

HSB HÅLLBARHETS- REDOVISNING 2014



HSB - där möjligheterna bor

PÅ VÄG MOT ETT HÅLLBART BOENDET

Sverige ska vara klimatneutralt 2050. Det innebär att nettoutsläppen av växthusgaser ska vara lika med noll. Det är en tuff utmaning, inte minst för bostadssektorn som står för runt en tredjedel av Sveriges energianvändning och en betydande del av koldioxidutsläppen.

Hushållens energimedvetenhet är glädjande nog hög. Sju av tio tycker att det är viktigt att energin till deras bostäder kommer från förnybara energikällor, enligt en Sifo-undersökning. Och nio av tio anser att det är viktigt att det görs investeringar så att befintliga bostäder får minskad klimatpåverkan.

Vi inom HSB har givetvis en viktig del i detta ansvar. Det vi gör för att främja långsiktig hållbarhet i boendet har betydelse för våra omkring 570 000 medlemmar och för samhället i stort. Vi satsar därför bland annat på att skapa en forskningsarena, HSB Living Lab, där vi tillsammans med bland annat Chalmers ska hitta svaren på hur vi kan leva hållbart hemma.

För första gången någonsin kommer människor att leva och bo medan forskningen utvärderas. I början av 2016 planeras HSB Living Lab stå klart för inflyttning.

Vi har som mål att 2023 ha minskat vår klimatpåverkan med 50 procent, jämfört med år 2008. Det ställer höga krav på vårt hållbarhetsarbete och på att vi öppet och tydligt beskriver vad HSB vill göra, hur vi gör det och hur vi lyckas. Och vad det betyder för boendet och samhället.

Hållbarhet handlar inte bara om miljö, för HSB har ekonomisk och social hållbarhet också alltid varit viktiga frågor. I denna hållbarhetsredovisning beskriver vi hur HSB arbetar inom de fokusområden som våra medlemmar anser särskilt viktiga. Här hittar man också exempel på lokalt hållbarhetsarbete och hur vi bedriver politisk påverkan. Den röda tråden, som jag hoppas är tydlig, är att vi finns till för boendet – boendet finns inte till för oss. Detta gör hållbarhetsredovisningen till ett av HSBs viktigaste dokument.

Välkommen att medverka i arbetet för ett hållbart boende och ett klimatneutralt Sverige.



Anders Lago
Förbundsordförande HSB Riksförbund



HSBs UPPDRAG – DET GODA BOENDET

Allt HSB gör har en viss anledning. När vi bygger hus och tar hand om dem, driver opinion, sponsrar något, eller vad du än ser oss göra, så är anledningen att det på något sätt gör att våra medlemmars boende blir så bra som möjligt. Därför säger vi att vårt uppdrag – som vi fått av medlemmarna – är att skapa det goda boendet.

När vi talar om hållbarhet utgår vi från FN:s definition av hållbar utveckling:
”En utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers möjligheter att tillgodosesina behov.”

Det goda boendet ska vara hållbart i tre dimensioner:

- **Ekologisk hållbart;** vi bidrar till samhällets anpassning utifrån ekosystemens gränser, för att bära mänskligt välbefinnande på lång sikt.
- **Socialt hållbart;** vi bidrar till att bygga ett långsiktigt stabilt och dynamiskt samhälle där grundläggande mänskliga behov uppfylls.
- **Ekonomiskt hållbart;** vi hushåller med resurser. Tillväxt och ekonomisk aktivitet sker inte till priset av ett segregerat och ojämnt samhälle som underminerar ekosystemens bärkraft.

Läs mer om fördelen med att installera en värme-pump på sidan

41



Rättvisemärkt kaffe på styrelsemötena Läs mer på sidan

15



Global bisatsning i Östersund. Läs mer på sidan

42



Sommarkollo för social hållbarhet i Hässleholm. Läs mer på sidan

9



Om hållbarhetsvärdet av att sponsra ett rockband... Läs mer på sidan

10



#LevaHållbart Läs mer på sidan

25



HSB tar sitt ansvar för att minska klimatavtrycket. Läs mer på sidan

37



INNEHÅLL

Förbundsordförande har ordet	2
Innehåll	3
Om HSB	4
HSBs plats på marknaden	6
Intressentdialog	8
Medlemmar/ägare	10
Medarbetare	12
Leverantörer/partner	14
Samhälle – lokalt/globalt	16
Styrdokument	20

Uppföljning av HSBs styrdokument

● HSB Varumärkesriktlinjer	22
● HSBs Kod för föreningsstyrning	24
● HSB Kompassen	26–45
– Bosparare	26
– Utbud – Byggande/Nyproduktion, Medlem och Förvaltning	28
– Forskning och innovation	34
– Klimat	36
– Lönsamhet	40
– Opinion och lobby	42
– Summering av HSB Kompassen	45
Uppföljning miljö- och kvalitetsledning	46
Uppföljning klimatavtal, resultat, medlem och förvaltning	47

VI SOM HAR JOBBAT MED HSB HÅLLBARHETSREDOVISNING 2014 ÄR:

Thomas Karlsson, HSB Stockholm
Madeleine Appelgren, HSB Riksförbund
Louise Lilliestråle, HSB Riksförbund
Heinz Paul, HSB Norra Stor-Stockholm
Camilla Hallerborn, HSB Malmö
Hans Kruus, HSB Göteborg
Magnus Ulaner, HSB Riksförbund

Text: HSB Riksförbund

Grafisk form: Urax Reklam / Lotta Klöverbäck

Foto: Jonatan Fernström framsida, sid 4, 6, 8, 9, 11, 28 och 44. Jeanette Häggglund sid 2. Jennie Pettersson sid 10. Lennart Jönsson sid 11, 15, 26 och 32. Erik Ardelius sid 12. Victor Gårdsäter sid 15. Fairtrade Sverige sid 15. Peter Brinch sid 18. Thomas Johansson sid 19. Simon Klang sid 20, 23, 25 och 33. Sofie Flodin sid 35. Frida Lenholm sid 40. Hans-Erik Nygren sid 41. iStock sid 17, 24, 31 och 37. Resterande bilder kommer från HSBs bildbank.

HSBs vision

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

HSBs kärnvärden

Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

HSBs uppdrag

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



HSB – SVERIGES STÖRSTA BOSTADSKOOPERATION

HSB är Sveriges största bostadskooperation och har sedan 1923 byggt, förvaltat och utvecklat boende för sina medlemmar. Genom att återinvestera vinsten i verksamheten, kan HSB fortsätta att utveckla dagens och framtidens goda boende.

HSB har sedan starten 1923 växt fram till Sveriges största bostadskooperation. Den grundläggande målsättningen – att skapa det goda boendet för våra medlemmar – har burit HSB framåt under mer än 90 år. Idag har över en miljon människor en bostad genom HSB. De bor antingen i någon av HSBs drygt 25 000 hyreslägenheter eller i någon av landets 3 924 HSB-bostadsrättsföreningar.

SAMVERKAN UTVECKLAR OCH STÄRKER HSB

Bostadsrättsföreningarna är alla medlemmar i någon av landets 30 regionala HSB-föreningar, som i sin tur är medlemmar i HSB Riksförbund. Riksförbundet är ömsesidigt medlem i de regionala HSB-föreningarna. Uppdraget för HSB Riksförbund är att utifrån en helhetssyn på HSB och det goda boendet driva samverkan, utveckla HSBs verksamhet och stärka HSBs ställning i samhället. HSB ägs av sina cirka 570 000 medlemmar och är därmed Sveriges största bostadskooperation. Vinsten i HSB går alltid tillbaka till verksamheten med målet att göra den ännu bättre och skapa det goda boendet för våra medlemmar.

ANSVAR SOM SAMHÄLLSBYGGARE

I den kooperativa federationen HSB, är de regionala HSB-föreningarna ryggraden. Genom sitt medlemskap i en HSB-förening får HSBs bostadsrättsföreningar del av ett omfattande utbud av förmåner och tjänster som skapar långsiktig trygghet för medlemmarnas boende.

Visionen att vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet, fortsätter att leda utvecklingen framåt. HSB axlar ansvaret som samhällsbyggare. Genom att driva frågor om ökat byggande, förbättrade möjligheter till bosparring och minskad klimatpåverkan från bostäder påverkar vi politiker och beslutsfattare.

PÅ SPANING EFTER FRAMTIDENS BOENDE

Frågan om framtidens boende står av tradition på HSBs agenda. Ända sedan starten har HSB gått i bräschen för nya innovativa lösningar för ett bekvämt och hållbart boende med moderna bostäder där bekvämlighet, trivsel och funktionalitet går hand i hand. Idag utforskar vi morgondagens lösningar för ett hållbart och klimatsmart boende bland annat genom HSB Living Lab som du kan läsa mer om på sid 34.

DE KOOPERATIVA PRINCIPERNA

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

1. Frivilligt och öppet medlemskap
2. Demokratisk medlemskontroll
3. Medlemmarnas ekonomiska deltagande
4. Självständighet och oberoende
5. Utbildning, praktik och information
6. Samarbete mellan kooperativa föreningar
7. Samhällshänsyn

HSBs KÄRNVÄRDEN – ETHOS

Engagemang

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

Trygghet

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

Hållbarhet

Det finns ett långsiktigt tänkande i all verksamhet inom HSB.

Omtanke

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

Samverkan

All verksamhet i HSB bygger på samverkan människor emellan.

TRYGGT BOENDE SOM HÅLLER ÖVER TID

HSB har en unik fördel genom sin levande värdegrund och en stark lokal förankring runt om i landet. Samtidigt ger rikstäckande samordning inom organisationen ett tryggt fundament för bostadsrättsföreningar och de boende.



I HSB finns idag drygt 3 900 bostadsrättsföreningar och drygt 25 000 hyresrätter över hela landet. HSB vilar på en värdegrund som genomsyrar allt vi gör; från att bygga bostäder och förvalta dem, till att skapa trygghet för dem som bor där. Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan finns med som en röd tråd genom hela organisationen. Nyproducerade bostäder har bra lägen, en väl genomtänkt arkitektur, låg energianvändning och är byggda i sunda material. Hög kvalitet ger både nöjda köpare och hus som håller i många generationer.

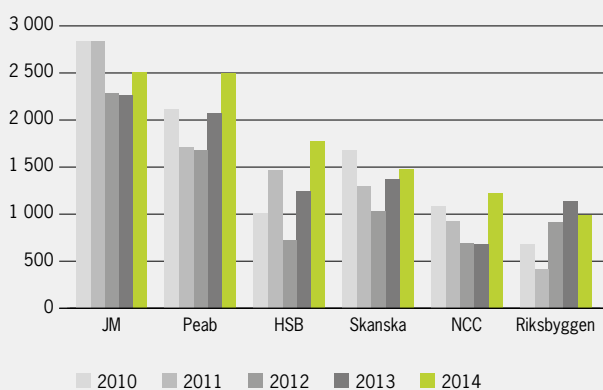
HSB FINNS TILL HANDS FÖR DE BOENDE

HSBs ansvar tar inte slut i och med att ett hus är färdigställt. Bostadsrättsföreningar inom HSB vilar på ett tryggt fundament av underhållsplaner och en trygghetsgaranti som säkrar föreningens ekonomi om någon lägenhet skulle vara osäld vid inflyttning. Styrelsen har alltid tillgång till en HSB-ledamot som ger råd och stöd vid olika beslut. Tillgång till en mängd olika utbildningar och juridisk rådgivning i det som rör boendefrågor är också en trygghet för styrelsen och därmed också för de boende. Trygg förvaltning tillhör HSBs kärnverksamhet – bostadsrättsföreningar har alltid tillgång till ekonomisk, administrativ och teknisk förvaltning genom sin HSB-förening. Att finnas till hands för de boende är en självklarhet inom HSB.

