med maxvärdet införs också nya rutiner samt arbets- och upphandlingsstöd på området för att säkerställa hög kvalitet och jämförbarhet. Uppdateringarna säkerställer också att vi är redo för det nya lagkravet om klimatdeklarationer, men går betydligt längre. Hela paketet är resultatet av ett stort utvecklingsarbete tillsammans med HSB Bostad och HSB Göteborg under 2021 där vi också tagit hjälp av experter från IVL Svenska Miljöinsti-

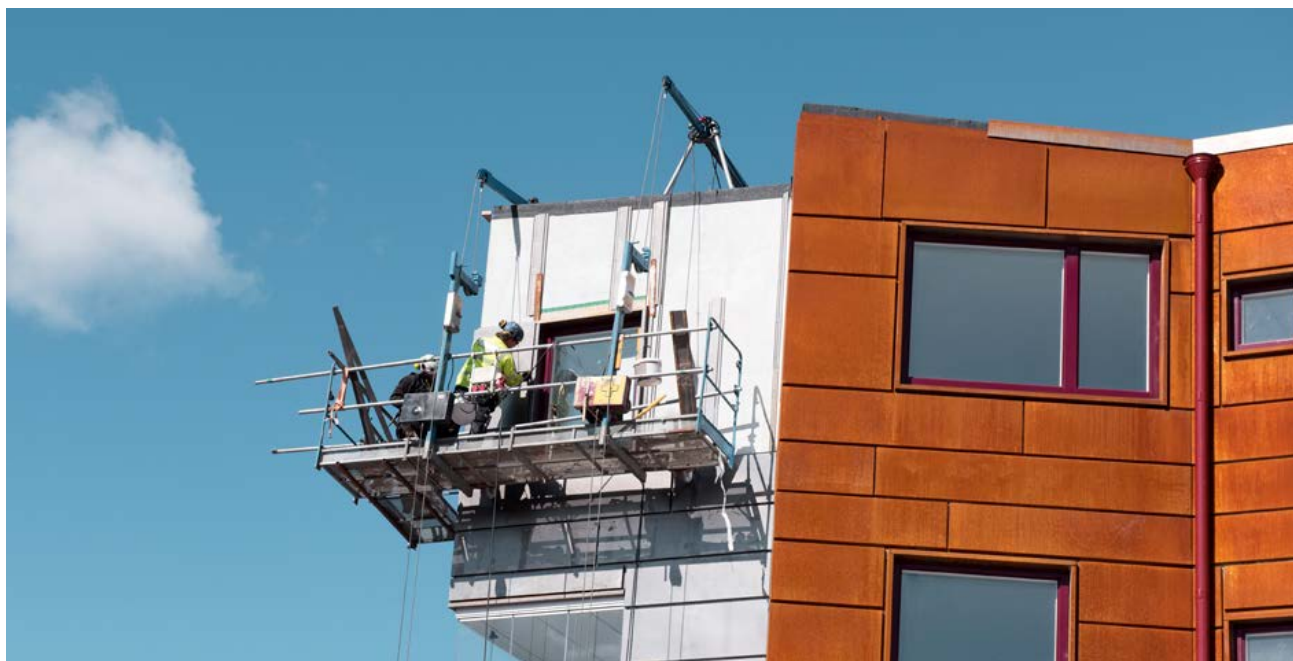
tutet. En del i utvecklingsarbetet har varit en utbildningsinsats under hösten för alla berörda anställda.

Vid sidan om att höja ambitionsnivån i hela projektportföljen fortsätter ProjektPartners arbete tillsammans med HSB Malmö inom ramen för Lokal Färdplan Malmö (LFM30) där målsättningen är ännu tuffare och omställningsarbetet måste gå ännu snabbare. Under 2021 har vi tagit ett stort steg närmare etappmålet att byggstarta HSBs första helt klimatneutrala bostäder, då skisser och beräkningar på ett klimat neutralt flerbostadshus tagits fram tillsammans med White arkitekter. Läs mer om LFM30 i avsnittet på s 71.

## KLIMATPÅVERKAN BYGGPROCESSEN

*HSBs resa mot en klimatneutral nyproduktion:*

- 2021 Nytt basår och projektkriterier som omfattar hela byggprocessen
- 2025 20% minskning av klimatpåverkan (jmf. 2021)  
Minst ett klimat neutralt nyproduktionsprojekt byggstartat (ProjektPartner och HSB Malmö)
- 2030 50% minskning av klimatpåverkan (jmf. 2021)  
All nyproduktion för HSB Malmö byggs klimat neutralt
- 2035 All nyproduktion för HSB Malmö byggs klimat positivt
- 2040 Netto noll utsläpp av växthusgaser.



Forts. Klimat

Framöver kommer stort fokus ligga på lärande och utveckling för att minska klimatpåverkan från byggprocessen. Under 2022 planeras bland annat tillfällen för erfarenhetsutbyte inom hela HSB bland annat avseende lärdomar av att använda klimatförbättrad betong och att bygga i trä.

2021 har vi nått första etappmålet, ett nytt basår med utökad omfattning samt skärpta interna projektkrav. Liksom tidigare redovisar HSB enligt Greenhouse Gas Protocol i scope 1, 2 och 3. Från och med 2021 omfattas hela nyproduktionsprocessen i ProjektPartners klimatredovisning, det vill säga från utvinning av råvaror till byggmaterial hela vägen till färdig byggnad inklusive alla led av produktion och transporter. Tidigare årsredovisning inkluderade endast den del av byggproduktionens klimatpåverkan som köpt energi på byggarbetsplatsen stod för. Den nya omfattningen innebär en helt annan storleksordning på de indirekta klimatutsläppen i scope 3 och på nyproduktionens totala utsläpp.

De nya projektkriterierna har samma omfattning som lagkravet om klimatdeklarationer vilket innebär att vissa byggdelar är undantagna. För att redovisningen ska täcka produktion av hela byggnaden kommer ProjektPartner vid rapportering av bolagets totala klimatpåverkan lägga till klimatpåverkan från installationer, husunderbyggnad och invändiga ytskikt utifrån schabloner. På så sätt fås ett mer heltäckande nyckeltal och basår. I bolagets totala klimatpåverkan inkluderas liksom tidigare även utsläpp av växthusgaser från energi till utvecklingsfastigheter och kontor samt tjänsteresor med bil, tåg och flyg. För mer information om klimatredovisningen och klimatdata se s 82-83.

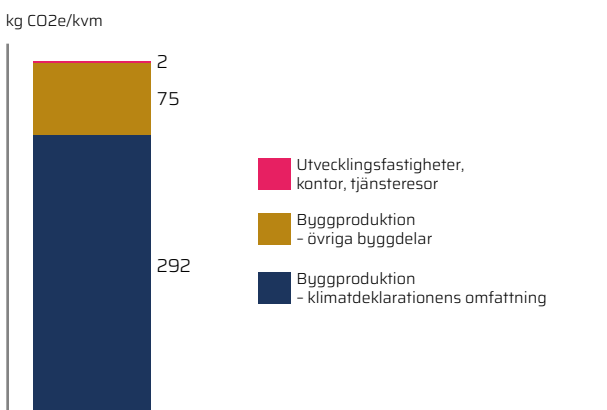
2021 avslutades elva projekt. Totala utsläpp av växthusgaser enligt den nya omfattningen för redovisningen blev 33 926 ton CO<sub>2</sub>e, varav byggproduktionen stod för 99 procent. Det motsvarar en utsläppsintensitet på 369 kg CO<sub>2</sub>e per kvm. Utsläppsintensiteten ger en bättre jämförbarhet från år till år då det visar totala utsläpp i förhållande till byggvolym räknat i kvm byggd BTA i årets färdigställda projekt.

Glädjande och unikt för 2021 var att tre av elva projekt byggdes med trästomme, vilket allt annat lika ger en betydligt lägre klimatpåverkan än att bygga i betong. Det gör att klimatpåverkan från de delar som omfattats av det nya projektkravet som helhet landar på 292 kg CO<sub>2</sub>e/kvm, vilket är under det nya baskravet på max 300 kg CO<sub>2</sub>e/kvm. Om man bara räknar på de åtta projekten som är byggda med betongstomme blir genomsnittet 317 kg CO<sub>2</sub>e/kvm, vilket illustrerar skillnaden. ProjektPartner bygger idag oftast med betongstomme och det är ovanligt med en så hög andel projekt med trästomme. Det innebär att vi får ett lite tuffare basår att arbeta mot, vilket förhoppningsvis kan påskynda utvecklingen mot en klimatneutral nyproduktion ytterligare.

## UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

Ton CO <sub>2</sub> e	2021	2020
<b>Totala utsläpp av växthusgaser</b>	<b>33 926</b>	-
<b>Scope 1</b>		
	0	0
<b>Scope 2</b>		
Fastigheter och kontor	170	265
<b>Scope 3</b>		
Byggproduktion (A1-A5)	33 739	-
Tjänsteresor (bil, tåg, flyg)	9	17
Produktion av energibärare	8	10

## KLIMATPÅVERKAN - HSB PROJEKTPARTNER 2021



<sup>2</sup> CO<sub>2</sub>e avser koldioxidekvivalenter, dvs totalt utsläpp av klimatgaser omräknat till koldioxidekvivalenter

## BOSTÄDER MED FÖRNYBAR ENERGI

2023 ska HSB aProjektPartner ha installerad solenergi i samtliga avslutade projekt och 2030 ska installerad solenergi motsvarande minst fem kWh el per färdigställd kvm och år. Det långsiktiga målet är att alla HSB-bostäder ska ha en klimatneutral energiförsörjning och bidra till ökad andel förnybar energi i energisystemet.

2021 hade fem av elva avslutade projekt installerat solceller (2020: 4 av 9). Anläggningarna motsvarar tillsammans en förväntad energiproduktion på minst 24 kWh/kvm, år (2020: 9,5 kWh/kvm, år).

# HSB Malmö tar på sig ledartröjan

Helt klimatneutralt byggande och förvaltning till år 2030. Det ambitiösa målet har HSB Malmö satt upp inom ramen för den lokala färdplanen, LFM30 – 15 år tidigare än den nationella färdplanen för fossilfritt byggande.

– Det kommer att driva nytänkande i hela vår affär. Samverkan med andra aktörer kommer även vara avgörande, säger Maria Nilsson, hållbarhetschef på HSB Malmö.

I dag står bygg- och fastighetssektorn för mer än 20 procent av de svenska koldioxidutsläppen, vilket innebär stora möjligheter att påverka de totala utsläppen.

Sverige har som mål att senast 2045 inte ha några nettoutsläpp av växthusgaser för att därefter uppnå negativa utsläpp. I Malmö har näringslivet i samråd med kommunen tagit det flera steg längre och i sin lokala färdplan siktar man på att klara samma sak redan 2030.

– Tidigare har bygg- och fastighetssektorn främst fokuserat på att bygga energieffektivt. Nu har vi adderat målet att minimera koldioxidutsläppen från såväl byggnation som förvaltning, säger Marcus Altengård, projektledare på HSB ProjektPartner, som samarbetar med HSB Malmö i projektet.

All nyproduktion för HSB Malmö ska vara klimatneutral 2030 och därefter klimatpositiv genom kompenserande åtgärder som säkerställer att mer klimatgaser tas upp än som släpps ut under en byggnads hela livscykel från produktion till demontering. För i framtiden ska givetvis inget rivras i dagens bemärkelse utan återanvändas och återvinnas. Ytterligare ett etappmål är att alla aktörer inom LFM30 senast under 2024 ska byggstarta minst ett klimatneutralt projekt.

## Betong en klimatbov

Den stora boven historiskt har varit betong. Betong till grund och stomme utgör den största utsläppsposten på grund av sitt cementinnehåll. Det sker nämligen mycket utsläpp av koldioxid i den kemiska process som uppstår när kalksten bränns.

– Vi har börjat använda klimattförbättrad betong, vilket ger upp till 40 procent lägre klimatpåverkan jämfört med traditionell betong. I vår strategi ingår även återbruk, till exempel tegel och byggnation med trästomme.



Bygg- och fastighetssektorns höga koldioxidutsläpp ställer stora krav på hela branschen att samarbeta för att nå uppsatta mål.

– För att nå målet om att bli klimatneutrala 2030 arbetar vi nu fram ett koncept där vi optimerar byggnadens klimatpåverkan i ett livscykelperspektiv.

– Det här är viktigt för hela HSB. Det konceptet som vi tar fram och de viktiga lärdomar som vi får i det här projektet ska vi sedan använda i hela landet för att kunna ställa om till en helt klimatneutral byggproduktion senast 2040, säger Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig för kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner.

## Fokus även på klimatneutral förvaltning

HSB är en av Sveriges största fastighetsförvaltare och därför är klimatomställningen i befintliga fastigheter minst lika viktigt som när man bygger nytt.

– Sedan tidigare installerar vi solceller och laddstolpar, samt upphandlar förnybar el och fjärrvärme. Nu arbetar vi även med att göra våra renoveringar, ombyggnationer och fastighetsskötsel klimatneutral. Bland annat är det stort fokus på återbruk av befintliga byggnadsmaterial, samt en omställning till fossilbränsle fria fordon och arbetsverktyg, säger Maria Nilsson, hållbarhetschef på HSB Malmö, och tillägger:

– Ska man göra så här stora förändringar kan man inte göra det själv, utan allt det här sker när vi tar tag i utmaningarna tillsammans.



## FOKUSOMRÅDE

## VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

**Inom fokusområde viktig samhällsaktör har vi stora möjligheter att bidra till ökad social hållbarhet genom bra bostäder och utveckling av bostadsområden. Idag är det tufft för många att ta sig in på bostadsmarknaden och här kan vi göra stor skillnad med innovationen HSB Dela.**

För att bli så framgångsrika som möjligt i rollen som samhällsaktör är HSBs målsättning att organisationen ska spegla samhället vad gäller jämställdhet och mångfald. Det är också en förutsättning och en självklarhet att alltid agera inom lagens ramar och med en stark etisk kompass och att arbeta för att ingen ska skadas eller fara illa i någon del av företagets värdekedja. Mer om detta finns att läsa i kapitlet "Våra medarbetare i fokus" på sidorna 24-33.