NYPRODUKTION HET SAMHÄLLSFRÅGA

Kurvan för nyproduktion pekar uppåt. 2014 byggstartade HSB 1 780 bostäder och för 2015 är planen att bygga ännu mer. Nyproduktion av bostäder har blivit en av de hetaste samhällsfrågorna och HSB har god beredskap för att möta efterfrågan med ett utbud som är konkurrenskraftigt, tidsenligt och attraktivt på marknaden.

Påbörjade bostäder 2010–2014

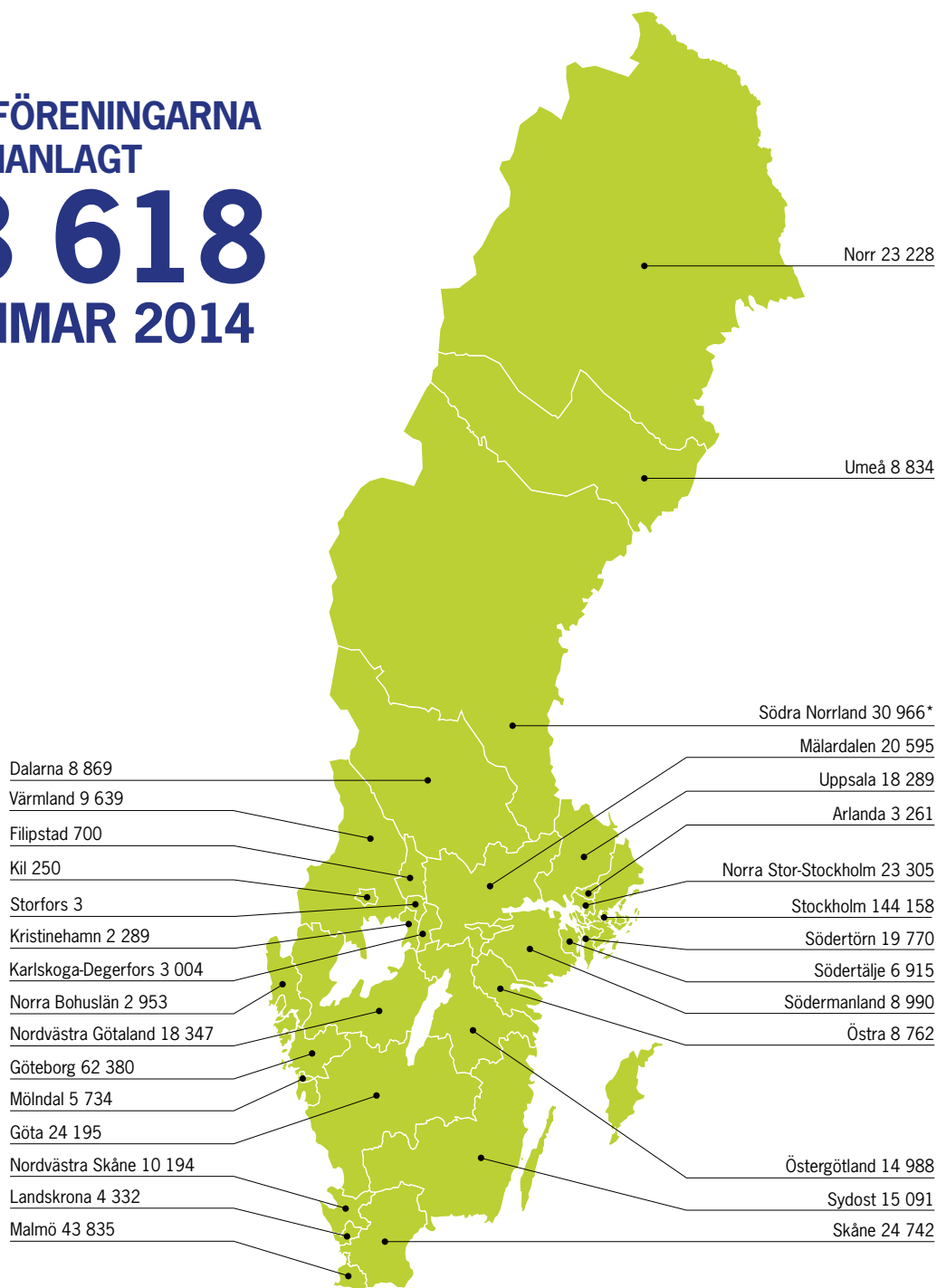


Ekonomisk jämförelse (mkr) 2014

	Netto-omsättning	Balans-omslutning	Eget kapital	Resultat efter finansiella poster
JM	14 216	12 375	4 635	1 744
HSB	6 356	30 568	7 049	657
Riksbyggen	5 746	13 131	4 842	332

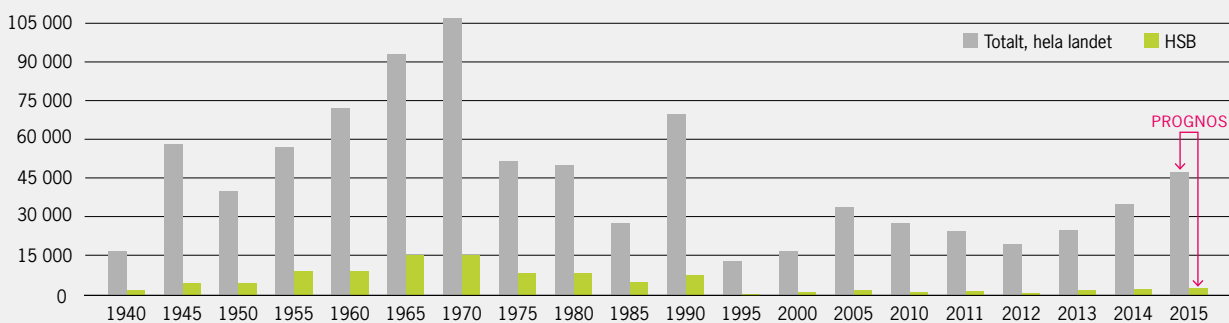
Jämförelsen baseras på en uppskattad sammanställning för HSB. Observera att JM har cirka 20 procent omsättning från utlandet.

DE 31 HSB-FÖRENINGARNA
HADE SAMMANLAGT
568 618
MEDLEMMAR 2014



* I januari 2015 gick HSB Gävleborg och HSB Mitt ihop och bildade HSB Södra Norrland.

Utveckling nybyggnation 1940–2014



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



**Samverkan med
medlemmarna**
skapar det
goda boendet

HSBs INTRESSENER VISAR VÄGEN

HSB är Sveriges största bostadskooperation med omkring 570 000 medlemmar och cirka 3 900 bostadsrättsföreningar. Som en av landets ledande bostadsaktörer och samhällsbyggare påverkar HSB många människor som i sin tur kan återkoppla på och påverka verksamheten. Denna ständigt fortlöpande dialog med våra intressenter är fundamental i uppdraget att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet.

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

På de följande sidorna redovisar vi HSBs dialog under 2014 med de viktigaste intressentgrupperna som är:

MEDLEMMAR/ÄGARE Läs mer på sidan 10

MEDARBETARE Läs mer på sidan 12

KUNDER Läs mer på sidorna 28–33

LEVERANTÖRER/PARTNER Läs mer på sidan 14

SAMHÄLLE – LOKALT/GLOBALT Läs mer på sidan 16



SOMMARKOLLO FÖR SOCIAL HÅLLBARHET I HÄSSLEHOLM

För femte året i rad arrangerade HSB 2014 tillsammans med Hässleholms kommun ett sommarkollo. Den pågår under fyra veckor varje sommar med totalt ett hundratal barn i åldrarna 8–12 år från Hässleholms kommun som bor eller är medlemmar i HSB. Barnen får, i en underbar skånsk sommaridyll i Magnarp, under en vecka uppleva allt en kollovistelse innebär.

– Jag är stolt över att arbeta i en organisation där styrelse och ägare förstår vilket värde sju dagar på kollo innebär för barn i allmänhet och för barn som av någon anledning inte har det så lätt i vardagen. Genom vår kolloverksamhet ger vi dem möjlighet att under en vecka vara barn och att känna en varm gemenskap med ledare och andra barn, säger Ann Irebo, vd HSB Skåne.

– Kollot ger dubbel medlemsnytta, direkt för barnen och på sikt som ökad social hållbarhet i boendet och samhället.

HSB LYSSNAR PÅ MEDLEMMARNA

HSB Riksförbund har under våren 2014 genomfört en medlemsundersökning. Den visar på ett högt förtroende för HSB där begreppet trygghet väger tungt.

Undersökningen är en uppföljning av tidigare medlemsundersökningar som gjorts 2010 och även 2006. Tidigare har urvalet respondenter hämtats från ett befintligt register med HSB-medlemmar. 2014 använde vi oss av en panel och en slumpmässig urvalsmetod med personer i åldrarna 18–75 år.

REDOVISNING PER REGION

För att komma upp i antalet 1 152 st svarande behövde vi ställa frågan om medlemskap i HSB till 7 898 stycken respondenter, det vill säga de fick svara på om de var enskild medlem, bosparare, förtroendevald eller boende i HSB bostadsrätt/hyresrätt. Majoriteten av frågorna i årets undersökning är desamma som ställdes 2010. Helt nya frågor har bland annat rört medlemförmåner, HSBs roll som påverkansaktör och kommunikationen med HSB. Undersökningens resultat kan brytas ned i följande regioner: Stockholm, Göteborg, Malmö och övriga landet.

TRYGGHET VIKTIG FAKTOR

Undersökningen visar att 64 procent av medlemmarna har högt eller mycket högt förtroende för HSB. De flesta associerar HSB med trygghet i boendet. Bland det som rankades som viktigt eller mycket viktigt tillhör en trygg bostad, tryggt närområde, en välskött fastighet och närmiljö och att bostaden ger ekonomisk trygghet. Bredvid redovisas ett urval av frågor och hur man har rankat svarsalternativen:

A. Vad kännetecknar HSB mest?

1. Pålitlig, kvalitet
2. Boende, bostadsrätt, hyresrätt
3. Trygghet

B. Vad är viktigast för en aktör i boendebranschen att arbeta med för att nå ett högt anseende?

1. Ekonomi
2. Renovering och underhåll
3. Trygghet

C. I vilka frågor bör HSB försöka påverka politiken?

1. Minskad bostadsbrist
2. Stimulera bostadsbyggande för unga
3. Likvärdiga ekonomiska förutsättningar för bostadsrätter, hyresrätter och egna hem

D. Vad är viktigt för dig som medlem i HSB?

1. Inflytande
2. Boendet, boendemiljö
3. Trygghet

E. På vilket sätt skulle du vara intresserad av att utöva ditt inflytande inom HSB?

1. Delta i omröstningar via internet
2. Närvara på stämman i din bostadsrättsförening
3. Delta i intressegrupper kring specifika frågor

Allra mest nöjda är gruppen 60 år eller äldre (65,7 procent) följt av personer i åldrarna 30–44 år (64,8 procent), personer upp till 30 år (62,6 procent) och gruppen 45–49 år (61,1 procent).



OM HÅLLBARHETSVÄRDET AV ATT SPONSRA ETT ROCKBAND...

Runt om i landet sponsrar HSB konst, bilpooler, barnkultur, rockband, simundervisning, mångfaldsprojekt och mycket annat. HSB bidrar också till hållbarhet utanför landet via till exempel Fairtrade och We Effect. Ibland syns medlemsnyttan direkt. Som när vi sponsrar vettiga fritidsaktiviteter för ungdomar i våra bostadsområden. Det bidrar till att det blir lugnare och tryggare där.