HSB agerar även som en viktig samhällsaktör genom att bedriva forskning om framtidens hållbara boende och erbjuda en öppen forskningsarena för branschen och akademien i HSB Living Lab. Läs mer om HSB Living Lab på s 55-59

### SOCIALT HÅLLBART BOENDE OCH SÄNKT TRÖSKEL TILL BOSTADSMARKNADEN

HSBs paradgren har sedan bildandet för snart 100 år sedan varit det goda boendet och det sociala engagemanget. Något som ProjektPartner med stolthet för vidare med gemensamhetslokaler och konstnärlig utsmyckning som berikar och skapar mervärden i de bostadsmiljöer vi utvecklar, som en del av HSBs basnivå för nyproduktionen. 2045 ska dessutom 90 procent av alla färdigställda projekt ha en tydlig riktad satsning på social hållbarhet utöver det som idag är basnivå. Etappmålen innan dess är 30 procent av projekten till 2023 och 75 procent till 2030.

Satsningar inom social hållbarhet kan handla om att lyfta tryggheten i området, gemensamma funktioner och mötesplatser utöver det vanliga, åtgärder för ett tryggt längre kvarboende hemma för äldre, praktik och handledning för personer långt från arbetsmarknaden under entreprenadtiden eller att underlätta för unga att ta sig in på bostadsmarknaden.

Genom HSBs nya framgångsrika satsning HSB Dela har vi nu en konkret lösning som underlättar för unga att ta sig in på bostadsmarknaden och köpa en egen lägenhet. Läs mer om HSB Dela på s 74.

### SÄKERHET PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

Byggarbetsplatser kan vara en farlig arbetsmiljö och branschen är överrepresenterad i statistik över skador och arbetsplatsolyckor. ProjektPartner har ingen egen arbetskraft på byggena utan arbetet utförs av våra entreprenörer. Som beställare har vi ändå ett stort ansvar för arbetsmiljö och säkerhet på våra byggen därför ställs tydliga krav i våra entreprenadavtal, vilka följs upp löpande under byggtiden.

Det långsiktiga målet är en trygg och säker arbetsmiljö med noll allvarliga olyckor senast 2045. Till 2023 ska olycksstatistiken tydligt minska och till 2030 vara halverad jämfört med idag. 2021 rapporterades totalt 47 olyckor, varav tre allvarliga (olycka bedöms allvarlig om sjukfrånvaro om minst 8 h som följd). Det motsvarar 0,57 olyckor per 1 000 byggda kvm (2020: 0,60 olyckor/1000 kvm). Fortfarande finns utmaningar med att få in fullständig och helt tillförlitliga data från entreprenörerna och uppföljningen ska därför stärkas och utökas.

### OLYCKOR

	2018	2019	2020	2021
Antal olyckor per byggda 1 000 kvm	0,49	0,80	0,60	0,57
Totalt antal rapporterade olyckor	86	79	46	47
Antal dödsolyckor	0	0	0	0





# Köp halva lägenheten

*- bo i hela*

Att vara ung och ta steget in på bostadsmarknaden är tufft idag. Därför har vi tagit fram konceptet HSB Dela som under 2021 erbjöds i Stockholm, Göteborg, Malmö och Örebro.



HSB bedriver ett intensivt lobbyarbete för att underlätta för utsatta grupper på bostadsmarknaden. Prisutvecklingen, amorteringskraven och kravet på kontantinsats skapar skyhöga trösklar som hindrar många unga att köpa ett eget hem. Men som ansvarstagande samhällsaktör vill vi även erbjuda egna lösningar. Låt oss stolt presentera HSB Dela!

#### HSB Dela

HSB Dela är en modell för att köpa och äga sin bostad, som riktar sig till bosparare i HSB mellan 18-29 år. Den innebär att HSB köper halva bostadsrätten och den unga bospararen köper den andra halvan vilket inte bara halverar kontantinsatsen utan även sänker kraven på amortering.

Den unga vuxna tecknar ett tio-årigt samägandesavtal med HSB, men hen kan närsomhelst välja att sälja bostadsrätten och då säljs även HSBs andel. Senast tio år efter tillträdet ska den unga vuxna ha köpt hela lägenheten eller sålt den.

#### Inflyttning i pilotprojektet HSB brf Blanka

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.

I maj 2021 flyttade de första köparna in i sina lägenheter. Nästan 80 procent av de som köpt en lägenhet i brf Blanka uppger att de inte skulle ha kunnat köpa bostaden utan HSB Dela.

#### HSB Dela-projekt lanserades i fler städer

Efter det uppmärksammade och lyckade pilotprojektet i Göteborg kunde HSB under året erbjuda fler Dela-projekt på olika ställen i landet. Två ytterligare projekt i Göteborg lanserades under våren, därefter följde lanseringen av två projekt i Stockholm och lika många i Malmö under hösten. I december tillkännagavs planer även för ett Dela-projekt i Örebro. Totalt erbjöds HSB Dela i sju projekt under 2021.





**LISA NORRSTRÖM, BOENDE I HSB BRF BLANKA, BERÄTTAR:**

"Jag och min sambo bosparade i HSB och planerade att köpa bostadsrätt när vi fick höra talas om HSB Dela. Vi tyckte att upplägget – att det räckte att gå in med halva köpesumman – verkade väldigt bra. Med HSB Dela kunde vi få en lägenhet snabbare än vi annars kunnat få. Lägenheten är ljus och luftig, husen är byggda som mysiga kvarter med innergårdar och området är lugnt och ligger nära vatten. Med tanke på hur svårt det är för unga att få tag på bostad är det fantastiskt att HSB lanserar detta."

**Ålder:** 29 år.

**Bor:** HSB brf Blanka, Lindholmshamnen i Göteborg.

**Yrke:** Byggsprojektledare.

**Aktuell:** Har köpt en tvåa med hjälp av den nya modellen HSB Dela.



HSB RIKSFÖRBUND OCH DOTTERBOLAGEN

# FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Intressentdialog .....	78
Väsentlighetsanalys .....	79
Hållbarhetsrisker .....	80-81
Om hållbarhetsredovisningen .....	82-83
Global Reporting Initiative - Index .....	84-85






# INTRESSENTDIALOG

En viktig del av HSBs hållbarhetsarbete är att föra en kontinuerlig dialog med organisationens intressenter. HSBs viktigaste intressenter är medlemmar, kunder, medarbetare, samhället – lokalt och globalt – samt leverantörer och partners.

HSB Riksförbund och dess dotterbolag lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. En fördjupad intressentdialog genomförs också regelbundet för hela HSB. 2017/2018 var senaste gången HSB gjorde en intressentavstämning med samtliga intressenter.

Under vintern 2021/2022 pågår ett projekt för nya HSB-gemensamma intressentdialoger, där intressentgrupperna ses över och metoden utvecklas. Intressentdialogerna kommer framöver att rulla löpande med olika frekvens och tillvägagångssätt för olika intressentgrupper. Räkenskapsåret 2022 blir det första året som information kommer börja samlas in och rapporteras enligt den nya intressentdialogplanen.

## HSBs INTRESSENER

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

Figur 1 - Resultat av HSBs senaste gemensamma intressentdialoger.

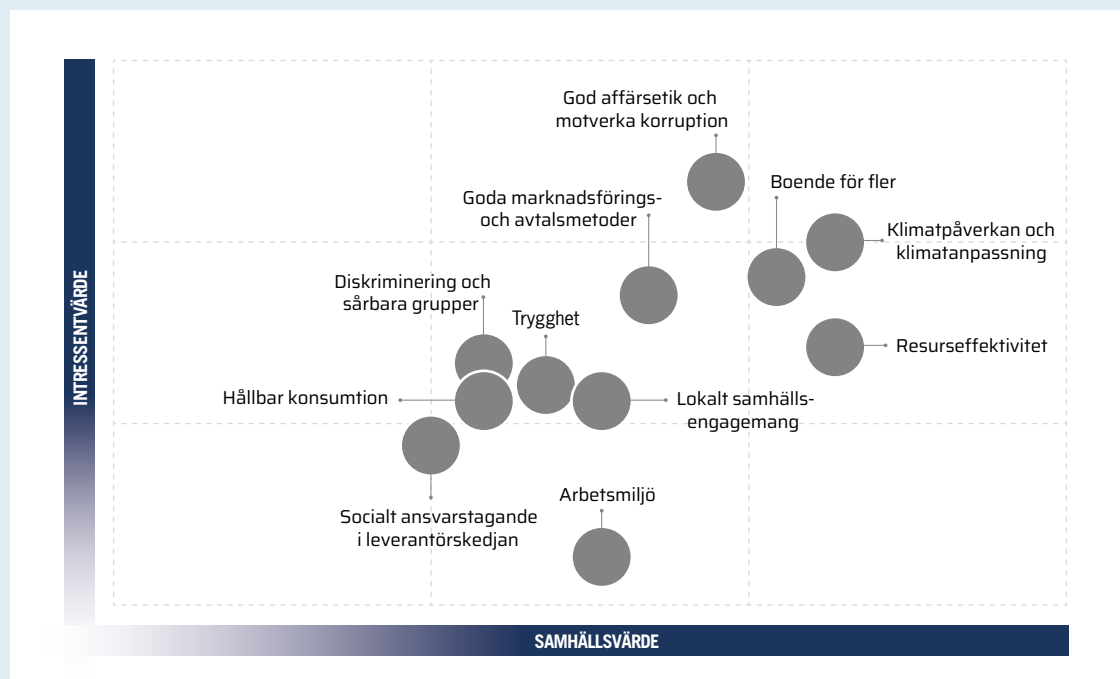
# VÄSENTLIGHETSANALYS

Väsentlighetsanalysen utgår dels från vilka hållbarhetsfrågor HSBs intressenter lyft som viktigast för HSB att arbeta med, men värderar också verksamhetens faktiska och potentiella risk för negativ påverkan på omvärlden samt möjlighet att göra betydande skillnad i positiv riktning. På så sätt kommer även perspektiv från så kallat tysta intressenter med, d.v.s. intressenter som inte själva har möjlighet att komma till tals.

Basen i väsentlighetsanalysen sattes 2016 då man i en serie workshops med flera HSB-föreningar och bolag gick igenom och värderade de olika delområdena inom standarden för socialt ansvarstagande och ISO 26000.

Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger under 2017-2018 och mindre justeringar gjordes.

## VÄSENTLIGHETSANALYS



Figur 2 – Resultat av HSBs gemensamma väsentlighetsanalys

# HÅLLBARHETSRISKER

Osäkerhet om framtida händelser är ett naturligt inslag i all verksamhet. HSB Riksförbund har tillsammans med dotterbolagen genomfört en riskanalys som årligen ses över och uppdateras utifrån händelser i omvärlden och olika aspekter i verksamheten.

Riskerna har analyserats utifrån sannolikhet och konsekvens och syftar till att identifiera de områden där HSB

genom sin verksamhet medför störst risk att påverka miljö, samhälle eller enskilda människor negativt.

Här presenteras de största identifierade hållbarhetsriskerna inom miljö, personal, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och antikorrupktion, och hur vi hanterar riskerna.

VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
<p><b>Klimatförändring</b></p> <p>1. Väsentlig risk för stora utsläpp av växthusgaser vid byggproduktion och IT/server-drift, vilket medför flera allvarliga konsekvenser i omvärlden, för HSBs intressenter samt för HSB.</p> <p>2. Fler extremväder och höjda havsnivåer vid ett förändrat klimat innebär ökad risk att bostäder skadas vilket får stora konsekvenser för HSB, kunder och medlemmar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HSB har satt målet att senast 2040 ha en helt klimatneutral verksamhet i alla led och har i tagit fram vetenskapligt baserade mål och delmål. För nyproduktionen finns ett systematiskt arbetssätt med HSB Hållbarhetsindex (HI), vilket följs upp i samtliga projekt genom hela nyproduktionsprocessen, som styr mot minskad klimatpåverkan från byggandet. Ett stort utvecklingsarbete har genomförts under 2021 och från 1 jan 2022 ställs krav att samtliga nyproduktionsprojekt ska beräkna och minska sin klimatpåverkan. En maxgräns för klimatpåverkan per projekt är satt och inom systematiken för HI sporras projekt att gå ännu längre.</li> <li>• Med interna krav och miljöcertifiering styrs nyproduktionen mot minskad klimatpåverkan från drift och boende med krav och incitament för energieffektiva byggnader, förnybar energi, minskat byggavfall och bättre möjligheter till källsortering och mer hållbara resor till och från bostaden.</li> <li>• För att motverka riskerna av ett förändrat klimat finns mål och krav att samtliga nyproduktionsprojekt i tidigt skede ska genomföra en riskanalys avseende naturvärden och klimatanpassning och att nödvändiga åtgärder vidtas. Verktyg samt vägledning för analys och riskbedömning finns. Som komplement finns krav på och verktyg för Grönnytefaktor, vilket syftar till att skapa utemiljöer med många ekosystemtjänster, bl.a. för hantering av dagvatten och skydd vid värmeböljor.</li> <li>• För att minska klimatutsläpp från tjänsteresor finns en resepolicy.</li> <li>• Under 2019 upphandlades serverdrift i Microsofts moln. Driften ligger företrädesvis i Holland och datahallens elanvändning motsvaras av samma elproduktion från sol- och vindkraft.</li> </ul>
<p><b>Utarmning och brist på resurser (energi och material)</b></p> <p>Byggproduktion medför stora risker att bidra till utarmning av ändliga och begränsade resurser, vilket i sin tur innebär risk för brist på nödvändiga resurser med stora konsekvenser för både omvärlden och HSB.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mål om en cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall som till 100% återvinns senast 2045. Genom HI styrs och följs nyproduktionen upp mot etappmål för minskat byggavfall, ökad återvinningsgrad och minskad deponi. Krav på källsortering och minimering av byggavfall ställs på samtliga entreprenörer genom avtal, vilket följs upp i alla projekt. Utvecklingsarbete pågår för att hitta bättre metoder för minskat byggavfall och möjligheter till återbruk vid rivning.</li> <li>• Genom interna krav och miljöcertifiering arbetar vi med utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggarubedömningen (där HSB är delägare), vilket bl.a. möjliggör framtida cirkularitet av byggmaterial.</li> <li>• Interna krav och miljöcertifiering styrs mot energieffektiva byggnader och förnybar energi.</li> </ul>
<p><b>Farliga kemiska ämnen i verksamheten</b></p> <p>Risk att utsätta människor för farliga kemiska ämnen</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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 Byggarubedömningen. Ett arbete pågår för att fler produktgrupper ska omfattas av dessa krav.</li> <li>• HSB Riksförbund stödjer HSB föreningarna i arbetet med hantering av kemiska produkter i förvaltningsverksamheten med webbverktyget Chemgroup.</li> <li>• Farliga ämnen finns också i IT-produkter. Under 2019 upphandlades en leverantör av en HSB gemensam IT-arbetsplats. Skärmar och datorer är TCO-certifierade vilket minimerar innehåll av särskilt farliga ämnen.</li> </ul>
<p><b>Boende för fler</b></p> <p>Risk att de flesta människor och HSBs medlemmar inte har råd till ett bra boende.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HSB Dela är ett unikt koncept för att hjälpa unga in på Bostadsmarknaden. ProjektPartner har under 2021 lanserat flera projekt med HSB Dela. Genom HSBs bosparande verkar man också för att få fler att spara och därmed öka möjligheterna att ha råd med kontantinsatsen.</li> </ul>
<p><b>Bristande mångfald och diskriminering</b></p> <p>Risk att medarbetare diskrimineras eller utsätts pga. olikheter samt risk för HSB att inte bästa tillgängliga kompetens tas tillvara.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mätning av mångfaldsindex.</li> <li>• Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering och trakasserier).</li> <li>• Årliga lönekartläggningar.</li> <li>• Policy mot kränkande särbehandling finns som en del i policypaketet HSBs ansvar, samt en handlingsplan som stöd för chefer och medarbetare om något skulle inträffa.</li> </ul>



VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
<p><b>Arbetsmiljö och stressrelaterad ohälsa för egen personal</b></p> <p>Risk att arbetssituationen för medarbetare leder till stressrelaterad ohälsa.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Medarbetarnas syn på belastning och arbetstider mäts årligen i NMI-undersökning (NöjdMedarbetarIndex) och tas upp i utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. Rutin och process för systematik av arbetsmiljöarbetet är implementerad i verksamheten. Inom ramen för verksamhetsplaneringen vidtas vid behov av åtgärder för att komma till rätta med eventuella problem som identifieras vid den årliga medarbetarmätningen.</li> <li>• Riskanalyser för att ta fram handlingsplaner, så kallade riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö (enligt Arbetsmiljöverkets föreskrifter). Riskbedömningarna baseras på NMI-resultatet, vilket innehåller alla delar som ska riskbedömas, t.ex. psykosocial arbetsmiljö, tid att utföra arbetsuppgifter och diskriminering/trakasserier.</li> <li>• Personalvård såsom hälsoundersökningar. Vid stressrelaterad sjukfrånvaro tas oftast externa experter in för individanpassat samtalsstöd.</li> <li>• 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.</li> <li>• Regelbundna arbetsmiljöronder i egna lokaler genomförs samt arbetsmiljömöten med skyddsombud och lokala fackliga företrädare.</li> </ul>
<p><b>Olyckor på byggarbetsplatser på nyproduktionsentreprenader</b></p> <p>Byggproduktion innebär idag stor risk för skador och olyckor med stora konsekvenser för såväl individer som HSBs varumärke.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aktivt förebyggande arbete i entreprenader med egen produktionsledning med regelbundna skyddsronder i elektroniskt system.</li> <li>• Vid totalentreprenader finns krav i avtal att entreprenören ska ansvara för arbetsmiljö på byggarbetsplatsen, utföra skyddsronder och redovisa en arbetsmiljöplan. Återfinns även som avstämningsspunkt i byggmötesprotokoll. Olyckor och allvarliga tillbud rapporteras enligt lag till Arbetsmiljöverket och uppföljning görs för alla avslutade projekt.</li> </ul>
<p><b>Socialt ansvarstagande och mänskliga rättigheter</b></p> <p>Risk för kränkning av mänskliga rättigheter finns främst i leverantörskedjan där stora utmaningar kan finnas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HSBs webbverktyg för leverantörsbedömning används sedan 2017 för att bedöma alla ramavtalsleverantörer och stora leverantörer inom nyproduktionen enligt miljö, sociala förhållanden och mänskliga rättigheter i leverantörsleden.</li> <li>• HSBs uppförandekod för samarbetspartners berör bland annat ansvar för mänskliga rättigheter i leverantörsledet och ska finnas som en avtalsbilaga i samtliga ramavtal och entreprenadupphandlingar.</li> </ul>
<p><b>Affärsetik, korruption och oegentligheter</b></p> <p>Vid markanskaffning, entreprenadupphandling och i leverantörsleden på byggarbetsplatserna samt finans-, IT- och ramavtalsupphandlingar finns de största riskerna</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• HSB har två policyer som innefattar korruptionsprevention. HSBs policy om förmåner, representation och mutor samt HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners.</li> <li>• HSBs gemensamma utbildning mot mutor och korruption är en e-utbildning som ska utföras av alla anställda inom den gemensamma nationella verksamheten. Verktyg används för att säkerställa att alla leverantörer har F-skatt och är momsregistrerade samt för att kontrollera att de inte är bluffföretag. Det görs också kontroller avseende kopplingar till medarbetare med vissa behörigheter samt till styrelsen i bolag. Leverantörsbedömningssystem används för att informera stora leverantörer om HSBs riktlinjer samt för redovisning av leverantörens eget hållbarhetsarbete.</li> <li>• Arbete pågår med att ytterligare stärka ProjektPartners arbete för brottsfria byggen genom tydligare systematiskt arbetssätt och kontroller.</li> <li>• System för klagomålshantering när det gäller betaltjänster</li> <li>• HSBs har en gemensam visselblåsarfunktion som kan användas av såväl medarbetare som allmänheten. Under 2022 kommer implementeras ett visselblåsarsystem. HSB är stödjande medlem i den ideella näringslivsorganisationen Institutet Mot Mutor (IMM).</li> </ul>
<p><b>Miljö-, sociala- eller styrningsrisker</b></p> <p>Som kan ha en negativ effekt för HSB och dess medlemmar.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Bosparare kan investera i fonder via Danske Bank. Hållbarhet är ett av urvalskriterierna vid val av fonder och fonderna som erbjuds inom Bosparandet utvärderas kontinuerligt. En policy för ansvarsfulla placeringar finns i policypaketet HSBs ansvar.</li> </ul>

# OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

Hållbarhetsredovisningsramverket GRI Standards har använts som vägledning och inspiration för att ta fram en balanserad och transparent redovisning. 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 2021 var två personer anställda på deltid och fyra 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 2021 har deras tid motsvarat strax under 2,3 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 procent av HSB ProjektPartner och till 50 procent 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. Hållbarhetsinformation som rör HSB ProjektPartners nyproduktionsprojekt avser projekt som har avslutat inflyttningen och slutavräknats under året om inte annat anges.

Byggavfall som redovisas uppstår på våra byggarbetsplatser och är totalentreprenörens ansvar. Sifforna omfattar avfall från hela byggtiden för samtliga projekt avslutade 2021. 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 Byggindustriernas riktlinjer samt lagkrav.

## 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 verksamhet har operativ rådgivet 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 eller 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 Sverige-genomsnitt. Elen är beräknad som förnybar för de exploateringsfastigheter och lokaler där avtal för ursprungsmärkt förnybar el finns.

### Scope 3. Indirekt klimatpåverkan från byggprocessen i nyproduktion klimatpåverkan från tjänsteresor och produktion av energibärare

Här ingår klimatpåverkan från nyproduktionsprocessen, flyg, tåg, milersättning och transport av drivmedel och bränslen till fjärrvärme.

Från och med 2021 års redovisning omfattas hela byggproduktionens klimatpåverkan från de nyproduktionsprojekt som avslutats under året. Det avser klimatpåverkan från livscykelkedan A1 – A5 för byggnadernas bärande delar, innerväggar, klimatskal, installationer, invändiga yttskikt och husunderbyggnad. Beräkningen för 2021 grundar sig till stor del på schabloner för klimatpåverkan för olika stomsystem och byggmaterial utifrån dagens branschsnitt samt de aktuella projektens konstruktionslösningar och dimensioner. Beräkningar och schabloner har tagits fram med hjälp av IVL Svenska miljöinstitutet.

Tidigare år har endast en mycket begränsad del av byggprocessens klimatpåverkan redovisats varför 2021 utgör ett nytt nyckeltal.

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.

Med undantag för klimatberäkning av byggprocessen har klimatberäkningarna genomförts av South Pole. Beräkningarna innefattar utsläppen från växthusgaserna koldioxid (CO<sub>2</sub>), metan (CH<sub>4</sub>), dikväveoxid (N<sub>2</sub>O), vätefluorkolföreningar (HFCs), perfluorkolväten (PFCs), svavelhexafluorid (SF<sub>6</sub>) och kvävetrifluorid (NF<sub>3</sub>). Biogen koldioxid redovisas inte.

Basår för HSB Riksförbunds utsläpp av växthusgaser är 2008 och för HSB ProjektPartners redovisning utgör 2021 nytt basår. För HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd blir 2018 basår. 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 fjärrvärmennät, 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 2021, utgivna av Naturvårdsverket och SMED (Svenska Miljö-EmissionsData).

##### 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 2018 (SCB)
- 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 <sub>2</sub> )	1
Metan (CH <sub>4</sub> )	25
Dikväveoxid (N <sub>2</sub> O)	298
Vätefluorkolförening (HFC-23)	14 800
Svavelhexafluorid (SF <sub>6</sub> )	22 800
Kvävetrifluorid (NF <sub>3</sub> )	17 200

# GLOBAL REPORTING INITIATIVE – INDEX

## GENERELLA UPPLYSNINGAR

Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
<b>Organisationsprofil</b>			
102-1	Organisationens namn	HSB Riksförbund ekonomisk förening	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		2-3
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Fleminggatan 41, Stockholm	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Sverige	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform	HSB Riksförbund är en ekonomisk förening	2-3, 12-13, 86-87
102-6	Marknader som organisationen är verksam på		2-3
102-7	Organisationens storlek		33, 87
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		33, 82
102-9	Leverantörskedja	Endast nyproduktionens leverantörskedja beskrivs	64
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Nej	
102-11	Försiktighetsprincipen		46
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,	51
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, Byggsvarubedömningen, We Effect, Svensk Solenergi, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Institutet Mot Mutor (IMM).	51
<b>Strategi</b>			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare		8-11
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	Väsentlighetsanalys s. 79	46-47, 79-81
<b>Etik och integritet</b>			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		12-13
<b>Styrning</b>			
102-18	Styrningsstruktur		2-3, 12-13, 98-101
<b>Intressentengagemang</b>			
102-40	Lista över intressentgrupper		78
102-41	Kollektivavtal		29
102-42	Identifiering och urval av intressenter		78
102-43	Metoder för intressentdialog		78
102-44	Viktiga frågor som lyfts		78
<b>Om redovisningen</b>			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		86
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning	Beskrivs till viss del men inte fullständigt på angivna sidor	46-47, 63, 79, 82-83
102-47	Lista över väsentliga frågor		79, 63
102-48	Förändringar av information	Ej aktuellt	
102-49	Förändringar i redovisningen	Klimatredovisningen har utökats avseende scope 3	50
102-50	Redovisningsperiod	2021-01-01 - 2021-12-31	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	2021-03-31	
102-52	Redovisningscykel	Kalenderår	
102-53	Kontaktperson för redovisningen	André Johansson, Marknads- och kommunikationschef. andre.johansson@hsb.se	
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder	Redovisningen är upprättad med inspiration av GRI Standards och är inte fullständig.	
102-55	GRI-index		84-85
102-56	Extern bestyrkande	Har ej granskats av extern part.	

## VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
<b>EKONOMISKA STANDARDER</b>			
<b>Anti-korruption</b>			
205-2	Kommunikation och utbildning i antikorrupsionspolicyer och rutiner	Avseende medarbetare och styrande organ omfattas hela koncernen. Avseende leverantörer omfattas endast ProjektPartners byggrelaterade leverantörer och Affärsstöds ramavtalsleverantörer.	33, 52, 66
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		33, 52, 66
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		33, 52, 66
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		52, 66

## MILJÖMÄSSIGA STANDARDER

<b>Energi</b>			
302-3	Energiintensitet för byggnader	Avser ProjektPartners nyproducerade bostäder med inflyttning under 2021	68
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		68
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		68
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		68

## Utsläpp till luft

305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		50, 70
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)		50, 70
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		50, 70
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser	Flera nyckeltal för intensitet redovisas. Nyproduktionen som står för 99% av utsläppen redovisar scope 1-3 fördelat på byggd kvm BTA.	50, 70
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		44-45, 50, 69, 82-83
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		44-45, 50, 69-70, 82-83
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		44-45, 50, 69-70

## Utsläpp till vatten och avfall

306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	Redovisningen avser endast bygg- och rivningsavfall från nyproduktionsprojekt med inflyttning 2021.	68
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		68, 82
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		68, 82
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		68

## Leverantörsbedömning miljö

308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	Endast ProjektPartners byggrelaterade leverantörer och Affärsstöds ramavtalsleverantörer omfattas av redovisningen.	52, 66
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		52, 66
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		52, 66
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		52, 66

## SOCIALA STANDARDER

### Hälsa och säkerhet i arbetet

308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö	Endast ProjektPartners byggrelaterade leverantörer och Affärsstöds ramavtalsleverantörer omfattas av redovisningen.	52, 66
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		52, 66
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		52, 66
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		52, 66

### Mångfald och likabehandling

405-1	Mångfald i styrelse, ledning och bland anställda	HSB gör avsteg på personalkategori	33
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		29, 33
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		33
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		

### Social leverantörsbedömning

414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	Endast ProjektPartners Byggrelaterade leverantörer och Affärsstöds ramavtalsleverantörer omfattas av redovisningen.	52, 66
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		52, 66
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		52, 66
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		52, 66

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760), lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2021.