Ibland kan medlemsnyttan vara svårare att se, som vårt stöd till biståndsarbete. Men det speglar HSBs värderingar – värderingar som spelar allt större roll när exempelvis fastighetsskötare, förvaltare och ekonomer avgör vilket företag de vill arbeta och utvecklas i. Då kan HSB arbeta ännu bättre för ett hållbart boende.

Undersökningen visar att **64 procent** av medlemmarna har högt eller **mycket högt förtroende för HSB**



HSB BRF WIENERBRÖDET – "VI PÅVERKAR DÄR VI KAN"

Hur framgångsrikt arbetet för hållbarhet blir avgörs ofta i bostadsrättsföreningen – det är där det händer. HSB brf Wienerbrödet är ett bra exempel där man målmedvetet har satsat på driftoptimering, varmvattenmätning, närvarostyrd belysning och insamling av matavfall. Det har gått så bra att föreningen blev 2014 års vinnare av HSB Stockholms klimatpris.

Sedan dess har föreningen fortsatt att titta på fler möjligheter till energi-effektivisering.

– Att byta till LED-belysning i trapphusen är ett sätt. Som en liten brf är möjligheterna till kostsamma investeringar begränsade. Vi påverkar där vi kan, säger Carina Cederäng i HSB brf Wienerbrödet.

– Vi funderar fortfarande på hur alla i föreningen kan ha glädje av priset.

En tanke är att belysa en bergvägg intill huset, en annan är att använda pengarna till vår investering i LED-belysning.



2014 var HSB fastighetsbranschens **mest attraktiva arbetsgivare** visar Rekryteringsbarometern.

JÄMNARE KÖNSFÖRDELNING I STOCKHOLMS FÖRENINGSTYRELSER SKA GYNNA BOENDET

Det räcker inte att bostadsrättsföreningars styrelser har en jämnare könsfördelning än bolagsstyrelser. I Stockholm vill HSB gå ett steg längre och har därför startat ett nätverk för kvinnliga ledamöter. Målet är att kvinnor engagerar sig och att det blir fler styrelsekvinnor på tyngre positioner.

– Som en av de största företrädarna för bostadsrättsföreningar och en stor aktör i fastighetsbranschen känns det viktigt att HSB driver den här frågan. En jämn fördelning mellan kvinnor och män ger balanserade och välfungerande styrelser.

Därför är det också viktigt för boendet och medlemmarna, och är en del i hållbarhetsarbetet, säger Anneli Bjuvgård, vice ordförande i HSB brf Laken som har engagerat sig i en styrgrupp för det nya nätverket. Målet är att andelen kvinnliga styrelseledamöter i HSB Stockholms bostadsrättsföreningar ska öka från 41 till 47 procent, och att andelen kvinnliga ordförande i föreningarna höjs från 31 till 36 procent inom en treårsperiod.

Antal som har jämställdhetspolicy¹⁾



■ Ja 92%
■ Nej 8%

Antal som har mångfaldspolicy¹⁾



■ Ja 73%
■ Nej 27%

Könsfördelning, anställda i HSB¹⁾
Totalt: 3 626



■ Kvinnor 50%
■ Män 50%

1) Baserat på 26 av 30 föreningar.

MEDARBETARNA BYGGER VARUMÄRKET HSB

HSBs medarbetare utvecklar och driver allt arbete inom organisationen. Engagerade, kunniga och motiverade anställda är avgörande för att ge största möjliga nytta åt medlemmar och bosparare.

HSB har cirka 4 000 anställda som i sitt dagliga arbete värnar om och bygger varumärket HSB.

De flesta HSB-föreningar och -bolag genomför årligen NMI, Nöjd Medarbetar Index, som är grunden för ett ständigt pågående förbättringsarbete. Att arbeta inom HSB innebär att man vill engagera sig, vara delaktig och ta personligt ansvar – alla ska se sin egen roll i helheten och ha tydliga mål för sitt arbete. Därför är det viktigt att medarbetarna är väl införstådda med mål, organisation, interna beslutsprocesser och planerad utveckling.

FÖRBÄTTRAT NMI

NMI-resultatet (Nöjd Medarbetar Index) för 2013–2014 visar förbättringar på samtliga mätetal när det gäller strategiska och intressentdrivna frågor. Det finns en tydlighet kring företagsmål, chefer som lever HSBs värderingar och en hög trivsel – ett gott betyg för HSB som arbetsgivare.

NYREKRYTERINGAR EN UTMANING

De närmsta åren står HSB inför en rad utmaningar när det gäller rekryteringar – medarbetarna blir äldre, stora pensionsavgångar väntar, branschen ställer nya krav och det är hård konkurrens om kompetensen. Under 2014 gjordes därför förarbetet för ett HR-nätverk för lansering 2015. Med ett HSB-gemensamt employer branding-arbete ska talanger och duktiga medarbetare attraheras och behållas. Målet är att bli branschens mest attraktiva arbetsgivare.

GEMENSAM KARRIÄRSIDA

Ett led i det arbetat var att under 2014 skapa en gemensam karriärsida på hsb.se genom verktyget Webcruiter. Genom samverkan får HSB-federationen effektivitet och kvalitet i sitt HR-arbete och stärker rollen som en modern arbetsgivare.

NMI – Nöjd Medarbetar Index

	2011–2012	2013–2014
Strategiska frågor	Hur väl?	Hur väl?
Företagsmål – Klara och tydliga	3,77	3,90
Företagskultur – God etik och moral	4,12	4,24
Företagsmål – Uppföljning och utvärdering	3,52	3,60
Chefen och kärnvärderingarna – Präglar verksamheten	3,72	3,75
Intressentdrivna frågor		
Psykosocial arbetsmiljö – Accepterar inte trakasserier/mobbning	4,27	4,30
Psykosocial arbetsmiljö – Känsla i magen	4,08	4,11
Samarbete med närmaste chef	4,30	4,38

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

Underlaget baseras på data från den leverantör (IC Potential) som gör flertalet av HSB-föreningarnas medarbetar- och kundundersökningar. Observera att resultatet är ett snitt av de cirka 7–24 HSB-föreningar som valt IC Potential som leverantör och som valt just de här specifika frågorna.

Könsfördelning ordförandeposter²⁾



Kvinnor 36%
Män 64%

Könsfördelning vd-poster³⁾



Kvinnor 11%
Män 89%

Könsfördelning styrelseledamöter Totalt: 254



Kvinnor 39%
Män 61%

Könsfördelning ledningsgrupper Totalt: 156



Kvinnor 37%
Män 63%

2) Baserat på 28 av 30 föreningar.

3) Baserat på 27 av 30 föreningar.

NY INKÖPSORGANISATION SKAPAR ÖKAD MEDLEMSNYTTA

HSB Riksförbunds inköpsavdelning levererar attraktiva erbjudanden till HSBs alla medlemmar. En effektiv inköpsprocess med samordnade behov och stora volymer skapar förutsättningar för lägre priser och ökad medlemsnytta för HSB-föreningarna och HSBs medlemmar.

Hösten 2014 var en ny kategoribaserad och behovsstyrd inköpsorganisationen på plats på HSB Riksförbund med uppgift att handla upp material och tjänster för regionala HSB-föreningar, HSBs nybyggnationsbolag och HSBs medlemmar – såväl bostadsrättsföreningar som individuella medlemmar.

SAMORDNADE BEHOV GER STORA VOLYMER

Arbetet med att se över HSBs inköpsorganisation påbörjades redan 2013 med mål att knyta inköpsprocessen starkare till behoven i regionföreningarna. På så sätt garanteras tydliga fördelar för respektive inköpskategori inom HSB: Medlem, Förvaltning, Nyproduktion, Egna fastigheter och Interna köp.

– Inköpsavdelningen ska bidra till HSBs effektivitet och tillväxt genom att inom ramen för HSBs värderingar och med fokus på totalkostnad och medlemsnytta samordna hela organisationens behov. Inköpsorganisationen konsoliderar volymer i upphandlingar, driver leverantörsutveckling, implementerar avtal och följer upp hur avtalen efterlevs, säger Niclas Lind, Inköpschef HSB Riksförbund.

RABATTER FÖR HSB-MEDLEMMAR

Volymmässigt sker de största inköpen inom kategorin Medlem med avtal för bland annat tv och media, uppvärmning och el, försäkringar och finansiella tjänster. Samordning av behov och prioritering av verksamheten genomförs med hjälp av ett nätverk av referens- och styrgrupper med representation från HSBs regionföreningar.

Den webbaserade vitvarubutiken för medlemmar som tidigare drivits av HSB Riksförbund lades ner under 2014 och har ersatts av ett samarbete med Electrolux Home. När HSB-medlemmar loggar in på Electrolux Homes hemsida eller besöker en av deras butiker får de 10 procent extra rabatt på produkterna.

Fokus framåt ligger på att ytterligare stärka medlemserbjudandet.

– Vi fortsätter att implementera den nya inköpsstrategin med fokus på behovsstyrda samordnade upphandlingar för regionföreningar. Genom konkurrenskraftiga erbjudanden till medlemmar skapas medlemsnytta, säger Niclas Lind.

Genom
**konkurrens-
kraftiga
erbjudanden**
till medlemmar skapas
medlemsnytta.





HSBs INKÖSAVDELNINGSS UPPFÖRANDEKOD

HSBs värderingar ska respekteras och uppfyllas av alla leverantörer. Inköp i stora volymer har social och miljömässig påverkan, både i Sverige och utomlands. Uppförandekoden och leverantörsuppföljningen lyfter de minimikrav som HSB ställer inom affärsetik, hälsa och säkerhet, miljö och kvalitet. Kraven innebär bland annat att företagen ska säkerställa att barnarbete inte förekommer, verka för jämställdhet och ha en handlingsplan för miljöarbete. HSB gör även en ekonomisk kontroll av alla ramavtalspartner genom en kreditbedömning innan avtal tecknas. Uppförandekoden baseras på standarden ISO 26000 gällande socialt ansvarstagande samt Global Compacts principer för mänskliga rättigheter, arbetsrätt, miljö och anti-korruption.



MILJÖ OCH ETIK I FOKUS

Alla HSBs nationella ramavtalsleverantörer ska skriva under HSBs inköpsavdelnings uppförandekod.

Den omfattar:

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

HSB-STÄMPELN STÅR FÖR KVALITET

HSB-stämpeln visar att en leverantör är godkänd enligt HSBs inköpsavdelnings uppförandekod. Stämpeln får användas när leverantören kommunicerar med HSBs medlemmar, exempelvis vid annonsering i HSBs tidningar.

HSB MEDLEMSFÖRDEL AV HSB UTVALD SAMARBETSPARTNER

RÄTTVISEMÄRKT KAFFE PÅ STYRELSEMÖTENA

Kaffet driver det svenska föreningslivet, sägs det. En bostadsrättsförenings styrelsemöte är ofta ett exempel på det. Men produktionen av kaffe, te och andra råvaror och livsmedel hotas av klimatförändringarna. Det kan få långtgående globala effekter. För att motverka detta och nå en långsiktigt hållbar produktion behöver odlarna kunna investera i skyddet av sin närmiljö, hantera konsekvenserna av klimatförändringarna och minska sin egen klimatpåverkan. Vi konsumenter kan bidra till detta genom att välja ekologiska och Fairtrademärkta produkter hemma, på jobbet och i föreningsverksamheten. Vi kan dessutom ta ett steg till och som HSB Norra Stor-Stockholm och HSB Stockholm stödja Fairtrade genom medlemskap. Inte bara för att få kaffe till våra möten utan för att medverka till global hållbarhet till nytta för odlare, oss själva och oss alla.



HSB I INTERNATIONELLA SAMARBETEN

HSB kooperativa värdegrund ger en självklar ingång till internationella samarbeten och solidaritet med utsatta människor. Sedan många år stöttar HSB biståndsorganisationen We Effect och under 2014 slogs insamlingsrekord med 3 266 264 kr.

Tillsammans med andra kooperativa företag startade HSB 1958 insamlingen En Värld Utan Gränser. Så småningom blev den biståndsorganisationen Kooperation Utan Gränser, numera We Effect, som nu arbetar i 26 länder med att bekämpa fattigdom genom hjälp till självhjälp. Projekten riktar sig framförallt till människor på landsbygden. Genom samarbete och nya kunskaper kan de ta klivet ur fattigdomen för gott. Under årens lopp har HSB-föreningar och -medlemmar bidragit till bland annat bostadskooperativ i utvecklingsländer.

INSAMLING MOT SPRIDNING AV EBOLA

Under 2014 samlade We Effect totalt in 57,2 mkr vilket är insamlingsrekord och en ökning med hela 18 procent jämfört med 2013. Bakom denna framgång står – bland många andra givare – både enskilda HSB-medlemmar och regionala HSB-föreningar.

På ordförande/vd-konferensen i november 2014 samlade HSB-föreningarna in 750 000 kronor in till We Effects upprop Stoppa Ebolans spridning! Pengarna används till kunskapshöjande verksamhet. Genom studiecirkel och uppsökande verksamhet på landsbygden i östra Afrika, bidrar We Effect till att informera befolkningen om hur ebola sprids och hur den går att undvika.

STÖTTAR BOSTADSKOOPERATIV

Under 2014 bidrog HSB Bostad med 1 000 kr/nyproducerad lägenhet eller 470 000 kr. Även HSB Projektpartner bidrog till We Effect med motsvarande belopp för varje nybyggd lägenhet under året.

Utöver det bidrar HSB-medlemmar årligen med 2 kronor av sin medlemsavgift, pengar som via We Effect stöttar bostadskooperativ i fattiga länder.

Totalt samlade HSB in 3 266 264 kronor till We Effect under 2014, vilket är cirka 150 000 kronor mer än året dessförinnan.

HSBS STÖD GAV LIVSGNISTAN ÅTER

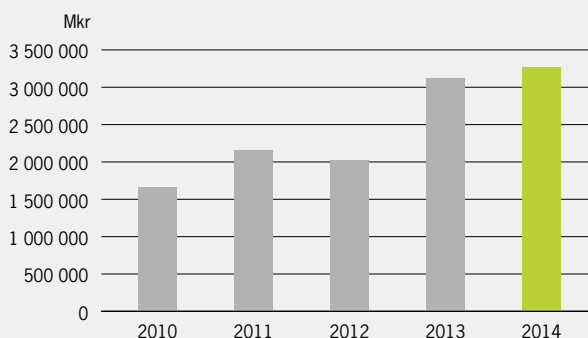
Hösten 2013 samlade HSB-föreningarna in omkring en miljon kronor efter orkanen Hainan, som lämnade drygt fyra miljoner invånare hemlösa på Filippinerna.


Pengarna från HSB har under 2014 bidragit till att finansiera sextio bostäder på ön Leyte, finansierat kanoter och fiskenät och reparerat tillfälliga boenden. Projektet som har drivits enligt den kooperativa modellen, har gett positiva effekter för sammanhållning och synen på framtiden.

– Människor har återfått sin livsgnista i arbetet. Man har jobbat hårt, snabbt och framgångsrikt, berättar Jessica Soto, We Effects landschef på Filippinerna.



HSBs stöd till We Effect





2014
samlade HSB in
3 266 264
kronor till
We Effect

ERFARENHETSUTBYTE RUNT BOENDE

HSB är en samhällsaktör som agerar utåtriktad och söker samarbeten i olika frågor, både nationellt och lokalt. Hur dessa samarbeten ser ut, vilka aktörer det handlar och hur arbetet genomförs skiftar från fråga till fråga. HSB deltar i internationellt erfarenhetsutbyte med andra boendeorganisationer och kooperativa företag, bland annat Housing Europe, International Cooperative Alliance och NBO, Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer. I samarbetena sätts fokus på till exempel regelharmonisering, energi- och miljöfrågor och nya regler inom EU som påverkar boendet. Men kraft läggs också på gemensamma utmaningar när det gäller frågor som stadsförnyelse, renovering och den digitala bostadsmiljön.

HSB DELTAR I INTERNATIONELL KOOPERATION

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

- **ICA** – International Cooperative Alliance representerar cirka 280 kooperativa medlemsorganisationer med sammanlagt över en miljard medlemmar i drygt nittio länder.
- **Cooperative Housing International** – den del inom ICA som representerar kooperativa bostadsorganisationer.
- **Cooperatives Europe** – arbetar för att förbättra samarbetet mellan kooperativa organisationer i Europa och påverka på den europeiska nivån.
- **Housing Europe** – en europeisk paraply- och lobbyorganisation för Europas kooperativa, allmännyttiga och icke vinstdrivande bostadsorganisationer
- **NBO** – Nordiska Kooperativa och Allmännyttiga Bostadsföretags organisation, är en ideell förening med medlemmar från Sverige, Norge, Danmark, Finland och Island.



HEDERSOMNÄMNANDE FÖR BRA MÅNGFALDSARBETE

Under 2014 drevs all verksamhet i HSB Skåne under temat Mångfaldsåret 2014. Det blev så lyckat att man fick ett hedersomnämmande av organisationen Mine, en ideell förening som jobbar för ökad etnisk mångfald inom arbetslivet. Bakom föreningen står bland annat representanter från det skånska näringslivet och Malmö stad.

I sin motivering säger Mine att: "Med sin unika satsning har HSB Skåne ökat mångfaldskunskapen i organisationen och jobbat strategiskt för en inkluderande och mer öppen arbetsplats. Man har försökt koppla mångfaldssatsningarna till organisationens övergripande utvecklingsarbete och på så sätt förverkliga visionen om den mångfaldsmarta organisationen."

Mångfaldsarbetet fortsätter nu och HSB Skåne ska bland annat att vara med i Mines mentorsprogram "Be a friend of mine".

◀ Cornelia Håkansson, HR-chef HSB Skåne, och Ann Irebo, vd HSB Skåne.

TRYGG AKTÖR I HELA LANDET – MEN STARKARE POSITION GÅR ATT NÅ

Trygghet, trovärdighet och bred geografisk förankring är några av HSBs styrkor. Samtidigt öppnar bostadsbristen och efterfrågan på billigare bostäder för en starkare position som bostadsföretag och samhällsaktör. Det visar ett beslutsfattarindex (BFI) om HSB för 2014.

Under 2014 genomförde HSB Riksförbund en intressentundersökning. Centrala beslutsfattare och opinionsbildare på det bostadspolitiska området intervjuaades om sin kännedom och inställning till HSB som bostadsföretag och samhällsaktör.

GEOGRAFISK SPRIDNING STOR STYRKA

Undersökningen visar bland annat att HSB har en särskild styrka i kraft av den breda geografiska representationen med 31 (från och med januari 2015 30 stycken) regionala föreningar. En annan styrka är den kooperativa idén som HSB baseras på. Samtidigt är en slutsats att HSB kan bli bättre på att visa fler konkreta exempel på vad vi gör för att driva bostadsutvecklingen. Områden som kan stärka HSBs ställning anses bland annat vara satsningar på vettiga bostäder till vettiga priser och att tydligare kommunicera vårt miljöarbete.

TRYGG OCH TROVÄRDIG

HSB uppfattas som en trovärdig och trygg aktör med gedigen erfarenhet och en lång historia. Verksamheten beskrivs som tudelad mellan nyproduktion och förvaltning.

HSBs utmaningar är att hantera en förändrad bostadsmarknad och en försämrad global ekonomi. Överlag anser respondenterna att HSB bör stå stadigt trots en försämrad världsekonomi.

HSB flyttar fram sina positioner i rollen som samhällsbyggare

HSB får betyget

6,5

på en 10-gradig skala

HSB är ledande i boendefrågor

HSB får betyget

6,2

på en 10-gradig skala

I undersökningen ställdes frågor om hur närvarande, aktiva och trovärdiga i debatten HSB uppfattas vara, samt hur trovärdig och relevant HSB är som samhällsbyggare.



SKRIVKUNNIGA BARN GER ETT BÄTTRE BOENDE

HSB Skåne arrangerade en artistgala och event för barn för att på ett oväntat sätt visa hur viktigt – och roligt – det är att kunna läsa och skriva. Ju bättre man kan det, desto lättare blir det att nu och i framtiden bry sig om sitt boende, sitt bostadsområde och sitt samhälle. Det gör boendet bättre och tryggare för dig själv och för andra, inte minst genom att vandalisering och klotter kan minska.

Barngalan är ett av många olika sätt för HSB att skapa det goda boendet – och där är social hållbarhet är en viktig förutsättning. Den är också ett konkret exempel på HSBs samhällsengagemang.



RÅDGIVNING FÖR BRA GRANNSÄMJA

I Göteborg erbjuder HSB kostnadsfri telefonrådgivning kring allt som rör grannsämja och boendesociala frågor sedan våren 2015. Medlemmar och kunder är välkomna att ringa om exempelvis ett barn på gården som verkar fara illa, om en granne stör eller att någon i huset inte verkar må så bra. För rådgivningen svarar erfarna socionomer som kan ge rätt information om vart man kan vända sig. Tjänsten kallas Bosocial rådgivning och är ett exempel på hållbara tjänster som HSB Göteborg utvecklat de senaste åren.

– Vi vill främja ett boende där människor bryr sig om varandra och känner engagemang för att förhindra utanförskap och isolering, säger Annika Blidberg, socionom på Nabo inom HSB Göteborg och som tagit fram den nya rådgivningen.

– Vår förhoppning är att kunna ge de boende verktyg de behöver och förståelse för de fördelar som faktiskt finns med att vi alla har våra olikheter.

A middle-aged man with glasses, wearing a dark green sweater over a light blue collared shirt, stands at a podium. He is looking towards the right of the frame. A name tag on his sweater reads "Peter Sandel". A silver laptop is open on the podium in front of him. In the background, a large projection screen displays a presentation slide with some text and a logo. The scene is brightly lit, likely from a window or stage lights.

Genom den **årliga uppföljningen** får HSBs intressenter en **återkoppling på arbetet** inom verksamheterna.

STYRDOKUMENTEN SOM VÄGLEDER HSB

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

VARJE FÖRENING HAR SIN STRATEGI

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

ÅRLIG UPPFÖLJNING FÖR HELA HSB

HSB Hållbarhetsredovisning utförs i samarbete mellan HSB Riksförbund och alla 31 HSB-föreningar (från och med januari 2015 30 stycken). Genom den årliga uppföljningen får HSBs intressenter en återkoppling på arbetet inom verksamheterna och därmed möjlighet att påverka utvecklingen av ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar inom HSB.

HSB VARUMÄRKES- RIKTLINJER

Läs mer på sidan 22

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

Läs mer på sidan 24

HSB KOMPASSEN

Läs mer på sidorna 26–45

Bosparare

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

Byggande

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

HSB-utbud

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

Forskning och innovation

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

Klimat

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

Lönsamhet

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 procent 2015¹⁾
- Rörelsemarginal om 10 procent²⁾
- 20 procent justerad soliditet³⁾
- Gemensamt affärs- och IT-system till 2015

Opinion och lobby

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

1) i enlighet med HSB-föreningens målsättning.