## 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 nära 674 000 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, ledningsmodell för gemensam affärsutveckling, 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 HÄNDELSE

- Covid-19 har under 2021 fortsatt att påverka både näringsliv och samhället i stort. HSB Riksförbund med dotterbolag har under året följt Folkhälsomyndighetens rekommendationer och anpassat verksamheten som en konsekvens av rådande situation. De lättnader i rekommendationerna som infördes i september 2021 medgav en successiv återgång till kontoret men samtidigt ett behov av att ta fram tydliga riktlinjer för distansarbete. För koncernen innebär det att verksamheten styr och beslutar hur mycket av arbetet som fortsättningsvis kan ske på distans.
- Pandemin har satt bostaden i fokus och marknaden och efterfrågan av bostäder har varit starkare än förväntat. Nyproduktionsverksamheten har överträffat sina mål, vilket bidragit till ett starkt finansiellt resultat. Totalt har 666 bostäder produktionsstartat och 908 bostäder har sålts.
- Under året har 94 mkr investerats i HSBs digitaliseringsprojekt, HSB 4.0. Projektet består av delprojekt och syftar främst till att digitalisera medlems- och förvaltningstjänsterna.
- HSBs bosparare har under årets erbjudits investeringsspar-konto, vilket ytterligare ökat attraktiviteten i sparformen.
- Hållbarhetsarbetet är prioriterat och det är därför mycket glädjande att HSB för fjärde året i rad blev branschvinnare i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet.
- HSB fick 145 debattartiklar publicerade under året och erhöll hög varumärkestärkande publicitet. Det är bland annat HSB Dela som introducerats i Stockholm, Malmö och Örebro som bidragit positivt till denna publicitet.

## NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

### Koncernen

Nettoomsättningen under 2021 uppgick till 1 201 (1 298) mkr och förklaras främst av minskad omsättning från nyproduktionsverksamheten som uppgick till 776 (936) mkr. Omvänt ökade omsättningen av IT-tjänster varav merparten avser tillkommande tjänster och högre periodiserade engångsintäkter. Resultat efter finansiella poster uppgick till 100 (56) mkr. Den positiva förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till nyproduktionsverksamheten med förbättrade marginaler i pågående projektportfölj och fler produktionsstarter.

### Moderföreningen

Nettoomsättningen uppgick 2021 till 111 (107) mkr. Moderföreningens nettoomsättning ökade mot föregående år med 4 mkr vilket främst beror på högre intäkter från juristverksamheten. Rörelseresultatet minskade med 4 mkr jämfört med föregående år vilket förklaras av högre försäljnings- och administrationskostnader. Resultatet efter finansiella poster uppgick till 30 (49) mkr där det lägre resultatet förklaras av högre kostnader och lägre utdelning från HSB ProjektPartner.

### FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december till 924 (895) 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 2021 uppgick soliditeten i koncernen till 70,7 procent jämfört med 63,6 procent vid utgången av 2020.

### INVESTERINGAR

Koncernen har under året investerat 94 (141) 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 1 (3) mkr.

Lager av exploateringsfastigheter minskade med 70 (8) mkr under året och uppgick per den 31 december till 742 (812) mkr. Även lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter minskade under året med 30 mkr och uppgick till 21 (51) 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 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 föreningsstämma samt en arbetstagarledamot. Styrelsen har hållit åtta sammanträden varav ett konstituerande. Styrelsen behandlade vid dessa möten fasta punkter, såsom uppföljning av verksamheten, ägardirektiv till dotterbolagen, budget, verksamhetsplan, årsbokslut, intern kontroll och risker. Därutöver behandlades övergripande frågor rörande investeringar, omvärldsanalys, intressentdialog, långsiktiga strategier, samt struktur- och organisationsförändringar. Arbetande förbundsordförande är Johan Nyhus. Verkställande direktör är Pernilla Bonde. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Framtida utveckling

Pandemin har bidragit till en snabb utveckling av ett digitalt arbetssätt, något som kommer att bestå även framöver. Lättnader i restriktioner och rekommendationer medför en återgång till det "nya normala" med en flexibel arbetsplats, där en kombination av ett effektivt digitalt arbetssätt ska mötas av behovet av social interaktion.

I pandemins spår är det egna boendet prioriterat och trots att inflation och ränteuppgångar kan dämpa efterfrågan ser förutsättningarna för en offensiv satsning på nyproduktionsverksamheten tillsammans med HSB-föreningarna god ut. Planen är att gradvis öka antalet produktionsstarter under de kommande åren mot det långsiktiga målet om 1 500 produktionsstarter per år.

HSBs digitaliseringsprojekt HSB 4.0 går in i ett skede med ett flertal leveranser under 2022. Målet är en ny IT-plattform och gemensamma systemlösningar som möjliggör en mer automatiserad leverans och digitala tjänster till medlemmar och kunder.

Arbetet med hållbarhet är prioriterat och Förbundsstyrelsen har under året antagit nya klimatmål, där målet är att HSB år 2040 har netto noll klimatpåverkan i hela värdekedjan. De nya klimatmålen är upp för beslut till HSB stämma i maj 2022.

### Hållbarhetsupplysningar

HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760) lämnar hållbarhetsredovisning, denna innehåller de upplysningar om miljö och personal som vi är skyldig att lämna enligt ÅRL 6kap 1§ och finns på sid 77.

# VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	47 101 513 kr
Årets resultat	28 585 869 kr
<b>Summa</b>	<b>75 687 382 kr</b>

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	75 687 382 kr
<b>Summa</b>	<b>75 687 382 kr</b>

# FEM ÅR I SAMMANDRAG

## KONCERNEN

Belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	1 200 689	1 298 390	1 277 518	1 395 810	262 396
Resultat efter finansiella poster	100 316	56 421	40 788	19 167	-14 547
Eget kapital	2 266 445	2 165 763	2 107 377	2 044 233	1 999 190
Balansomslutning	3 204 967	3 403 846	3 348 680	3 108 295	3 311 285
Soliditet (%)	70,7	63,6	62,9	65,8	60,4
Antal anställda per 31 december	165	164	159	153	129

## MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	111 216	107 450	104 974	105 994	101 398
Resultat efter finansiella poster	30 493	49 356	17 522	49 484	533
Eget kapital	2 077 235	2 048 649	2 038 996	2 051 998	1 971 558
Balansomslutning	2 105 492	2 125 694	2 108 729	2 137 408	2 048 882
Soliditet (%)	98,7	96,4	96,7	96,0	96,2
Antal anställda per 31 december	40	39	40	40	34



# RESULTATRÄKNING

## KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3	1 200 689	1 298 390
Kostnader för produktion och förvaltning		-930 436	-1 075 433
<b>Bruttoresultat</b>		<b>270 253</b>	<b>222 957</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-195 419	-183 914
Övriga rörelseintäkter		1 442	8 569
Andelar i intresseföretags resultat		16 344	12 791
<b>Rörelseresultat</b>		<b>92 620</b>	<b>60 403</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	8	13 394	-403
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 859	160
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 409	2 089
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-5 248	-5 828
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>100 316</b>	<b>56 421</b>
Skatt på årets resultat	12	366	1 967
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>100 682</b>	<b>58 388</b>
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföreningens andelsägare		100 682	58 388

### Kommentarer till koncernens resultaträkning

#### Nettoomsättning

Koncernens nettoomsättning minskade med 98 mkr jämfört med föregående år vilket hänförs till nyproduktionsverksamheten som uppgick till 776 (936) mkr. Den lägre omsättningen är kopplad till balansen mellan färdigställda och påbörjade projekt där viss föryrgring av projektportföljen skett.

#### Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat ökade under verksamhetsåret med 47 mkr. Det högre resultatet är främst kopplat till nyproduktionsverksamheten och förklaras av förbättrade marginaler i pågående projektportfölj, fler produktionsstarter, lägre förgäveskostnader i projekt samt upplösning av garantireserver.

Under året har avskrivning av goodwill skett med 0 (1) mkr och balanserade utgifter för utveckling med 36 (20) mkr. Nedskrivning netto har gjorts på immateriella tillgångar med 1 (3) mkr.

#### Andelar i intresseföretags resultat

Andelar i intresseföretags resultat uppgick till 16 (13) mkr. I denna post ingår resultat och utdelning från HSB Bostad med 16 (11) mkr.

#### Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat ökade med 32 mkr under året och det förbättrade resultatet beror framför allt på högre bruttoresultat i nyproduktionsverksamheten samt på högre resultat från andelar intresseföretag.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 100 (56) mkr där 13 mkr avser externa fastighetsförsäljningar.

#### Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat uppgick till 0 (2) mkr och avser framför allt uppskjuten skatt som huvudsakligen hänförs till förändring i taxeringsmässiga underskott och successiv vinst.

# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	-	-
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	132 133	59 946
Pågående utveckling av IT-system	13	150 367	166 616
		282 500	226 562
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	29 585	31 956
Inventarier och installationer	14	8 974	9 440
		38 559	41 396
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	16	574 372	595 799
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	73 094	54 548
Uppskjuten skattefordran	18	25 457	24 431
Andra långfristiga fordringar	19	7 285	1 537
		680 208	676 315
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 001 267</b>	<b>944 273</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Varulager</i>			
Exploateringsfastigheter	20	741 704	811 541
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	21 314	51 170
		763 018	862 711
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		58 443	299 853
Fordringar hos intresseföretag		8 071	1 491
Övriga fordringar		233 566	183 283
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	169 573	168 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	47 308	47 830
		516 961	701 245
<i>Kassa och bank</i>			
Redovisningsmedel		185	134
Kassa och bank		923 536	895 483
		923 721	895 617
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 203 700</b>	<b>2 459 573</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>3 204 967</b>	<b>3 403 846</b>

# BALANSRÄKNING

## KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Annat bundet eget kapital		227 825	194 122
Balanserat resultat inkl årets resultat		38 401	-28 578
Eget kapital hänförligt till moderföreningens andelsägare		2 266 445	2 165 763
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 266 445</b>	<b>2 165 763</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	23	188 266	185 747
<b>Summa avsättningar</b>		<b>188 266</b>	<b>185 747</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	40 000	40 000
Övriga skulder		6 885	5 991
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>46 885</b>	<b>45 991</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	34 725	106 925
Checkräkningskredit	25	4 920	4 640
Leverantörsskulder		94 527	84 074
Skatteskulder		1 597	3 316
Övriga kortfristiga skulder		50 076	129 186
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	42 457	168 244
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	475 069	509 960
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>703 371</b>	<b>1 006 345</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>3 204 967</b>	<b>3 403 846</b>

### Kommentarer till koncernens balansräkning

#### Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Under året har investeringar skett med 94 (141) mkr och åtta projekt har färdigställt och aktiverats för förvaltning. Nedskrivningar har skett utifrån gjord avkastningsvärdering till belopp 1 (3) mkr och hänförs till investeringar som finansierats inom koncernen.

Materiella anläggningstillgångar består av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg uppgående till 24 (27) mkr samt kvarvarande byggnad i Finnboda HB uppgående till 5 (5) mkr. Resterande 10 (9) mkr består till övervägande del av finansiell leasing av bilar.

#### Finansiella anläggningstillgångar

Av balansposten avser 574 (596) mkr andelar i intresseföretag varav HSB Bostad utgör 572 (571) mkr. Under året har en utdelning om 16 (11) mkr erhållits från HSB Bostad. I koncernen redovisas ägd andel av eget kapital för intresseföretagen. Finansiella anläggningstillgångar består även av uppskjuten skattefordran, reversfordran samt av långfristiga värdepappersinnehav som under året ökat med 19 mkr avseende HSBs nya satsning "HSB Dela".

#### Varulager

Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter har minskat med 70 mkr och uppgår till 742 (812) mkr. Även lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter minskade under året med 30 mkr och uppgår till 21 (51) mkr.

#### Kortfristiga fordringar

Upparbetad ej fakturerad intäkt på tillgångssidan uppgår till 170 (169) mkr. Posten visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats och ska ses tillsammans med posten Fakturerad ej upparbetad intäkt som uppgår till 42 (168) mkr. Dessa poster tillsammans visar successiv vinstavräkning.

#### Avsättningar

Avsättningar ökade med 2 mkr vilket förklaras av ökade tilläggsköpeskillningar om 11 mkr, avsättningar för bedömd risk för framtida kostnader som ökade med 2 mkr och minskade avsättningar för garantier i avslutade projekt om 11 mkr.

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

## KONCERNEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
<i>Ingående eget kapital 2020-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>148 596</i>	<i>-41 440</i>	<i>2 107 375</i>
Aktivering av utvecklingsutgifter		69 912	-69 912	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-9 219	9 219	0
Förändring av kapitalandelsfond		-15 168	15 168	0
Årets resultat			58 388	58 388
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>2 000 219</b>	<b>194 121</b>	<b>-28 577</b>	<b>2 165 763</b>
<i>Ingående eget kapital 2021-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>194 121</i>	<i>-28 577</i>	<i>2 165 763</i>
Aktivering av utvecklingsutgifter		52 225	-52 225	0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-19 668	19 668	0
Förändring av kapitalandelsfond		1 147	-1 147	0
Årets resultat			100 682	100 682
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>2 000 219</b>	<b>227 825</b>	<b>38 401</b>	<b>2 266 445</b>



# KASSAFLÖDESANALYS

## KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		92 620	60 403
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	24 118	2 315
Resultat från andelar i koncernföretag	8	13 394	-403
Resultat från andelar i intresseföretag		-1 859	160
Erhållen ränta	9	1 409	2 089
Erlagd ränta	10	-5 248	-5 828
Betald skatt		-6 842	-2 166
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>117 592</b>	<b>56 570</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av varulager		99 693	44 806
Förändring av rörelsefordringar		187 149	229 210
Förändring av rörelseskulder		-226 406	30 203
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>178 028</b>	<b>360 789</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-94 082	-141 473
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	14	-	-499
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-19 024	-619
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-113 106</b>	<b>-142 591</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Upptagna lån		280	1 143
Amortering av skuld		-74 869	-22 524
Förändring av andelskapital	16	22 500	-
Erhållen utdelning	16	15 271	10 646
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-36 818</b>	<b>-10 735</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>28 104</b>	<b>207 463</b>
Likvida medel vid årets ingång		895 617	688 154
Likvida medel vid årets utgång		923 721	895 617

### Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

#### Den löpande verksamheten

Årets förändring av rörelsekapital beror på minskat varulager om 100 mkr, minskade fordringar om 187 mkr och minskade skulder till belopp 226 mkr.