2) rörelseresultat exkl. jämförelsestörande poster delat med nettoomsättning.

3) enligt HSBs Kod för föreningsstyrning.

SAMLING UNDER VARUMÄRKET

För att säkerställa ett starkt och enhetligt varumärke har HSB gemensamma varumärkesriktlinjer. Genom att följa riktlinjerna bidrar alla i HSBs organisation till ett starkt varumärke med ett tydligt HSB-erbjudande.

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

HSB RIKSFÖRBUND ÄGER VARUMÄRKET HSB

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



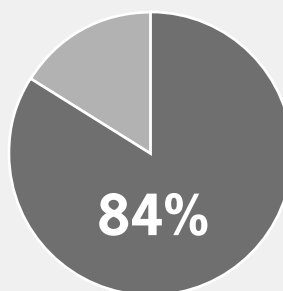
HSB – där möjligheterna bor



EFFEKTIVARE KOMMUNIKATION MED ENHETLIGT VARUMÄRKE

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

Uppfyllnadsgrad av HSB Varumärkesriktlinjer



Diagrammet visar hur stor del av HSBs cirka 570 000 medlemmar som är knutna till en HSB-förening som till 100 procent följer HSB Varumärkesriktlinjer.

5 föreningar har avvikelser från de gemensamma riktlinjerna, från 3 föreningar saknas uppgifter. Flera av HSB-föreningarna som rapporterat avvikelser har åtgärdat dessa eller upprättat åtgärdsplaner för avvikelserna.

**Ett starkt varumärke
gynnar all verksamhet
inom HSB-organisationen.**



A screenshot of a website for 'Musikhjälpen'. The header includes 'svt' and 'svt Radio'. The main content area has the title 'Hjälp oss stoppa spridningen av hiv' and a sub-header 'Musikhjälpen'. There is a navigation menu with items like 'Start', 'Schema', 'Auktioner', 'Lästata', 'Om Musikhjälpen', 'Årets tema', 'Så kan du bidra', and 'För skolor'. The main text says 'Hjälp oss att stoppa spridningen av hiv' and 'Publiserad onsdag, 3 september 2014 kl 08:00'. There is a photo of a young girl and a map of Sweden.

14 000 KRONOR TILL MUSIKHJÄLPEN

Det beloppet samlade HSB in när Uppsala var värdstad för SVT:s insamlingseven Musikhjälpen 2014. Insamlingens tema denna gång var Hjälp oss att stoppa spridningen av HIV. HSB hade också en digital insamlingsbörssa där boende i HSB-föreningar kunde bidra via ett sms.

– Att höja den allmänna kunskapen kring ett ämne som HIV är jätteviktigt och vi såg en medlemsnytta i att kunna erbjuda ett smidigt sätt att bidra till insamlingen. Dessutom speglar det våra värderingar om att ta lokalt och globalt hållbarhetsansvar, säger Fredrik Alpin, medlemsansvarig i HSB Uppsala.

HSB UPPSALA ♥ MUSIKHJÄLPEN

TRANSPARENS GER EFFEKTIVITET

HSBs Kod för föreningsstyrning är ett verktyg som ger medlemmarna både insyn och inflytande och samtidigt säkerställer de demokratiska principerna. Var och en av HSBs regionföreningar redovisar årligen i vilken omfattning de uppnår målen i Koden.

HSBs Kod för föreningsstyrning utgår från Svensk kod för bolagsstyrning, de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. Koden är ett av HSBs tre styrdokument. Den är ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation. Transparensen är en självklarhet för en medlemsägd organisation som HSB. Koden kompletterar lagstiftning och säkerställer en hållbar, trygg och framför allt demokratisk verksamhet.

ALLA KAN PÅVERKA

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

Genom att följa Koden säkerställs en öppen och genomlyst organisation där varje medlem har insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. Den bidrar också till att HSB styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt.

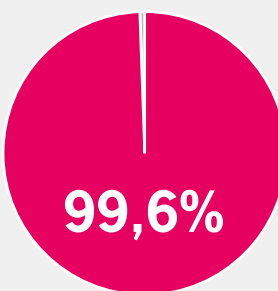
FÖLJ ELLER FÖRKLARA

För HSBs Kod för föreningsstyrning gäller principen ”följ eller förklara”. Det innebär att om styrelsen väljer att inte följa någon eller några punkter i respektive regelsamling, så ska de på årsstämman redovisa hur man har gjort i stället och förklara varför. Alternativa lösningar kan vara lika bra, bara de gagnar medlemmarna i föreningen och alla har insyn i hur de genomförs.

2014 är det tredje året som HSBs Kod för föreningsstyrning följs upp. Detta sker genom att varje regionförening via en enkät rapporterar in till HSB Riksförbund om deras verksamhet har avvikelser från HSBs Kod för föreningsstyrning. Eventuella avvikelser ska förklaras skriftligen. I år har 28 föreningar av 30 svarat på enkäten, mer information finns i respektive förenings årsredovisning.



Uppfyllnadsgrad av HSBs Kod för föreningsstyrning



Totalt har 28 föreningar svarat på enkäten.

19 föreningar har inga avvikelser, vilket är 4 föreningar mer än förra året.

Totalt har 11 avvikelser rapporterats, vilket är 9 färre än förra året.

Uppfyllnadsgraden baseras på antalet avvikelser i förhållande till möjliga avvikelser.



Ett verktyg som ger medlemmarna **både insyn och inflytande.**

#LEVAHÅLLBART – SELFIEKAMPANJ I GÖTEBORG

Vad är hållbarhet för mig? Det tog medarbetarna på HSB i Göteborg reda på genom kampanjen #LevaHållbart under september 2014. Medarbetarna fick själva tänka ut vad de skulle kunna förändra till det bättre i sin vardag när det gäller hållbarhetsinsatser. På HSB-kontoret ordnades en selfie-station med fin bakgrund och en matta med instruktioner över hur detta skulle gå till. Här fick medarbetarna skriva ner sin hållbarhetsutmaning på en griffeltavla, ta en selfie som de sedan la ut på sociala medier under #Levahållbart. Närmare ett femtiotal HSB medarbetare deltog. Kampanjen avslutades med en stolthetsannons i Göteborgs-Posten där de utmanade andra bostadsföretag att också anta hållbarhetsutmaningen och publicera under #Levahållbart.

– Vi är duktiga på hållbarhet i HSB, men dåliga på att tala om det. Det här blev ett roligt sätt att dela med oss av vår kunskap, säger HSB Göteborgs kommunikationschef Cecilia Lööf.



FÖRBÄTTRADE VILLKOR FÖR BOSPARARNA

Bosparande är en av HSBs grundläggande idéer och har så varit ända sedan starten 1923. Under 2014 har bosparandet förbättrats på en rad punkter för att ännu bättre möta önskemål och behov hos bosparare och blivande bosparare i HSB.

När Hyresgästernas Sparkasse- och byggnadsförening bildades 1923 var bostadsnöden stor, särskilt i storstäderna. Genom att gå samman och spara till sitt boende, kunde medlemmarna i kooperativet Hyresgästernas Sparkasse- och byggnadsförening med gemensamt hopsparat kapital bygga flerbostadshus. Bosparandet är alltså grundläggande inom HSB och i förkortningen som sedan blev namnet HSB, står bokstaven S för sparande. 2014 hade HSB cirka 97 330 bosparare som samtidigt som de får ett bra sparande, också samlar bosparpoäng som ger förtur till både nyproduktion och hyresrätter.

BOSPARANDE GENERERAR FLER BOSTÄDER

Bristen på bostäder i kombination med en hög befolkningstillväxt i storstadsregionerna har bidragit till att prisnivåerna stadigt rört sig uppåt under senare år. Detta i kombination med bolånetaket med krav på 15 procent kontantinsats, gör idag ett eget bosparande viktigare än någonsin. Bospararnas kapital är avgörande för HSBs möjligheter att köpa ny mark och bygga fler bostäder. Under 2014 lanserades flera nyheter inom bosparandet, bland annat ett nytt samarbetsavtal med Swedbank, nya regler, nya produkter och tjänster. I det nya banksamarbetsavtalet fick HSB mer fördelaktiga villkor för lån vid nyproduktion, vilket kan generera fler nya bostäder till bospararna.

MÖJLIGHET ÖPPNA BOSPARANDE PÅ NÄTET

Nyheter i som lanserades under 2014 togs mycket väl emot av bospararna. Antalet nya bosparare ökade med 1 316 stycken. Många valde det nya maxbeloppet 500 kronor/månad för sitt bosparande och de nya etiska fonderna som lanserades i maj blev populära. 70 procent av de nya bospararna öppnar sitt bosparande via den nya lösningen ”Bli bosparare direkt på nätet”. Under 2014 öppnades även möjligheten att öppna ett bosparande direkt på nätet åt en minderårig, vilket var en efterlängtat nyhet.

DUBBLA FÖRTURER

Under 2014 genomfördes ändringar i bosparreglerna för ett förbättrat och utökat erbjudande för bospararna. De största ändringarna var:

- Ett bosparande kan överlåtas till flera i familjen. Den som överlåter bosparandet, väljer själv hur många procent av pengar och poäng som ska gå till respektive mottagare.
- Regler för dubbla förturer. Den som använder sina bosparpoäng till en hyresrätt kan välja att behålla sparandet och därmed poängen som då kan användas för den andra förturen, det vill säga en nybyggd bostad, eller tvärtom.

BOSPARANDE OCH MEDLEMSKAP I HSB LÖNAR SIG

En satsning i Skellefteå med nybyggda HSB brf Landmärket var väl efterlängtat, både av HSB Norr och även av HSBs medlemmar på orten. Inte mindre än 46 av de totalt 67 lägenheterna gick till bosparande medlemmar, 17 stycken gick till medlemmar och resterande 4 till allmänheten. Intresseköerna till nya projekt växer och betydelsen av att vara bosparare i HSB blir viktigare.

– Försäljningen av brf Landmärket är ett bra bevis på att det lönar sig att vara medlem och bospara i HSB då hela 94 procent av lägenheterna gick till denna grupp. HSB Norr tror på Skellefteå och vår ambition är att bygga fler projekt i Skellefteå under förutsättning att våra medlemmar vill bo i nyproducerade bostäder, säger Mattias Lundström, vd HSB Norr.

NÄR 1 PLUS 1 BLIR MER ÄN 2

Samverkan är ett viktigt begrepp i HSB. Under 2014 ledde det till att regionföreningarna HSB Mitt och HSB Gävleborg – efter att först diskuterat hur de kan öka sitt samarbete – valde att slå sig samman och bilda HSB Södra Norrland. Fusionen, som ägde rum vid årsskiftet 2014/15, innebär att föreningarna istället för att möta framtidens utmaningar på varsitt håll nu samlar sina kompetenser och styrkor för att möta allt större krav på förvaltningstjänster, klara stora investeringar inom IT och med större kraft jobba med utvecklingsfrågor. Fusionen är ett av många goda exempel på hur samverkan inom HSB har potential att skapa medlemsnytta som blir ytterligare ett steg på vägen mot att uppfylla HSBs uppdrag att skapa det goda boendet.