Varulager avseende exploateringsfastigheter har under året minskat med 70 (8) mkr och lager av bostadsrätter minskade med 30 (37) mkr.

#### Investeringsverksamheten

Under året har investeringar i immateriella tillgångar skett med 94 (141) mkr. Finansiella anläggningstillgångar har ökat med 19 (0) vilket framför allt beror på att HSB gått in som delägare i unga vuxnas bostadsköp som ett led i satsningen "HSB Dela".

#### Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 15 mkr, ett ägaruttag i Kvarnby HB om 23 mkr samt en minskad upplåning netto till kreditinstitut med 75 mkr.

Under föregående år erhöles en utdelning från HSB Bostad om 11 mkr och upplåningen minskade med 23 mkr.

#### Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgår till 28 mkr jämfört med 207 mkr föregående år.



# RESULTATRÄKNING

## MODERFÖRENINGEN

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2021	2020
Nettoomsättning	3	111 216	107 450
Kostnader för produktion och förvaltning		-20 936	-18 853
<b>Bruttoresultat</b>		<b>90 280</b>	<b>88 597</b>
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-89 731	-83 945
Övriga rörelseintäkter		3	37
<b>Rörelseresultat</b>	4	<b>552</b>	<b>4 689</b>
Resultat från andelar i koncernföretag	8	29 778	44 219
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	829	1 737
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-666	-1 289
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>30 493</b>	<b>49 356</b>
Bokslutsdispositioner	11	-1 907	-48 390
Skatt på årets resultat	12	-	8 687
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>28 586</b>	<b>9 653</b>

# BALANSRÄKNING

## MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och installationer	14	80	80
		80	80
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	1 930 204	1 929 604
Andelar i intresseföretag	16	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52 704	52 704
Uppskjuten skattefordran	18	22 173	22 173
		2 005 131	2 004 531
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>2 005 211</b>	<b>2 004 611</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		3 575	4 075
Fordringar hos koncernföretag		14 937	17 622
Fordringar hos intresseföretag		-	-
Aktuella skattefordringar		990	954
Övriga fordringar		2 803	2 613
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	3 382	1 593
		25 687	26 857
Kassa och bank		74 594	94 226
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>100 281</b>	<b>121 083</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>2 105 492</b>	<b>2 125 694</b>



# BALANSRÄKNING

## MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2021-12-31	2020-12-31
<b>EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Reservfond		1 328	1 328
		<b>2 001 547</b>	<b>2 001 547</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		47 102	37 449
Årets resultat		28 586	9 653
		75 688	47 102
<b>Summa eget kapital</b>		<b>2 077 235</b>	<b>2 048 649</b>
<b>Avsättningar</b>			
Övriga avsättningar	23	500	500
<b>Summa avsättningar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	24	-	50 000
Leverantörsskulder		13 909	12 422
Övriga kortfristiga skulder		1 767	1 791
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	12 081	12 332
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>27 757</b>	<b>76 545</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER</b>		<b>2 105 492</b>	<b>2 125 694</b>

# FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

## MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<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
<b>Utgående eget kapital 2020-12-31</b>	<b>2 000 219</b>	<b>1 328</b>	<b>37 449</b>	<b>9 653</b>	<b>2 048 649</b>

<i>Ingående eget kapital 2021-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>1 328</i>	<i>37 449</i>	<i>9 653</i>	<i>2 048 649</i>
Disp av föregående års resultat			9 653	-9 653	0
Årets resultat				28 586	28 586
<b>Utgående eget kapital 2021-12-31</b>	<b>2 000 219</b>	<b>1 328</b>	<b>47 102</b>	<b>28 586</b>	<b>2 077 235</b>

HSB-föreningarnas andelskapital i HSB Riksförbund ekonomisk förening

	2021-12-31	2020-12-31		2021-12-31	2020-12-31
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	Södermanland	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
<b>Summa</b>				<b>2 000 219</b>	<b>2 000 219</b>

# KASSAFLÖDESANALYS

## MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2021	2020
<b>DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN</b>			
Rörelseresultat		552	4 689
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-	-
Erhållen ränta	9	829	1 737
Erlagd ränta	10	-666	-1 289
Betald skatt		-1 139	-1 589
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>-424</b>	<b>3 548</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		402	34 086
Förändring av rörelseskulder		1 212	7 312
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>1 190</b>	<b>44 946</b>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Lämnat aktieägartillskott	15	-600	-8 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-600</b>	<b>-8 500</b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHETEN</b>			
Amortering av skuld		-50 000	-
Erhållen utdelning	8	29 778	44 219
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-20 222</b>	<b>44 219</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>		<b>-19 632</b>	<b>80 665</b>
Likvida medel vid årets ingång		94 226	13 561
Likvida medel vid årets utgång		74 594	94 226

# NOTER

	Sid
NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper .....	101
NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar .....	104
NOT 3 Nettoomsättning fördelning .....	104
NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag .....	104
NOT 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen .....	104
NOT 6 Operationell leasing .....	105
NOT 7 Arvode till revisorer .....	105
NOT 8 Resultat från andelar i koncernföretag .....	105
NOT 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter .....	105
NOT 10 Räntekostnader och liknande resultatposter .....	105
NOT 11 Bokslutsdispositioner .....	105
NOT 12 Skatt på årets resultat .....	105
NOT 13 Immateriella anläggningstillgångar .....	106
NOT 14 Materiella anläggningstillgångar .....	106
NOT 15 Andelar i koncernföretag .....	107
NOT 16 Andelar i intresseföretag .....	107
NOT 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav .....	109
NOT 18 Uppskjuten skatt .....	109
NOT 19 Andra långfristiga fordringar .....	109
NOT 20 Varulager .....	109
NOT 21 Upparbetad ej fakturerad intäkt .....	109
NOT 22 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter .....	109
NOT 23 Övriga avsättningar .....	110
NOT 24 Skulder till kreditinstitut .....	110
NOT 25 Checkräkningskredit .....	110
NOT 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt .....	110
NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter .....	110
NOT 28 Ställda säkerheter .....	110
NOT 29 Eventualförpliktelser .....	111
NOT 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet .....	111
NOT 31 Förslag till vinstdisposition .....	111
NOT 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut .....	111

# 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 BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Redovisningsprinciperna är 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

#### Dotterbolag

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.

Dotterbolagen 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 kapitalsandelsmetoden. För företag av ringa betydelse med hänsyn till kravet på rättvisande bild för koncernen redovisas Intresseföretag enligt anskaffningsmetoden.

#### Joint ventures

Företag som inte utgör dotterbolag 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.

#### Annonsintäkter

Annonsintäkterna 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 utgörs 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 förmånsbestämd 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 dotterbolag överstiger det i förvärsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företaget 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 Tjänstutveckling 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 uttrangeras 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 dotterbolag och intresseföretag**

Aktier och andelar i dotterbolag 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 dotterbolag 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	
	2021	2020	2021	2020
Projektintäkter	775 646	936 022	-	-
Annonsintäkter	4 198	4 022	4 516	4 338
Intäkter från betaltjänster	17 565	17 565	-	-
Intäkter från IT-tjänster	242 811	187 964	-	-
Intäkter från juristverksamheten	17 036	15 524	18 850	16 463
Marknadsföringsersättningar	9 672	9 057	264	287
Medlemsintäkter	18 267	18 138	18 267	18 138
Serviceintäkter	54 992	54 953	54 992	54 953
Övrigt	60 502	55 145	14 327	13 271
<b>Summa</b>	<b>1 200 689</b>	<b>1 298 390</b>	<b>111 216</b>	<b>107 450</b>

**NOT 4 - INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG**

	Moderföreningen	
	2021	2020
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	8,5%	7,3%
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	2,7%	4,5%

**NOT 5 - ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	107	102	33	31
Män	61	58	11	10
<b>Summa</b>	<b>168</b>	<b>160</b>	<b>44</b>	<b>41</b>

*Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen*

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Andel kvinnor i %				
Styrelsen	33	37	36	38
Övriga ledande befattningshavare	42	38	33	33

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen inkl.				
Förbundsordförande och vd	12 177	12 313	5 726	5 818
Övriga anställda	108 366	97 291	27 460	23 917
<b>Summa</b>	<b>120 543</b>	<b>109 604</b>	<b>33 186</b>	<b>29 735</b>

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader				
Förbundsordförande och vd	3 660	3 148	1 485	1 247
Pensionskostnader övr. anställda	15 176	14 761	3 051	3 532
Sociala avgifter enligt lag och avtal	43 402	37 425	11 654	9 948
<b>Summa</b>	<b>62 238</b>	<b>55 334</b>	<b>16 190</b>	<b>14 727</b>

**Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader**

**182 781 164 938 49 376 44 462**



## Forts not 5

**Förbundsordförande och verkställande direktör**

Arvode till den arbetande förbundsordföranden uppgick till två inkomstbasbelopp x 12,2 samt bilförmån. Lön till verkställande direktören (vd) i moderföreningen uppgick till 2 165 (2 241) tkr.

För förbundsordföranden är pensionen premiebaserad motsvarande en premie om 35 % av den pensionsgrundande årliga ersättningen. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 502 (570) 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 983 (677) tkr pension till vd varav 170 tkr avser en retroaktiv justering.

**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	
	2021	2020	2021	2020
Inom ett år	11 996	11 541	3 720	3 489
Mellan ett och fem år	7 040	16 731	1 814	4 496
<b>Summa</b>	<b>19 036</b>	<b>28 272</b>	<b>5 534</b>	<b>7 985</b>

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter

	14 775	14 384	4 034	2 976
--	--------	--------	-------	-------

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

**NOT 7 - ARVODE TILL REVISORER**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
<i>BDO</i>				
Revisionsuppdrag	1 243	-	233	-
Övriga tjänster	91	-	91	-
<i>PricewaterhouseCoopers</i>				
Revisionsuppdrag	82	1 702	-	301
Övriga tjänster	-27	31	-44	87
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	97	101	-	-
<b>Summa</b>	<b>1 486</b>	<b>1 834</b>	<b>280</b>	<b>388</b>

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och eventuell vd:s förvaltning, övriga arbetsuppdrag 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 arbetsuppdrag. Allt annat är övriga uppdrag.

**NOT 8 - RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	29 778	44 219
Realisationsresultat	13 394	-17	-	-
Nedskrivning av andelar i dotterbolag	-	-386	-	-
<b>Summa</b>	<b>13 394</b>	<b>-403</b>	<b>29 778</b>	<b>44 219</b>

**NOT 9 - ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Räntor	1 409	2 089	829	1 737
<b>Summa</b>	<b>1 409</b>	<b>2 089</b>	<b>829</b>	<b>1 737</b>
<i>Varav avseende koncernföretag</i>			829	1 737

**NOT 10 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Räntor	2 648	3 828	666	1 289
Kreditavgifter	2 600	2 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>5 248</b>	<b>5 828</b>	<b>666</b>	<b>1 289</b>
<i>Varav avseende koncernbolag</i>			-	-

**NOT 11 - BOKSLUTSDISPOSITIONER**

	Moderföreningen	
	2021	2020
Erhållna koncernbidrag	3 217	610
Lämnade koncernbidrag	-5 124	-49 000
<b>Summa</b>	<b>-1 907</b>	<b>-48 390</b>

**NOT 12 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Aktuell skatt	-652	-632	-	-
Uppskjuten skatt	1 018	2 599	-	8 687
<b>Total skatt</b>	<b>366</b>	<b>1 967</b>	<b>0</b>	<b>8 687</b>

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	
	2021	2020	2021	2020
<b>Avstämning av effektiv skatt</b>				
<i>Redovisat resultat före skatt</i>	100 316	56 421	28 586	966

Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6 (21,4) %	-20 665	-12 074	-5 889	-207
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-1 442	-1 952	-245	-231
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	-	-	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	22 483	18 638	6 134	9 463
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-51	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	213	622	-	-
Ej aktiverade underskott	-223	-3 568	-	-
Effekt av ändrade skattesatser	-	352	-	-338
<b>Redovisad skatt</b>	<b>366</b>	<b>1 967</b>	<b>0</b>	<b>8 687</b>

Genomsnittlig skattesats uppgår till

**NOT 13 – IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
<b>Goodwill</b>		
Ingående anskaffningsvärde	14 648	14 648
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	14 648	14 648
Ingående avskrivningar	-14 648	-13 917
Årets avskrivning	-	-731
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 648	-14 648
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
<b>Pågående utveckling av IT-system</b>		
Ingående anskaffningsvärde	172 529	64 282
Årets internt utvecklade IT-system	43 463	69 507
Genom förvärv av IT-system under anpassning/utveckling	38 206	51 237
Omklassificeringar	-98 788	-12 497
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	155 410	172 529

Ingående nedskrivningar	-5 913	-13 182
Årets nedskrivning	-1 142	-2 566
Omklassificeringar	2 012	9 835
Summa ackumulerade nedskrivningar	-5 043	-5 913
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>150 367</b>	<b>166 616</b>

70 662 (101 818) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
<b>Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten</b>		
Ingående anskaffningsvärde	200 959	168 974
Årets anskaffning*	12 413	20 729
Årets försäljningar/utrangeringar	-6 018	-1 241
Omklassificeringar	98 788	12 497
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	306 142	200 959
Ingående avskrivningar	-83 613	-64 133
Årets försäljningar/utrangeringar	4 614	248
Årets avskrivning	-35 598	-19 728
Summa ackumulerade avskrivningar	-114 597	-83 613
Ingående nedskrivningar	-57 400	-47 016
Årets nedskrivning	-	-549
Omklassificeringar	-2 012	-9 835
Summa ackumulerade nedskrivningar	-59 412	-57 400
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>132 133</b>	<b>59 946</b>

86 321 (22 609) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

\* 983 (4 384) tkr av årets anskaffningar avser licensavtal.