GRUNDEN LAGD FÖR FORTSATTA FÖRBÄTTRINGAR

Under 2014 har grunden lagts för fortsatta förbättringar under 2015 för bospararna. Bland annat ska arbetet starta kring ett nytt bosparsystem, som kommer att vara till glädje både för bosparare och för HSB som organisation. Ett e-learning-paket kring HSBs bospande ska tas fram för att effektivisera och underlätta utbildningen av HSBs bosparombud. Bosparreglerna ska fortsätta utvecklas för att för att de ska bli ännu tydligare och en bosparundersökning kommer att genomföras. Under året ska också marknadsföringen vidareutvecklas för att bli mer relevant för bospararna.

UPPFÖLJNING BOSPARARE

HSBs mål

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

Här står vi 2014

Antalet bosparare ökade med 1 316 mellan 2013 och 2014. Antalet medlemmar ökade med 9 686 mellan 2013 och 2014.

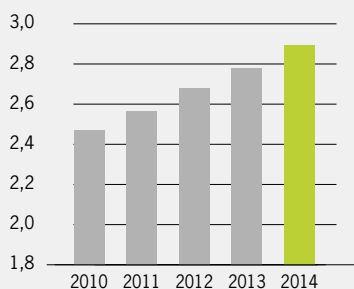
Kommentar från HSB

För första gången på sju år har HSB vänt trenden med minskat antal bosparare. Dessutom ser vi att bospararna tagit till sig alla nyheterna på ett mycket bra sätt; de flesta som sparar fullt har hakat på det nya maxbeloppet, de nya fonderna har tagits mycket väl emot och cirka 70 procent av de nya bospararna öppnar bospande via nya tjänsten *Bli bosparare på nätet*.



Bosparsaldo

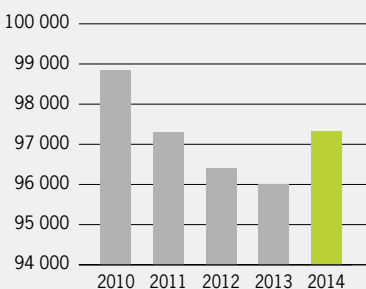
Miljarder Kr



Kapital bospar, inkl bosparkonto, fasträntekonto, SPAX och fonder.

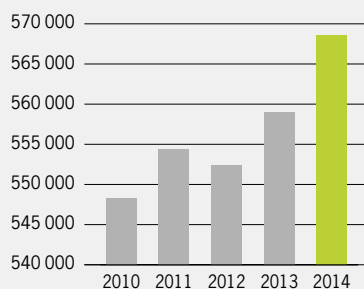
Utfall bosparare

Antal bosparare



Utfall medlemmar

Antal medlemmar



UTBUD – BYGGANDE/NYPRODUKTION, MEDLEM OCH FÖRVALTNING

NÄTVERKEN SAMORDNAR HSBs UTBUD TILL INTRESSENTERNA

I HSB är nio
bostadsrättsföreningar
och en hyresfastighet
miljöcertifierade med
**Miljöbyggnad
betyg silver**

Inom HSB finns tre nätverk som driver utveckling och samordning inom Nyproduktion, Förvaltning och Medlem. Under 2014 har stora framsteg gjorts i arbetet med att ta fram och säkerställa medlemsnytta för våra intressenter.

Nyproduktionsnätverket, Förvaltningsnätverket och Medlemsnätverket samordnar och strukturerar hur HSB ska utveckla och besluta om det utbud inom Nyproduktion, Medlem och Förvaltning som ska vara HSB-gemensamt. HSB Riksförbund har till uppgift att administrera och stötta nätverken i arbetet med att tillgodose behoven hos medlemmar och kunder. Genom de tre nätverkens arbete säkerställs långsiktig leverans av produkter, tjänster och erbjudanden som efterfrågas av intressenterna.

ÖKAT BYGGANDE 2014

Bolagen HSB Projektpartner och HSB Bostad samordnar HSBs nyproduktion. Under 2014 ökade bostadsbyggandet i Sverige. Marknadsandelen mäts som andel av landets totala byggstartade bostadsrätter. En byggstart motsvarar en lägenhet. Målet för HSB som helhet sattes för ett par år sedan till 15 procent för 2015, ett mål som kommer att omformuleras under 2015.

VITEC – INFORMATION OM NYPRODUKTION

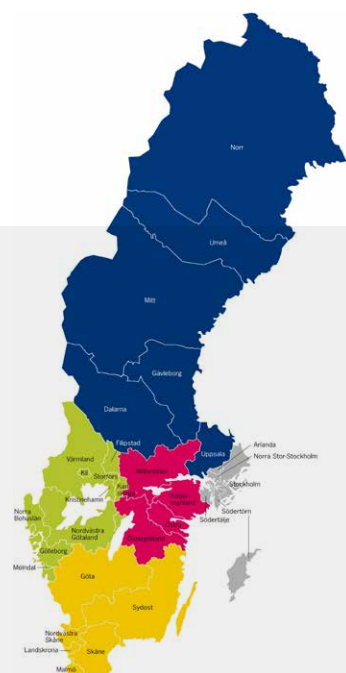
Under 2014 var HSBs totala marknadsandel cirka 10 procent i riksgenomsnitt, vilket motsvarade 1 540 byggstartar. För HSB utanför Stockholm, blev marknadsandelen cirka 12 procent under 2014. Det motsvarade 1 038 byggstartar. Totalt byggstartades 1 780 bostäder, fördelade på 31 projekt. Marknadsandelen i Stockholmsregionen (HSB Bostad) blev 7 procent.

Under året implementerades det HSB-gemensamma verktyget Vitec för att presentera nyproduktion. Funktionen innebär en förenklad hantering av publiceringen av information för alla typer av nyproduktion som visas på hsb.se och Hemnet.

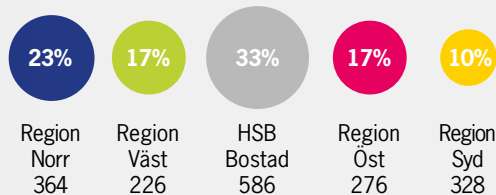
HSB SVERIGES NÄST BÄSTA BOSTADSUTVECKLARE

HSB Projektpartner och de regionala HSB-föreningarna, tilldelades andra pris bland Sveriges bostadsutvecklare för 2014.

– Vi inom HSB är mycket stolta och glada över detta pris. Resultatet är ett kvitto på vårt gedigna arbete med NKI. HSB förenar vår samlade nationella kompetens med vår lokala närvaro runt om i hela landet. Det är en oslagbar kombination, säger Matias Lindberg, vd på HSB Projektpartner.



HSBs påbörjade bostadsrätter 2014



Antalet byggstartade bostadsrättslägenheter i Sverige uppgår totalt till 15 410 stycken, av dessa byggs 1 540 stycken av HSB. HSB byggde 10 procent av påbörjade bostadsrättslägenheter 2014.

UPPFÖLJNING BYGGANDE

HSBs mål

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

Här står vi 2014

HSBs produktionsandel 2014 sett över hela landet var 10 procent, med drygt 7 procent för bostadsverksamhetsområdet i Stockholms län och drygt 12 procent i övriga landet.

Kommentar från HSB

Under 2014 ökar HSBs marknadsandel. Siktet mot 15 procent 2015 är inställt och det finns goda förutsättningar att nå detta i övriga landet. Det blir svårare i Stockholms län. Sett till kommande år har HSB en stark, väl geografiskt, fördelad portfölj med bygggrätter och efterfrågan på bostäder håller i sig så det finns goda förutsättningar för att HSB stärker sin position.

UPPFÖLJNING NYPRODUKTION

HSBs mål

- HSB ska gemensamt ta fram en handbok med riktlinjer för HSBs nyproduktion. Tidigare och befintliga checklistor ska ligga till grund för arbetet. Utgångspunkten är HSBs kärnvärderingar ETHOS, bospararnas behov och hur vi uppfyller dem ska ingå. Klart 2013.

Här står vi 2014

Under året 2014 har samtliga nyproduktionsprojekt, med några få undantag, levererats enligt handbokens krav. En reviderad handbok togs fram och beslutades i juni 2015.

Kommentar från HSB

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



SAMORDNAT MEDLEMSREGISTER OCH FÖRBÄTTRADE MEDLEMSFÖRMÅNER

Under 2014 lanserades ett samordnat medlemsregister för HSB. En ny funktion gör att det går att stämma av HSB-medlemskapet, vilket är till nytta vid samarbete med andra partner. Under året renodlades även HSBs rikstäckande medlemserbjudanden för att vara boende-relaterade i enlighet med strategi från Medlemsnätverket. HSBs egen webbutik för vitvaror lades ner och ersattes av Electrolux Homes vitvarubutik på nätet. En rad nya medlemserbjudanden togs även fram under året:

- Ramavtal med Länsförsäkringar Fastighetsförmedling enligt ett HSB-upplägg.
- Sova-butikerna där medlemmar får 1 500 kronor rabatt på sängar, oavsett andra kampanjer. Dessutom ytterligare kampanjperioder med 20 procent rabatt.
- Förbättrad rabatt på Ramirent hyrmaskiner.
- Flügger kompletterade grundrabatten 20 procent med två kampanjer per år med utökad rabatt på utvalda produkter.

BLI MEDLEM PÅ NÄTET OCH VIDAREUTVECKLING AV MEDLEMSERBJUDANDET

Den nya tjänsten Bli medlem på nätet, presenterades 1 september på hsb.se och blev omedelbart en succé. 22 HSB-föreningar valde att gå med i lösningen vilket motsvarar 91 procent av medlemmarna. I slutet av året hade 4 644 personer blivit HSB-medlemmar via denna lösning (under mars 2015 passerade man 10 000 nya medlemmar via den nya tjänsten). Under året lades också grunden för ett antal åtgärder under 2015.

- Vidareutveckling av HSBs medlemsbevis för att ge ökad medlemsnytta och effektivare hantering inom HSB.
- Tydligare paketering av brf-medlemskapet.
- Vidareutveckling av utbildningar, till exempel genom komplettering med e-learning.
- Vidareutveckling av Bli medlem på nätet.



UPPFÖLJNING MEDLEM

HSBs mål

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

Här står vi 2014

Samtliga mål för 2013 är uppfyllda. Nu arbetar vi med målet för 2015 som innebär att HSB-föreningarna ska tillhandahålla en HSB-gemensamt utvecklad produkt via sin webbplats för digitalt inflytande.

Kommentar från HSB

Vår hemsida är en central kanal för våra medlemmar och även den kanal där vi kommer att kunna erbjuda ett utökad inflytande. Under 2015 kommer de regionala HSB-föreningarna ges möjlighet att bygga upp ett inloggat gränssnitt på sina regionala hemsidor. Det innebär att HSB kommer att kunna anpassa kommunikationen till bosparrare, medlemmar och förtroendevalda som får information som är målgruppsanpassad för den som loggar in. Det här är ett steg i utvecklingen mot ett utökad inflytande och det kommer sannolikt att komma fler framöver.



MEDLEMSDIALOGEN UTVECKLAR MEDLEMSINFLYTANDET

Hur kan vi hitta nya sätt att utvidga medlemmarnas påverkansmöjligheter? I Stockholm tog HSB fasta på frågan i form av satsningen Medlemsdialogen. Dels bjöd HSB Stockholm in till en rad olika aktiviteter och möten för boende och bosparrare. Dels fick ett antal bostadsrättsföreningar möjligheten att bjuda in representanter från HSB Stockholms ledningsgrupp till sig, något som 2014 resulterat i 15 bokade möten. Syftet med Medlemsdialogen var att få fram ett antal konkreta riktlinjer som syftar till att stärka medlemsinflytandet. Det har utmynnat i ett Framtidsprogram till HSB Stockholms föreningsstämma 2015.