**NOT 14 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR**

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
<b>Byggnader och mark</b>		
Ingående anskaffningsvärde	48 519	48 020
Årets anskaffningar	-	499
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	48 519	48 519
Ingående avskrivningar	-16 563	-14 176
Årets avskrivningar	-2 371	-2 387
Summa ackumulerade avskrivningar	-18 934	-16 563
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>29 585</b>	<b>31 956</b>

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföreningen</i>	
	2021	2020	2021	2020
<b>Inventarier och installationer</b>				
Ingående anskaffningsvärde	13 513	11 814	80	80
Årets anskaffningar	4 604	5 736	-	-
Utrangeringar	-5 435	-4 037	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	12 682	13 513	80	80
Ingående avskrivningar	-4 073	-3 881	0	0
Utrangeringar	3 062	2 158	-	-
Årets avskrivningar	-2 697	-2 350	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 708	-4 073	0	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>8 974</b>	<b>9 440</b>	<b>80</b>	<b>80</b>

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 8 832 (9 271) mkr. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

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

**NOT 15 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG**

	Moderföreningen	
	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	1 929 604	1 921 104
Lämnat aktieägartillskott	600	8 500
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>1 930 204</b>	<b>1 929 604</b>

Specifikation av moderföreningens aktier och andelar i koncernföretag:

Dotterbolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2021	2020
						Bokfört värde	Bokfört värde
HSB Affärsstöd AB	556973-5870	Stockholm	100	100	5 000	16 300	16 300
HSB Finansstöd AB	556708-5724	Stockholm	100	100	20 000	30 600	30 000
HSB ProjektPartner AB	556501-4148	Stockholm	100	100	127 846	1 883 304	1 883 304
HSB Fastighets AB	556491-8216	Stockholm	100	100	80 000	11 000	11 000
Fastighets AB Revdrab 3	556527-6275	Stockholm	100	100	37 629	27 623	27 623
HSB Hyresfastigheter Holding i Öst AB	559069-3403	Stockholm	100	100	500	50	50
HSB Produktion AB	556016-0789	Stockholm	100	100	75 000	147 140	147 140
AB Kustartilleristen	556463-7345	Stockholm	100	100	1 000	100	100
Bomera AB	556371-7726	Stockholm	100	100	1 000	121	121
HSB Bomera Ek för	702000-9317	Stockholm	100	100		1	1
HSB Living Lab Utveckling AB	556962-0049	Göteborg	100	100	1 000	8 114	8 114
HSB Mellansverige Holding AB	559312-1543	Stockholm	100	100	500	100	-
HSB Produktion i Mellansverige AB	559317-1423	Stockholm	100	100	500	50	-
HSB Nya Hem AB	556651-8691	Stockholm	100	100	1 000	100	100
Dragvägen i Halmstad AB	556639-0075	Halmstad	100	100	1 000	100	100
Scandinavian Port AB	556105-0195	Stockholm	100	100	20 000	3 726	3 726
St Lars Utveckling AB	556973-2265	Stockholm	100	100	1 000	100	100

**NOT 16 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärde	595 799	593 654	50	50
Resultatandel	16 344	12 791	-	-
Utdelning	-15 271	-10 646	-	-
Utbetalt andelskapital	-22 500	-	-	-
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>574 372</b>	<b>595 799</b>	<b>50</b>	<b>50</b>

Specifikation av moderföreningens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intressebolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2021	2020
						Bokfört värde	Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
<b>Summa</b>						<b>50</b>	<b>50</b>

Specifikation av koncernens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intresseföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2021	2020
						Bokfört värde	Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	41	37	455 240	572 303	571 153
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	Göteborg	45	45	1	2 019	24 596
<b>Summa</b>						<b>574 372</b>	<b>595 799</b>

## 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	Joint venture är bolag som inte utgör dotterbolag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvningsmetoden.
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	
Grässtappen Holding AB	556982-1282	Mölnadal	50	50	500	
Guldus Holding AB	559044-2413	Uddevalla	50	50	500	
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	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 AB	559141-2027	Göteborg	50	50	250	
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 Landskrona HB	969795-2266	Stockholm	50	50	1	
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	
Jakobsbergsskogen Holding AB	559302-2345	Karlstad	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 Landskrona Holding AB	559331-6168	Stockholm	50	50	250	
Mark i Luleå Holding AB	559003-8138	Stockholm	50	50	500	
Mark i Norr Holding AB	559332-9724	Stockholm	50	50	250	
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	50	50	250	
Nordvästra Zebran Holding AB	556968-9317	Trollhättan	50	50	500	
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	
Skogstrakten Holding AB	556984-4060	Södertälje	50	50	500	
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50	50	500	
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50	50	500	
Södra Norrland Holding 2 AB	559328-3053	Gävle	50	50	250	
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 Holding AB	559306-2515	Växjö	50	50	250	
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Lund	50	50	250	
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Uppsala	50	50	250	

**NOT 17 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPERSINNEHAV**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföreningen</i>	
	2021	2020	2021	2020
Ingående anskaffningsvärden	95 468	95 468	93 624	93 624
Årets anskaffningar	18 547	-	-	-
Årets försäljningar	-1	-	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	114 014	94 468	93 624	93 624
Ingående nedskrivningar	-40 920	-40 920	-40 920	-40 920
Summa ackumulerade nedskrivningar	-40 920	-40 920	-40 920	-40 920
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>73 094</b>	<b>54 548</b>	<b>52 704</b>	<b>52 704</b>

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av värdepapper:

<i>Moderföreningen</i>	2021		2020	
	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	Bokfört värde	Bokfört värde
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638	
Övriga aktier/andelar	1 785	66	66	
<b>Summa</b>		<b>52 704</b>	<b>52 704</b>	

<i>Koncernen</i>	2021		2020	
	Antal aktier och andelar	Bokfört värde	Bokfört värde	Bokfört värde
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638	
HSB Brf Medicinrådgården i Stockholm		869	869	
HSB Brf delägarska inom projekt HSB Dela		18 547	-	
Övriga aktier / andelar	1 786	66	67	
Aktier				
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9	
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10	
Nya Hovås Moder AB	100	955	955	
<b>Summa</b>		<b>73 094</b>	<b>54 548</b>	

**NOT 18 UPPSKJUTEN SKATT**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföreningen</i>	
	2021	2020	2021	2020
Successiv vinstavräkning	-15 244	-16 646	-	-
Avsättningar	7 354	7 354	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	33 347	33 723	22 173	22 173
<b>Summa</b>	<b>25 457</b>	<b>24 431</b>	<b>22 173</b>	<b>22 173</b>

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**

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
Kapitalförsäkring	2 016	1 537
Reversfordran	5 269	-
<b>Summa</b>	<b>7 285</b>	<b>1 537</b>

**NOT 20 VARULAGER**

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
<b>Exploateringsfastigheter</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	823 164	838 504
Årets anskaffningar	71 337	99 388
Årets försäljningar/utrangeringar	-142 338	-110 121
Omklassificering	-	-4 607
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	752 163	823 164
Ingående ackumulerade inkuransavdrag	-1 361	-1 361
Årets anskaffningar		
Årets försäljningar/utrangeringar	1 158	
Summa ackumulerade inkuransavdrag	-203	-1 361
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-10 262	-17 469
Årets försäljningar/utrangeringar	6	2 600
Omklassificering	-	4 607
Summa ackumulerade nedskrivningar	-10 256	-10 262
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>741 704</b>	<b>811 541</b>

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
<b>Andelar i bostadsrättsföreningar</b>		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	51 920	87 843
Årets anskaffningar	23 832	64 962
Årets försäljningar/utrangeringar	-54 438	-100 885
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	21 314	51 920
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-750	0
Årets nedskrivningar	750	-750
Summa ackumulerade nedskrivningar	0	-750
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>21 314</b>	<b>51 170</b>

**NOT 21 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT**

	<i>Koncernen</i>	
	2021	2020
Upparbetade intäkter	714 995	1 124 631
Fakturerat belopp	-545 422	-955 843
<b>Summa</b>	<b>169 573</b>	<b>168 788</b>

**NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföreningen</i>	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda hyreskostnader	2 496	457	527	-
Förutbetalda licenskostnader	9 477	3 549	332	-
Övriga förutbetalda kostnader	5 629	7 439	1 053	1 046
Upplupna projektintäkter	17 882	22 661	-	-
Upplupna ränteintäkter	1 793	3 326	-	-
Upplupna marknadsföringsintäkter	3 722	4 168	-	-
Övriga upplupna intäkter	6 309	6 230	1 470	547
<b>Summa</b>	<b>47 308</b>	<b>47 830</b>	<b>3 382</b>	<b>1 593</b>

**NOT 23 - ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
<b>Åtagande enligt entreprenadkontrakt</b>				
Ingående värde	84 049	86 209	0	0
Årets avsättningar	23 805	34 555	-	-
Årets utnyttjade avsättningar	-21 258	-22 773	-	-
Årets upplösningar	-15 229	-13 942	-	-
Summa	71 367	84 049	0	0

**Tilläggsköpeskillingar**

Ingående värde	64 100	69 050	0	0
Årets avsättningar	11 079	2 550	-	-
Årets upplösningar	-	-7 500	-	-
Summa	75 179	64 100	0	0

**Övriga avsättningar**

Ingående värde	37 598	44 688	500	500
Årets avsättningar	4 122	584	-	-
Årets upplösningar	-	-7 674	-	-
Summa	41 720	37 598	500	500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>188 266</b>	<b>185 747</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

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	
	2021	2020	2021	2020
2021	-	106 925	-	50 000
2022	34 725	-	-	-
2023	-	-	-	-
2024	-	40 000	-	-
2025-	40 000	-	-	-
<b>Summa</b>	<b>74 725</b>	<b>146 925</b>	<b>0</b>	<b>50 000</b>

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

**NOT 25 - CHECKRÄKNINGSKREDIT**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Beviljad kreditlimit	410 000	410 000	-	-
Outnyttjad del	-405 080	-405 360	-	-
<b>Utnyttjat kreditbelopp</b>	<b>4 920</b>	<b>4 640</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 26 - FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT**

	Koncernen	
	2021	2020
Fakturerat belopp	545 422	955 843
Upparbetad intäkt	-502 965	-787 599
<b>Summa</b>	<b>42 457</b>	<b>168 244</b>

**NOT 27 - UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Förutbetalda intäkter för ej implementerade IT-system	369 196	395 541	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1 254	1 566	-	-
Personalrelaterade kostnader	26 348	23 836	7 396	6 871
Upplupna räntor	100	94	-	-
Upplupna entreprenadkostnader	52 396	58 781	-	-
Övriga upplupna kostnader	25 775	30 142	4 685	5 461
<b>Summa</b>	<b>475 069</b>	<b>509 960</b>	<b>12 081</b>	<b>12 332</b>

**NOT 28 - STÄLLDA SÄKERHETER**

Ställda säkerheter avser reversskulder:	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Aktier	158 140	158 140	-	-
Fastighetsinteckningar	21 000	42 000	-	-
<b>Summa</b>	<b>179 140</b>	<b>200 140</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 29 – EVENTUALFÖRPLIKTELSE**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Borgen avseende garantiavgifter	3 488 619	4 442 986	3 488 619	4 442 986
Borgensförbindelse Fastigo	2 046	2 157	509	594
Regressansvar handelsbolag	403 401	490 966	-	-
Övriga borgensförbindelser	2 568 029	2 759 500	-	-
<b>Summa</b>	<b>6 462 095</b>	<b>7 695 609</b>	<b>3 489 128</b>	<b>4 443 580</b>

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 88% av bostadsrätter i pågående produktion vid årsskiftet var sålda.

**NOT 30 – JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET**

	Koncernen		Moderföreningen	
	2021	2020	2021	2020
Avskrivningar	41 809	25 198	-	-
Realisationsresultat och nedskrivningar	1 404	4 108	-	-
Förändring räntefordran	-5 270	-	-	-
Andel i intresseföretags resultat	-16 344	-12 791	-	-
Förändring avsättningar	2 519	-14 200	-	-
<b>Summa</b>	<b>24 118</b>	<b>2 315</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

**NOT 31 – FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION**

*Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:*

Balanserat resultat	47 101 513 kr
Årets resultat	28 585 869 kr
<b>Summa kronor</b>	<b>75 687 382 kr</b>

*Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:*

Balanseras i ny räkning	75 687 382 kr
<b>Summa kronor</b>	<b>75 687 382 kr</b>

**NOT 32 – VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT**

Smittspridningen av Covid-19 kvarstår men 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 7 april 2022

Johan Nyhus  
Förbundsordförande

Pernilla Bonde  
Verkställande direktör

Jane Svensk  
Arbetstagarrepresentant

Lars Göran Andersson

Christer Berglund

Michael Carlsson

Catherina Fored

Torbjörn Friberg

Jenny Hjalmarson

Mariethe Larsson

Sebastian Lindroth

Leif Ringqvist

Elin Rydberg

Anders Svensson

Erik Zetterlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 7 april 2022.

BDO Syd Kommanditbolag

Olof Andersson  
Auktoriserad revisor  
Huvudansvarig revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2021. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 86-112 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

### 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 och koncernen 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.

### Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen och koncernredovisningen för år 2020 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 31 mars 2021 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen och koncernredovisningen.

### Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-85 och 115-123. 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 och koncernredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen ansvarar styrelsen och verkställande direktören för bedömningen av föreningens och koncernens 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 och koncernredovisningen 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 och koncernredovisningen.

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 och koncernredovisningen, 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. Risker 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, förfälskning, 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 och koncernredovisningen. 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 och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- inhämtar vi tillräckliga och ändamålsenliga revisionsbevis avseende den finansiella informationen i enheterna eller affärsaktiviteterna inom koncernen för att göra ett uttalande avseende koncernredovisningen. Vi ansvarar för styrning, övervakning och utförande av koncernrevisionen. Vi är ensamt ansvariga för våra uttalanden.

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 och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2021 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen och koncernen 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 och koncernens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens och koncernens 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 och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett tryggnadssätt. 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 tryggnadssätt.

### 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet 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 revisionssed 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 överträdelse 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 7 april 2022

BDO Syd Kommanditbolag

Olof Andersson  
Auktoriserad revisor

# FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

HSB är Sveriges ledande boendeaktör, som ägs och styrs av cirka 674 000 medlemmar. Vi strävar efter att förbättra boendet för våra nuvarande och framtida medlemmar. Detta gör vi genom att bygga nya bostads- och hyresrätter, utveckla och förvalta befintliga boenden och erbjuda bostäder som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem. Vi drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla hållbara bostäder i hela landet, även på platser där få vill bygga men många vill bo.

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Riksförbunds efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument; HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenterna är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

## 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 dotterbolags verksamhetsplanering.

## HSBs kod för föreningsstyrning

Utgör ett 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.

HSB Riksförbund följer styrdokumenterna HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke.

## HSBs kod för föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning, "Koden", är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. För att ytterligare främja det kooperativa och ömsesidiga företagandet och företagen i Sverige har Svensk Kooperation utarbetat Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag. Svensk kooperations kod är gemensam och branschöverskridande och ska kunna tillämpas av kooperativa och ömsesidiga företag med olika storlek, organisation och verksamhet.

HSB har sedan 2008 arbetat efter en egen kod. I samband med lanseringen av Svensk Kooperations kod beslutades att uppdatera HSBs kod för föreningsstyrning med Svensk kooperations kod som paraply. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk kooperations kod<sup>1</sup>. HSB Riksförbunds årsmöte 2020 beslutade att fastställa en ny HSBs kod för föreningsstyrning. Den nya koden börjar gälla 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 samt främja medlemsdialogen. 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 på en högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg.

Koden är uppbyggd på åtta principer, i stället för den tidigare mer detaljerade regler. Den årliga rapporteringen ska ske enligt principen "följ och förklara", i stället för den tidigare principen "följ eller förklara".

Det innebär att en förening som tillämpar Koden tydligt ska redovisa och ge en motivering till på vilket sätt föreningen följer principerna i Koden. I en årlig föreningsstyrningsrapport ska föreningen redogöra för hur man tillämpat Koden. Denna föreningsstyrningsrapport är den första enligt den nya koden. Rapporten utgår från de åtta principerna i HSB kod för föreningsstyrning. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en förklaring kring hur principen har följts under året.

Föreningsstyrningsrapporten har inte granskats av föreningens revisor och utgör inte en formell del av den finansiella rapporteringen. Föreningsstyrningsrapporten granskas av de föreningsgranskare som blivit valda på HSB Riksförbunds föreningsstämma.

## 2.1 SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

Styrelsen ska säkerställa att föreningens syfte, värdegrund och strategier utgår från medlemmarnas mening och att föreningen långsiktigt levererar medlemsnytta. Styrelsen ska säkerställa att föreningen har en öppen kommunikation med intressenter, det vill säga medlemmar, kunder, medarbetare, leverantörer/samarbetspartners och samhället lokalt/globalt, samt lägga fast riktlinjer för föreningens uppträdande i samhället och ange vilka regelverk och principer som föreningen följer.

HSB Riksförbunds verksamhetsidé är att skapa värde för HSB-föreningarna och dess medlemmar, utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället och på uppdrag av ägarerna säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt med fokus på medlem och kund. Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS – som står för förtroende. Att HSB Riksförbund gör rätt saker undersöks och stäms av med dess medlemsföreningar genom bland annat:

- Intressentdialog med medlemmarnas alla intressentgrupper sker regelbundet<sup>2</sup>
- Årlig enkät kring NöjdFöreningsIndex, NFI, med ordförande och vd i medlemsföreningarna som respondenter
- Årlig medarbetarundersökning, NMI, med medarbetare
- Ägardialog via ordförande och vd-konferenser där förbundsstyrelsen närvarar ca fyra gånger per år.

I samband med intressentdialogen görs en visionsuppföljning, en

avstämning av vald strategi och ges möjlighet att påverka vad som är viktigt i relationen med HSB. Intressentdialogen ligger sedan till grund för såväl strategidiskussioner som hållbarhetsredovisning.

Inom de övergripande regler och principer som HSB förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FN:s globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning. Mer om dessa finns att läsa under avsnittet STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT. HSB Riksförbund har även tagit fram ett antal policys under benämningen HSBs ansvar. HSBs ansvar är en gemensam samling av policys där vi gör vår tolkning av god regelefterlevnad. Det är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad. Policys ingående i HSBs ansvar beslutas av förbundsstyrelsen och blir gällande för hela den gemensamma nationella organisationen. Förbundsstyrelsen rekommenderar HSB-föreningarna att anta de policys som finns inom HSBs ansvar.

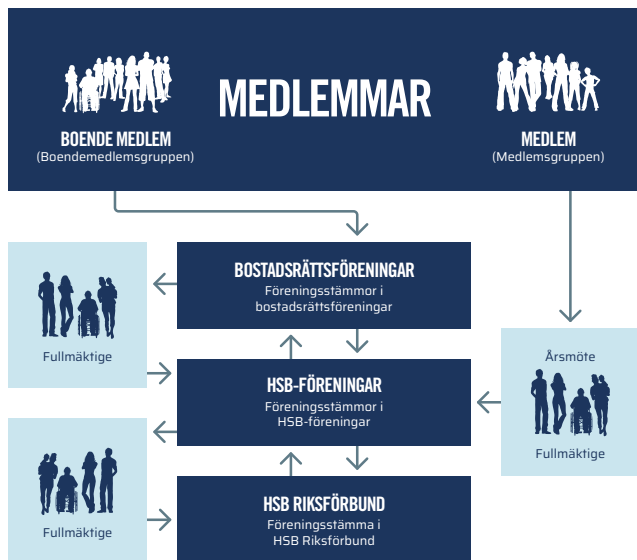
HSB Riksförbund redovisar även hållbarhetsarbetet som en del av årsredovisningens verksamhetsberättelse.

## 2.2 DEMOKRATISKA PROCESSER

HSB har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Processerna ska på ett öppet och transparent sätt främja medlemmarnas medverkan i olika forum och ge möjlighet till påverkan och insyn i verksamheten. Medlemmarna utser också representanter till de högsta beslutande organen. Styrelsen ska kontinuerligt utvärdera föreningens demokratiska organisation och vid behov initiera förändringar.

HSB Riksförbund har demokratiska processer där medlemmarnas mening får ett tydligt genomslag. Nedan redovisas exempel på hur principen tillämpas:

### PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



### Fullmäktige

Föreningsstämman är HSB Riksförbunds högsta beslutande organ. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. På föreningsstämman har varje medlem en röst. Därutöver fördelas ytterligare 140 röster. De 140 rösterna fördelas mellan medlemmarna i proportion till medlemmarnas egna medlemsantal med tillämpning av uddatalsmetoden.

### Nomineringar till förbundsstyrelsen

HSB Riksförbunds medlemmar kan nominera till förbundsstyrelsen. Valberedningen informerar medlemmarna om hur nomineringsprocessen går till.

### Nomineringar helägda dotterbolag

Förbundsstyrelsen har antagit Riktlinjer för nominering av styrelseledamöter till HSB Riksförbunds dotterbolag. Förbundsstyrelsen utser en nomineringskommitté inom sig där ordförande och vd i HSB Riksförbund ska ingå. HSB-föreningarna har möjlighet att nominera och därmed vara delaktiga och påverka. Förbundsstyrelsen utser styrelseledamöter i helägda dotterbolag.

### Motionshantering

Av HSB Riksförbunds stadgar framgår att medlem och fullmäktige har möjlighet att inkomma med motioner före januari månads utgång. Bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar i HSB kan påverka genom att motionera till sin HSB-förening som kan fatta beslut att föra motionen vidare till HSB-stämman/årsmötet. HSB-föreningen skickar efter stämmobeslut då in motionen till HSB Riksförbund.

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på det gemensamma intranätet samt på webben.

### Ordförande-/vd-konferens

Ordförande-/vd-konferenser anordnas fyra gånger per år. Där ges en möjlighet för verksamheten att ha en dialog med sina ägare men det är inget beslutsforum.

### Råd

HSB Riksförbunds styrelse har inrättat ett antal råd inom olika områden med uppdrag att behandla, driva och rådge inom utveckling/förändring för de beslutande organen HSB Riksförbunds och HSB Affärsstöds styrelse. Råden är Kommunikationsrådet, samt de tre råden inom ramen för Målfokuserad Utveckling Medlem-, Boende- samt Medarbetare i fokus. En översyn av Målfokuserad Utveckling har gjorts och en ny ledningsmodell har beslutats att införas, Affärsdriven utveckling. Den nya ledningsmodellen har anpassats med syfte att få en större tydlighet mellan affärsmodell, IT-strategi, innovation samt vd:arna i HSB-föreningarnas involvering och därför har ett råd skapats för varje område. Även ett HR-råd är under inrättande för att behandla förändringsfrågor ur ett HR-perspektiv.

Nomineringskommittén bereder årligen förslag för utseende av förtroendevalda till råden. HSB-föreningarna har möjlighet att nominera och därmed vara delaktiga och påverka.

## NFI

Årligen görs en undersökning av HSB-föreningarnas nöjdhet i form av Nöjd Förenings Index (NFI). Undersökningen görs genom att en enkät med diverse frågor sänds ut till ordförande och vd i alla HSB-föreningar. Underlaget ligger till grund för strategi- och verksamhetsplaneringen samt rapporteras till förbundsstyrelsen i samband med detta.

## Utbildning

I mars 2021 hölls en digital utbildning i HSBs nya kod för föreningsstyrning. Syftet med utbildningen var att öka kunskapen om och underlätta för föreningarna i arbetet med att tillämpa den nya HSBs kod för föreningsstyrning. Utbildningen spelades efter önskemål från HSB-föreningar in och kan ses i efterhand. Vid utbildningen deltog som extern föreläsare Anders Källström, ordförande i Svensk kooperations kodkommitté.

HSB Riksförbund bedriver en omfattande utbildningsverksamhet för hela HSB-organisationen. Över 100 utbildningstillfällen har genomförts för olika delar av HSB-organisationen under 2021.

## 2.3 MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

Den kooperativa affärsmodellen utgår från att medlemmarna deltar i föreningens värdeskapande genom två roller, en affärsrelation och en ägarrelation. Styrelsen ska säkerställa att dessa relationer är utformade så att de främjar medlemmarnas ekonomi, engagemang och lojalitet.

HSB Riksförbunds 26 medlemmar<sup>3</sup>, HSB-föreningarna, deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2021 har 23 HSB-föreningar haft tecknade avtal kring IT-drift/utveckling hos HSB Affärsstöd. 17 HSB-föreningar har samverkansavtal kring nyproduktion med HSB Projektpartner. Därutöver har tre Stockholmsbaserade HSB-föreningar nyproduktion tillsammans med HSB Bostad som delägs av HSB Projektpartner. 19 HSB-föreningar har avtal kring betaltjänstverksamhet hos HSB Finansstöd. Om HSB-föreningen exempelvis inte har marknadsförutsättningar för nyproduktion så finns givetvis ingen anledning att delta i den delen av verksamheten.

Förbundsstyrelsens sammansättning – styrelsen kommer ifrån medlemsföreningar som sammanlagt utgör 73,1% av ägarnas medlemsandel av HSBs totala medlemmar.

## HSBs normalstadgar

HSB Riksförbund har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningens verksamhet regleras av stadgarna. HSB Riksförbunds verksamhet ska bedrivas i samverkan med föreningens medlemmar. HSB-föreningarna ska samverka med HSB Riksförbund och med övriga HSB-föreningar. Av stadgarna framgår hur medlemmarna ska delta i verksamheten.

## HSB stämma/årsmöte

När det gäller ägarrelationen fanns på årsmötet den 19 maj 2021 24 av HSB Riksförbunds 26 medlemmar representerade och vid årsmötets öppnande hade de tillsammans 164 röster av totalt antal 166 vilket innebar att 99,8 procent av det totala antalet medlemmar i HSB representerades. Årsmötet var öppet att följa digitalt inom organisationen via länk.

## 2.4 FÖRENINGSTÄMMAN

Föreningsstämman ska förberedas och genomföras på ett sådant sätt att goda förutsättningar skapas för medlemmarna att utöva sina medlemsrättigheter. På föreningsstämman ska väljas en eller flera personer med uppdrag att granska verksamheten ur ett medlemsperspektiv och lägga fram en granskningsrapport till föreningsstämman.

Redan under hösten 2020 påbörjades planeringen inför 2021 års föreningsstämma särskilt med anledning av pågående coronapandemi.

Föreningsstämma för HSB Riksförbund hålls i form av ordinarie HSB-stämma varje ojämnt år och som ordinarie årsmöte varje jämnt år. 2021 skulle det således ha hållits en HSB-stämma. En stadgeändring genomfördes och nya stadgar för HSB Riksförbund registrerades hos Bolagsverket i januari 2021. De nya stadgarna innehåller en ny paragraf som ger förbundsstyrelsen möjlighet att under pågående coronapandemi besluta att föreningsstämman ska hållas som årsmöte även ett ojämnt år, vilket medför att antalet deltagare 2021 kunde minskas från 166 till 26.

HSB Riksförbunds styrelse beslutade att föreningsstämman 2021 skulle hållas som ett årsmöte samt att årsmötet skulle hållas helt på distans med elektronisk uppkoppling och att utomstående skulle ha rätt att närvara. För att säkerställa den tekniska möjligheten till deltagande erbjöds fullmäktige att delta vid två testomgångar för att bekanta sig med mötessystemet.