Om alla HSBs 3 900 bostadsrättsföreningar skulle ansluta sig till HSBs energiavtal skulle deras totala energikostnader **sänkas med nära 416 miljoner kronor per år.**

RIKSTÄCKANDE UTVECKLING AV HSBs FÖRVALTNINGSTJÄNSTER

HSBs förvaltningsnätverk arbetar med utveckling, samordning och uppföljning av utbud och kundnytta. Förvaltningsnätverket består av representanter från 25 regionala HSB-föreningar som träffas tre gånger per år. Däremellan drivs utvecklingsarbete i olika projekt- och arbetsgrupper som under 2014 bland annat spånt över:

- **Energitjänster 2.0** – ett omfattande projekt som påbörjats för ta HSBs energitjänster till en ny nivå med början under 2015.
- **K2/K3** – under året har nya avskrivningsregler börjat gälla i landet för bostadsrättsföreningars bokslut och årsredovisningar. Förvaltningsnätverket har påbörjat två projekt för anpassning till nya regler. Ett första delprojekt, "Omställningstjänsten", blev klart 2014 och förbereder brf:er för de nya reglerna. Det andra delprojektet påbörjades under året för att skapa gemensamma årsredovisningsmallar samt en gemensam komponentmall. Ett tredje projekt påbörjas under 2015.
- **Nya Aff** (Avtal för fastighetsförvaltning) lanserades hösten 2014 och HSBs förvaltningsnätverk startade ett brett projekt för att anpassa och implementera ny Aff i HSB under 2015. Projektet omfattar förutom kvalitetssäkring av nya dokument och mallar även implementering av ett nytt kalkylverktyg.
- **Gemensamma nyckeltal** för HSBs förvaltningsverksamhet har utvecklats.
- **Diplomerad Förvaltare**, en utbildning för att utveckla förvaltarrollen.
- **Samarbete med Villaägarnas Riksförbund** för att erbjuda HSB Förvaltningstjänster till samfälligheter.
- **KTH professur** – Förvaltningsnätverket delfinansierar under fem år landets första professur i fastighetsförvaltning.

ENERGITJÄNSTER 2.0 KAN SPARA MILJONER ÅT HSB

Under 2014 har HSBs förvaltningsnätverk arbetat intensivt med att lägga grunden för ett energiavtal som ska ge HSBs bostadsrättsföreningar möjlighet att spara både pengar och miljö genom att minska energianvändningen – i genomsnitt cirka 107 000 kronor per år visar beräkningar. Det innebär att om alla HSBs 3 900 bostadsrättsföreningar skulle ansluta sig till energiavtalet skulle deras totala energikostnader sänkas med nära 416 miljoner kronor per år.

Genom avtalet får bostadsrättsföreningarna en löpande energiutredning med statistik månadsvis. Föreningen har tillgång till telefonkonsultation med sin lokala HSB-energiekspert under hela avtalstiden. Experterna ingår i sin tur i en nationell energiekspertgrupp med tillgång till HSBs hela kunnande inom energiområdet. HSBs energiavtal börjar implementeras genom HSB-föreningarna under 2015.

DETTA INGÅR I HSBs ENERGIAVTAL

- Energiekspert knuten till föreningen
- Grundläggande energiutredning
- Analys
- Statistik
- Energoptimering
- Åtgärdsplan
- Kontinuerlig avstämning
- Uppföljning
- Garanterad besparing (gäller under vissa förutsättningar)

FORTSATT UTVECKLING AV AFF

Under 2015 kommer nya Aff att kopplas till ett kalkylverktyg och implementeras i HSB-föreningarna. Det innebär effektivisering genom en kvalitetssäkrad dokumentinsamling som underlättar stort för att ge riktpriser, skapa snabbare offerter och få en översikt av vad HSBs befintliga kunder har och inte har idag av våra förvaltningstjänster. En HSB-gemensam avtalsstruktur gynnar både utförare och beställare genom att det blir lättare att se vad som ingår i ett uppdrag, hur det utförs och hur stora rörliga respektive fasta kostnader är.



HÅLLBART BOENDE MED JURISTTRÄFFAR I UPPLANDS VÄSBY

I Upplands Väsby och på flera andra håll i Stockholmsområdet ordnar HSB informationsträffar med HSB-jurister för alla boende i de lokala bostadsrättsföreningarna. Syftet är att ge fler boende mer kunskap om boendets lagar och regler. På så sätt kan man minska risken för konflikter och otrygghet. Då får människor bättre, och platserna där de bor blir tryggare och trevligare. Det gör boendet mer hållbart ur ett socialt perspektiv. Kunskap om boendejuridik gör också att man kan minska risken för misstag som kan ge onödiga kostnader, och det gör boendet mer hållbart ur ett ekonomiskt perspektiv.

– Vi har börjat med juristräffar för alla boende som ett pilotprojekt och hoppas kunna utveckla det till en permanent del i vår medlemsverksamhet, säger Michael Wallbom som är medlemsansvarig i HSB Norra Stor-Stockholm.

– Vi ser det som ett konkret och bra sätt att visa medlemsnyttan samtidigt som det är ytterligare ett steg mot det goda boendet.



NKI – Nöjd Kund Index

	2011–2012	2013–2014
	Hur väl?	Hur väl?
Strategiska frågor		
Administrativa tjänster – Bra ekonomiska tjänster	4,59	4,67
Administrativa tjänster – Kompetent ekonomisk rådgivare	4,45	4,53
Information & Kommunikation – Hjälper att utveckla verksamheten	3,72	3,78
Tekniska förvaltningstjänster – Håller vad de lovar	3,96	4,02
Intressentdrivna frågor		
Administrativa tjänster – Bra ekonomiska tjänster	4,59	4,67
Administrativa tjänster – Kompetent ekonomisk rådgivare	4,45	4,53
Tekniska förvaltningstjänster – Håller vad de lovar	3,96	4,02

Resultat utifrån skala 1–5 där fem är högsta värde.
Underlaget baseras på data från den leverantör (IC Potential) som gör flertalet av HSB-föreningarnas medarbetar- och kundundersökningar. Observera att resultatet är ett snitt av de cirka 7–24 HSB-föreningar som valt IC Potential som leverantör och som valt just de här specifika frågorna.

UPPFÖLJNING FÖRVALTNING

HSBs mål

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

Här står vi 2014

Föreningarna erbjuder idag energistatistik till brf och arbetar på olika sätt med energieffektiviserande åtgärder. Det finns tills dags datum cirka 120 st avtal med ett långt helhetsåtagande över en avtalsperiod på 5 år. Det finns därutöver många fler avtal (benämns ofta Energoptimering/Driftsoptimering/Driftsavtal) med en mer begränsad omfattning som leder till olika energieffektiviseringsåtgärder med ett kortare tidsperspektiv.

Utöver detta genomförs arbete med olika energieffektiviserande åtgärder vid behov i dialog med brf.

Under 2014 har paketering och mallar skapats för att fler föreningar ska få stöd för att kunna arbeta mer långsiktigt och mer omfattande avtal enligt beprövad och testad upplägg.

Kommentar från HSB

Arbete med energitjänster för brf är en långsiktig process och får alltmer betydelse i vårt helhetserbudande till kund. Projektet Energitjänster 2.0 kommer kontinuerligt att samordna och utveckla våra tjänster inom energioptimering för att skapa ett hållbart och lönsamt sätt för både oss och framförallt kunden. Under 2015 kommer utställning att ske av ett mer omfattande koncept för att säkra hållbara besparingar för våra kunder och medlemmar. Arbete med Energoptimering är ofta ett omfattande arbete som kräver ett systematiskt och återkommande engagemang via ett längre avtal.



FÖLJER UPP MED NKI

HSB Projektpartner använder undersökningsmetoden NKI för sitt kontinuerliga förbättringsarbete. NKI står för Nöjd Kund Index, en skala för kundnöjdhet. Alla som köpt ny lägenhet svarar på frågor. Viktiga faktorer är HSBs pålitlighet, bostadens kvalitet och den personliga servicen. HSB använder samma index som branschen i övrigt. Mätningen görs av ett oberoende mätinstitut.

- En till två månader efter inflyttning gör HSB en NKI-undersökning som handlar om processen kring bostadsköpet och inflyttningen.
- Branschgenomsnittet vid inflyttningsmätningen låg under 2014 på 73 på den hundra gradiga indexskalan. Utfallet på 75–85 anses som mycket bra.
- HSB Projektpartner hade som mål för 2014 att nå 74 i riksgenomsnitt vid inflyttningsmätningen. Utfallet blev 76. 7 av 10 projekt ligger över branschgenomsnittet. Målet för 2015 är 77.
- I samband med garantibesiktningen efter två år görs ytterligare en NKI-mätning, denna gång kopplad till bostaden och hantering av eventuella fel under tiden. Under 2014 nådde HSB Projektpartner 66. Målet var 68 och branschsnittet var 68.
- Målet för 2015 är 68.

FOKUS PÅ OMVÄRLD OCH FRAMTID

HSBs historia är kantad av innovationer och ständiga förbättringar. För att nå framgång i arbetet med att skapa ett gott och långsiktigt hållbart boende, är forskning och omvärldsbevakning viktiga verksamheter.



HSBs uppdrag är att i samverkan med medlemmarna verka för det goda boendet. I värdegrunden ETHOS – engagemang, trygghet, hållbarhet, omsorg och samverkan – finns en inbyggd kompass som i en samtida kontext styr mot de bästa lösningarna för våra medlemmar och kunder.

OMVÄRLDSANALYSEN GER TID FÖR OMSTÄLLNING

Syftet med HSBs omvärldsbevakning är att identifiera faktorer som kommer att påverka verksamheten på längre sikt. Målet är att organisationen på så sätt ska få tid att välja inriktning, ta fram strategier och bygga upp kapacitet för att kunna möta utvecklingen på ett sätt som gagnar medlemmarna. Från och med 2014 arbetar HSB Riksförbund fram en omfattande omvärldsanalys var tredje år.

HUR BOR VI 2023?

För omvärldsanalysen 2014 var huvudfrågeställningen ”Hur ser ett attraktivt boende ut år 2023?”. En rad experter utanför och i HSB har utifrån olika perspektiv bidragit till att belysa frågeställningen. För att ytterligare konkretisera och få ett boendeperspektiv har huvudfrågeställningen belysts utifrån fem olika delområden. Dessa är:

1. De boende
2. Funktioner i och utanför bostaden
3. Upplåtelseformer
4. Resurser
5. Finansiering

HSB LIVING LAB – NYTÄNKANDE OCH TRIVSEL I FRAMTIDENS BOENDE

Ett av HSB Projektpartners mer spektakulära och mest uppmärksammade utvecklingsprojekt är HSB Living Lab. Det är ett samarbete mellan HSB, Chalmers Tekniska Högskola, Johanneberg Science Park samt ett antal företag som har rollen som samarbetspartner.

– I början av 2016 flyttar det in 30–35 personer i vårt nya forskningsprojekt, säger Sanna Edling, hållbarhetsansvarig på HSB Projektpartner och projektledare för HSB Living Lab. Det blir studenter, gästforskare och doktorander från Göteborgs olika universitet som ska bo här.

HSB Living Lab ska fungera som katalysator och arena för nya tankar, metoder, material och social interaktion. Sju fokusområden står i centrum: arkitektur och flyttbarhet, minimerad resursanvändning, mötesplatsen och tvättstugan, material och teknik, tillgänglighet, nyproduktionsprocessen och framtidens bostadsrättsförening.

Den amerikanska rymdstyrelsen Nasa, som bland annat intresserar sig för hygien- och resurshantering i rymden, är en aktiv part i forskningsprojektet – ett samarbete som öppnar ännu fler och spännande perspektiv.