Kallelse till årsmötet skickades med e-post till fullmäktige och publicerades samtidigt tillsammans med övriga årsmöteshandlingar på årsmöteswebben.

HSB Riksförbunds årsmöte hölls den 19 maj 2021 genom mötessystemet Easymeet. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på årsmötet. Även ledamot från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande på årsmötet.

Inför årsmötet hade det inkommit en motion från HSB Södermanland om att se över föreningsstrukturen i HSB. Föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag att bifalla motionen.

Protokollet från årsmötet publicerades inom tre veckor på det gemensamma intranätet och på webben.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även varit utsänd. En instruktion för föreningsgranskare fastställdes av årsmötet. Instruktionen finns tillgänglig på webben.

## 2.5 VALBEREDNINGEN

Samtliga val, till styrelse, föreningsgranskare, revisor och till andra förtroendeuppdrag, ska ske transparent och vara förberedda genom en strukturerad valberedningsprocess. Valberedningen ska också lämna förslag till arvoden och andra ersättningar för förtroendevalda. Valberedningar kan förekomma på flera nivåer i organisationen och varje valberedning ska ha riktlinjer för sitt uppdrag. Valberedningens ledamöter ska, oavsett hur de utsetts, tillvarata föreningens och medlemmarnas intresse.

Valberedningen arbetar enligt en instruktion som årligen fastställs av föreningsstämman. Valberedningsinstruktionen tjänar som styrdokument för valberedningens arbete. Av instruktionen framgår bland annat grunder för nominering. Instruktionen publiceras på HSBs webb.

Valberedningens ledamöter har under året arbetat i en sam-

manhållen grupp. Valberedningen har utfört uppdraget genom att inhämta kunskap om respektive verksamhet samt dess framtida utmaningar. Detta har bland annat skett genom deltagande på konferenser, möten samt intervjuer. Valberedningen har deltagit i ordförande- och vd-konferenser för att hålla sig väl informerad om verksamheten, samt för att bygga upp ett brett kontaktnät. Under verksamhetsåret har valberedningen tagit initiativ till att på möten för ordförande i HSB-föreningar diskutera valberedningsfrågor som en stående punkt, för att förankra ett långsiktigt perspektiv i sitt arbete. Intervjuer har också genomförts med samtliga styrelseledamöter och sittande förbundsordförande, samt med vd för HSB Riksförbund. Valberedningen har haft dialog med nomineringskommittén som HSB Riksförbunds styrelse utsett, med anledning av tillsättande av styrelserna i dotterbolagen. Valberedningens ordförande har varit adjungerad till nomineringskommittén.

Valberedningen har tagit del av styrelseutvärderingen, genom att intervjua förbundsordförande om den samt haft dialog med de intervjuade ledamöterna om innehållet.

Valberedningen har informerat medlemmarna om hur nominering sker. De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför föreningsstämman i stämmohandlingarna och finns på HSBs webb.

Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvodesreglementet som fastställdes av föreningsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning efter årsmötet 2021:

- Britt-Marie Södarv, HSB Mälardalarna, ordförande
  - Eva Karlsson, HSB Mölndal
  - Kent Andersson, HSB Malmö
  - Kristina Zakrisson, HSB Norr
  - Lena Carlberg, HSB Göteborg
  - Lars-Åke Henriksson, HSB Stockholm
  - Tomas Wetterberg, HSB Östergötland
- Mandattiden är två år.

För utförlig presentation av valberedningen se HSB Riksförbund på [www.hsb.se](http://www.hsb.se).

## 2.6 STYRELSEN

Styrelsens kompetens ska vara anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. Styrelsens ordförande leder styrelsens arbete och ansvarar för att styrelsen arbetar på ett effektivt sätt. Ordföranden ska på ett objektivt sätt främja en öppen debatt och konstruktiva diskussioner inom styrelsen. Varje ledamot ska agera självständigt och med integritet.

Styrelsen består av 13 styrelseledamöter, vilka är valda på föreningsstämman, samt en arbetstagarrepresentant.

På föreningsstämman i maj 2021 valdes Johan Nyhus enhälligt till ny förbundsordförande för en period om fyra år. Förbundsordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämmovalda styrelseledamöter är oberoende.

Styrelsen har inte inrättat något arbetsutskott. Styrelsen har ett presidium bestående av Johan Nyhus och Mariethe Larsson. HSB Riksförbunds vd Pernilla Bonde deltar på presidiummöten.

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

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning. Vid den årliga översynen av arbetsordningen regleras bland annat antalet

ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive förbundsordförandens och vd:s uppgifter. Därutöver beslutar förbundsstyrelsen årligen om delegationsordning. Delegationen följs upp vid varje styrelsesammanträde.

Styrelsen har under år 2021 hållit åtta styrelsesammanträden.

Här följer en redovisning av styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskarens närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2021:

### NÄRVARO STYRELSESAMMANTRÄDEN 2021

	17 februari	30 mars	19 april	19 maj	17-18 juni	16-17 september	20 oktober	14 december
<b>ORDINARIE</b>								
Anders Lago (ordf)*	★	★	★					
Johan Nyhus (ordf)**				★	★	★	★	★
Anders Svensson	★	★	★	★	★	★	★	★
Catherina Fored	★	★	★	★	★	★	★	★
Christer Berglund	★	★	★	★	★	★	★	★
Elin Rydberg	★	★	★	★	★	★	★	★
Eva Karlsson*	★	★	★					
Erik Zetterlund**				★	★	★	★	★
Jane Svensk	★	★	★	★	★	★	★	★
Jenny Hjalmarson	★	★	★	★	★	★	★	★
Lars Göran Andersson	★	★	★	★	★	★	★	★
Leif Ringqvist	★	★	★	-	★	★	★	★
Mariethe Larsson	★	-	★	★	★	★	★	★
Michael Carlsson	★	★	★	★	★	★	★	★
Sebastian Lindroth	★	★	★	★	★	★	★	★
Torbjörn Friberg	★	★	★	★	★	★	★	★

### REVISOR

Helena Ehrenborg, PwC	-	★	-	-	-	-		
Olof Andersson, BDO **	-	★	-	-	-	-		★

### FÖRENINGSGRANSKARE

Gösta Boo	-	★	-	-	-	-	-	★
Lars Gunnar Björk	-	★	-	-	-	-	-	★
Lena Philipson	-	★	-	-	-	-	★	★

\* Avgick vid årsmötet.

\*\* Invaldes vid årsmötet.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och delas med valberedningen.

Styrelsens kompetens är anpassad till verksamhetens komplexitet och omfattning. För att säkerställa att styrelsen har rätt kompetens är valberedningens arbete oerhört viktigt. I instruktionen till valberedningen anges olika grunder vilka ska tas i beaktande vid nomineringen.

För utförlig presentation av styrelsen se se HSB Riksförbund på [www.hsb.se](http://www.hsb.se).

## 2.7 ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

Föreningen ska ha övergripande riktlinjer för ersättningar och villkor till ledande befattningshavare (vd och ledningsgrupp). Riktlinjerna ska tydligt ange hur ersättningar och villkor för vd och ledande befattningshavare fastställs. Styrelsen ska inrätta ett ersättningsutskott eller själv fullgöra uppgiften. Principer om ersättningar till ledande befattningshavare ska beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningen. Föreningens revisor ska granska hur principerna om ersättning till ledande befattningshavare har tillämpats.

Principer för ersättningar till föreningsledningen, det vill säga vd och ledningsgrupp, beslutas av styrelsen och återfinns i årsredovisningen. Ersättning till föreningsledningen ska bestå av fast lön, pension samt övriga reglerade ersättningar/förmåner.

Vds lön och andra anställningsvillkor beslutas av styrelsen och redovisas i årsredovisningens notapparat. Lön och andra anställningsvillkor för övriga i föreningsledningen beslutas av vd efter avstämning med förbundsordförande samt rapporteras till förbundsstyrelsen.

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

## 2.8 REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

Styrelsen ska etablera ett ramverk och processer för riskhantering och intern kontroll. Det ska vara anpassat till verksamhetens komplexitet och omfattning och vara föremål för årlig utvärdering. Styrelsen ska se till att föreningsgranskarna har tillgång till relevant information om verksamheten och ett reglerat samarbete med externa revisorer.

### 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 dotterbolag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet.

Verkliga värden avseende mark och fastigheter redovisas såsom omsättningsstillgångar. Därför gäller inte samma regler som när det är exempelvis hyresfastigheter. Texten i Kodens kring verkligt värde är därför inte tillämpligt. På samma sätt blir inte justerad soliditet aktuellt.

HSB Riksförbund har ingen egen inlåning av medel från bostadsrättsföreningar men HSB Finansstöd sköter betalningar på uppdrag av bostadsrättsföreningarna. HSB Finansstöd står under finansinspektionens tillsyn.

### 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 treåriga verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2021. 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 tertialvis till styrelsen en riskkartläggning och en självskattning av den interna kontrollen. Utifrån denna upprättas en handlingsplan. Tertialvis 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-/bolagstyrmingsdokument avseende HSB Riksförbund jämte dotterbolag ses årligen över såsom arbetsordning, dotterbolagens ägardirektiv, arbetsordningar, vd-instruktioner, rapportinstruktion, sammanträdesplaner och principer för firmateckning, delegation och attest i syfte att harmonisera och tydliggöra ansvar, styrning och kontroll. Funktionen regelefterlevnad rapporterar integrerat med internkontrollrapporteringen till förbundsstyrelsen tertialvis.

### Revisorer

På föreningsstämman i maj 2021 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden se punkt 2.6. För utförlig presentation av revisorn se HSBs webb. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

### Föreningsgranskare

Föreningsgranskarorganet är inrättat särskilt från revisionsorganet med en tydlig skillnad i uppdrag och ansvar. Uppdraget regleras inte i lag utan enbart av stadgar och instruktion som fastställts av föreningsstämman. Organet föreningsgranskare är inrättat i syfte att bidra till att den kooperativa särarten lyfts. Föreningsgranskarens uppgift är att granska medlemmarnas rätt till insyn och inflytande i föreningen. Granskningen ska ta sin utgångspunkt i Kodens och föreningsstyrningsrapporten. Föreningsgranskarna lägger fram sin granskningsrapport årligen vid föreningsstämman.

Föreningsgranskarna har varit med på styrelsesammanträden och får del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har träffat vd och ordförande.

Föreningsgranskarna har angivit i sin granskningsrapport att de haft möte med föreningens revisor. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på "stämwebben".

På föreningsstämman i maj 2021 valdes i enlighet med valberedningens förslag tre föreningsgranskare. För sammansättning och närvaro se närvaro styrelsesammanträden under punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna se HSBs webb.

<sup>1</sup> Se HSBs kod för föreningsstyrning s. 13

<sup>2</sup> Se intressentdialogen s. 78

<sup>3</sup> Vid utgången av 2021 uppgick antalet HSB-föreningar till 26 stycken.

# 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 Riksförbundet

*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 (till mars 2022)  
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 Tjänsteutveckling 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



Torbjörn  
Friberg

Mariethe  
Larsson

Sebastian  
Lindroth

Elin  
Rydberg

Leif  
Ringqvist

Catherina  
Fored

Johan  
Nyhus

## ORDINARIE LEDAMÖTER

### 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 Vespern.

### 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.

### 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.

### 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.

### Johan Nyhus

Född 1970

Invald i styrelsen 2021

Förbundsordförande HSB Riksförbund

**Huvudsaklig utbildning:** Gymnasium,

Brunnsviks folkhögskola, ledarskapsutbildning.

**Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:** Kommunalråd samt stadssekreterare i Göteborgs stad med ansvar för bygg-, trafik- och fastighetsfrågor, senior PR-konsult och utbildare i ledarskap på PR-byrån Reformklubben.

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



Lars Göran  
Andersson

Michael  
Carlsson

Anders  
Svensson

Jane  
Svensk

Jenny  
Hjalmarson

Erik  
Zetterlund

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.

#### 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.

#### Erik Zetterlund

Född 1953

Invald i styrelsen 2021

Ordförande HSB Södermanland

*Huvudsaklig utbildning:* Bergsingenjör.

*Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:* Logistikchef SSAB Oxelösund AB, VD Oxelösunds Hamn AB, Ordförande Östsvenska Handelskammaren.

*Övriga uppdrag:* Styrelseledamot Oxelöenergi AB.

#### 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.

Text och projektledning: HappyLake PR.

Foto/illustrationer: Camp David, Johan Elfving, Krister Engström, Magnus Glans, Anna Hållams, Johnér, Ola Kjelbye, Karl Nordlund, Johanna Lundquist, Helge Olsén, Bingo Rimér, Richard Ström, Studio Superb, Wec360, ZynkaVisual m fl.

Tryck: BrandFactory, 2022.



0341 0142  
TRYCKSAK



HSB är Sveriges största bostadskooperation. Vi utvecklar och förvaltar boende för över en miljon människor och många fler har bott under vårt tak sedan vi grundades 1923. Det ger oss en unik kunskap och inblick i hur människor lever och bor – både idag och imorgon.

HSB Riksförbund och de tre dotterbolagen: HSB Affärsstöd, HSB Finansstöd och HSB ProjektPartner utgör tillsammans den nationella verksamheten. Vi ägs av HSB-föreningarna som i sin tur ägs av cirka 674 000 medlemmar i HSB.

Vårt uppdrag är att stärka HSBs roll i samhället, vår idé och varumärket. Det gör vi bland annat genom att bygga nya bostads- och hyresrätter i hela landet, även på platser där få andra vill bygga men många vill bo. Vi forskar om framtidens hållbara boende i HSB Living Lab, bedriver påverkansarbete, utvecklar digitala lösningar för fastighetsförvaltning och erbjuder Sveriges största bosparande som öppnar dörrar till att hitta ett eget hem.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund  
Box 8310 | 104 20 Stockholm  
hsb.se

HSB GÖRSKILLNAD-VARJE DAG HSB RIKSFÖRBUND · ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2021