– Nasa har varit med och utvecklat framtidens tvättstuga, eller tvättstudio som vi kallar den i HSB Living Lab där sociala mötesplatser integreras med funktionen att tvätta, säger Sanna Edling.



BOSTADSMARKNAD, KONJUNKTUR OCH EU-BEVAKNING

I arbetet har även arenaanalyser ingått. Arenaanalyserna avser nyproduktion, förvaltning och medlem. Materialet ligger till grund för HSBs strategidiskussioner. Under 2014 har HSB Riksförbund tillsammans med HSB Projektpartner även tagit fram två konjunkturrapporter som belyser såväl bostadsmarknaden som konjunkturläget i Sverige och i omvärlden. HSB Riksförbund bevakar också systematiskt regelutvecklingen både nationellt och i EU och den regelutveckling som sker.

SAMARBETE FÖR FRAMTIDA HÅLLBARHET

HSB samarbetar med flera med andra organisationer i syfte att energieffektivisera, begränsa bostadssektorns klimatpåverkan och bidra till en giftfri miljö.

Här är några projekt som HSB Riksförbund deltagit i under 2014:

- Miljöstyrning i renoveringsprocessen vid KTH där metoder för miljöstyrning utvecklas.
- Utveckling av byggvarudeklarationen, ett branschgemensamt dokument för miljöinformation gällande byggprodukter.
- Utveckling och förvaltning av miljöcertifieringssystemet Miljöbyggnad.
- Byggvarubedömningen, som är en databas för miljöbedömning av byggvaror.
- Ett hus – Fem möjligheter i samarbete med Bebo (Energimyndighetens beställargrupp för energieffektiva flerbostadshus) som visade på fem olika sätt att halvera energianvändningen för ett flerbostadshus.
- Värmeåtervinningssystem för spillvatten i samarbete med Bebo med syfte att kartlägga och utveckla teknik för att ta tillvara energi ur spillvatten från flerbostadshus.

UPPFÖLJNING FORSKNING OCH INNOVATION

HSBs mål

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

Här står vi 2014

Sedan 2013 har HSB en strategi för omvärldsbevakning och inhämtande av ny kunskap. Med den som bas deltar HSB i en rad olika forsknings- och utvecklingsprojekt. Ett av de största är HSB Living Lab i Göteborg.

Kommentar från HSB

Byggnaden HSB Living Lab utvecklades under 2014 i samarbete med en rad samarbetspartners. Fokus för byggnaden är att skapa en flexibel arena anpassad för forskning om framtidens hållbara boende. Primärt kommer HSB Living Lab dock att vara hem för de boende som flyttar in i de 29 lägenheterna. Produktionsstart kommer att ske sommaren 2015 med planerad inflyttning våren 2016. HSB Living Lab har samarbetspartners inom en rad olika områden och HSB har tecknat avtal med Tieto, Bengt Dahlgren, Electrolux, Peab, Göteborg Energi, Tengbom och Vedum gällande såväl utveckling som forskning i byggnaden. Syftet med satsningen är att skapa en plats där aktörer i branschen kan mötas och tillsammans öka takten gällande omställningen för innovation och hållbarhet i boendet.



ELBILPOOL GÖR DUBBEL NYTTA I KALMAR

I Norrliden i Kalmar lanserade HSB landets första bilpool med elbilar i ett hyresrättsområde. HSB upplåter parkeringsplats och laddstolpe till bilen medan all övrig administration sköts av ett bilpoolsföretag.

HSB-medlemmar får rabatt på bilhyran men alla, oavsett var man bor, kan gå med i bilpoolen och använda bilen. Man får ett nyckelkort och inloggningsuppgifter och sedan är det fritt fram att boka bil på nätet. Bilen kan man också låsa upp med sin biltelefon. En elbil kostar från 59 kronor i timmen till 499 kronor för en heldag.

– Vi på HSB måste göra vad vi kan för att bidra till en hållbar framtid, och detta är ett exempel som ger medlemsnytta och samhällsnytta på samma gång, säger Sofie Flodin vid HSB Sydost.



Minskad
**klimat-
påverkan**
med
41 procent
sedan 2008

9 av 10 svenskar vill att politikerna satsar på **hållbara städer** vilket även är en signal till **HSB att agera i klimatfrågor** och hållbar stadsutveckling.

HSB AGERAR I KLIMATFRÅGAN

En långsiktigt hållbar bostadssektor och hållbara städer är en nödvändighet för att klara framtidens klimat. Som Sveriges största bostadsorganisation tar HSB sitt ansvar för att minska klimatavtrycket.

Städer står idag för över 70 procent av de globala koldioxidutsläppen och hur vi människor lever, bor och konsumerar i våra städer och samhällen har en enorm påverkan på vår planet. Svenska folket bryr sig i högsta grad om klimatfrågan och vill se en förändring. Därför är denna fråga viktig för HSBs medlemmar.

KUNSKAPEN OM KLIMATET ÖKAR

En nyligen publicerad undersökning visar att 34 procent har ett större klimatengagemang och 40 procent mer kunskap om klimatfrågan än för fem år sedan. Samtidigt ökar oron över klimatet, 35 procent uppger en ökad oro och 57 procent lika stor oro som i tidigare. 9 av 10 svenskar vill också att politikerna satsar på hållbara städer vilket även är en signal till HSB att agera i klimatfrågor och hållbar stadsutveckling.

ENERGITJÄNSTER FÖR HÅLLBART BOENDE

Under 2014 har viktiga steg tagits i arbetet med att skapa en långsiktigt hållbar boendesektor. Under året har ökad samordning inom HSB varit i fokus. Ett betydelsefullt steg mot ökad hållbarhet är en gemensamt framtagna finansiering av utveckling av energitjänster för bostadsrättsföreningar. Dessa kommer i förlängningen att innebära minskad klimatpåverkan.



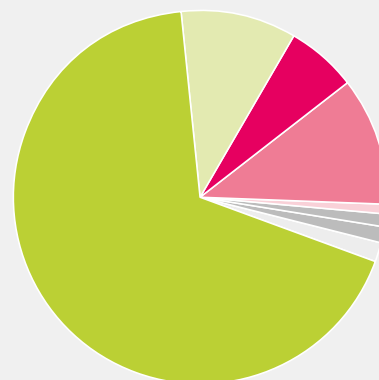
Övriga åtgärder under året är:

- Flera soleanläggningar har installerats på HSBs egna fastigheter och bostadsrättsföreningar.
- Vi har tagit fram ett gemensamt paket med stödokument gällande solex som HSB kan använda när bostadsrättsföreningar visar intresse för solex.
- Fler eldrivna fordon i HSB förvaltning har köps in.
- Flera nybyggda bostadsrättsföreningar har miljöcertifierats med Miljöbyggnad betyg silver.
- Klimataspekterna i ramavtal för el har stärkts.
- Debattartiklar om vikten av goda förutsättningar gällande solex och energieffektivisering av befintligt bestånd har skrivits.
- HSB deltar i flera forsknings- och utvecklingsprojekt för minskad energianvändning och klimatpåverkan.



Fördelning av HSBs utsläpp 2014

- Fjärrvärme, 68%
- El icke förnybar, 10%
- El förnybar, 6%
- Tjänstebilar och fordon, 11%
- Egen uppvärmning, 1%
- Fjärrkyla, 0%
- Flyg, 1%
- Tåg och buss 0%
- Milersättning, 1,5%
- Produktion av energibärare, 1,5%



HALVERING AV KLIMATPÅVERKAN TILL 2023

HSB har beräknat klimatpåverkan för el och fjärrvärme i HSBs hyresrätter och resor i förvaltningsverksamhet sedan 2008. Bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan från energianvändning är inte innefattad i denna beräkning.

Under 2014 har arbetet med att uppfylla målen i HSB Klimatavtal och HSB Kompassen fortgått inom HSB-organisationen. Målet är en halvering av klimatpåverkan till 2023 jämfört med basåret 2008.

Delmålen i minskningen av utsläpp ser ut så här:

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

KLIMATBERÄKNING

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

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

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

HSB klimatvärderar el enligt en trappstegsmodell.

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

MÅLUPPFYLLNAD HELA HSB

HSB hade som delmål att minska klimatpåverkan med 20 procent till 2012. 2014 har HSB som helhet minskat klimatpåverkan med 41 procent. Resultatet beror på övergång till förnybar el, effektivisering av elanvändning, mindre klimatpåverkan från fjärrvärmerna, utfasning av några kvarvarande oljepannor och energieffektivisering i fordonsparken. HSBs klimatmål mäts mot nyckeltalet kilo koldioxidekvivalenter per uppvärmd yta (kgCO₂e/Atemp). Även total klimatpåverkan har minskat med 30 procent. Se graf 1 och 2.

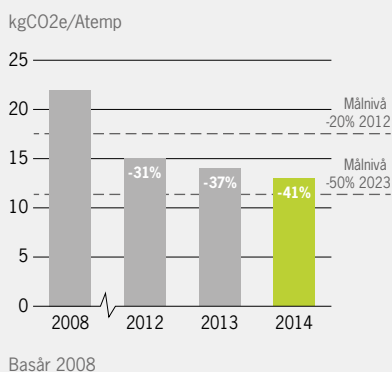
ENERGIANVÄNDNING FÖR HYRESRÄTTER OCH LOKALER

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

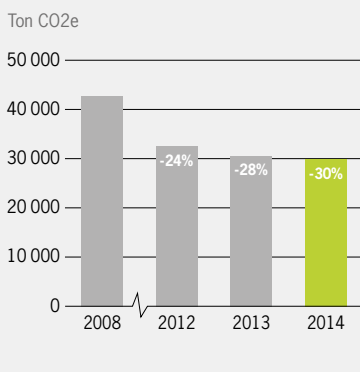
FJÄRRVÄRME

HSB's totala fjärrvärmeanvändning har ökat med 20 procent från 2008 till 2014 i takt med att fler hyresrätter har förvärvat samt byggts. Samtidigt har den totala klimatpåverkan från fjärrvärmeanvändningen minskat med 11 procent och den genomsnittliga köpta MWh haft 26 procent lägre klimatbelastning än 2008. Fjärrvärmeanvändningen per yta (kWh/Atemp) har förändrats marginellt medan klimatpåverkan per yta (kgCO₂e/Atemp) minskat med 25 procent. Se graf 4.

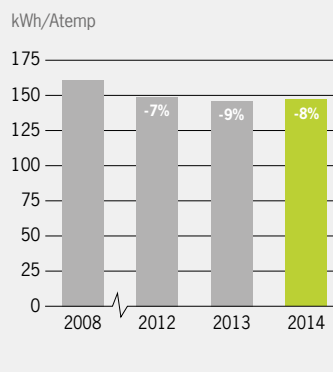
1. HSBs klimatmål



2. Total klimatpåverkan



3. Summerad energianvändning för hyresrätter och lokaler



EL

Den totala mängden inköpt el ökat med 3 procent från 2008 i takt med att fastighetsförvärv gjorts. Samtidigt har övergång till att köpa ursprungsmärkt förnybar el gjort att det sammanlagda utsläppet av växthusgaser från inköpt el reducerats dramatiskt, med 62 procent. Förändring av elanvändning och relaterad klimatpåverkan jämförs nedan mellan basår 2008 och 2012, 2013 och 2014. Se graf 5.

Vid jämförelse av elanvändning per yta (kWh/Atemp) har en minskning med 18 procent till 2014 skett från 2008. Sett till klimatpåverkan per yta (kgCO_{2e}/Atemp) har en dramatisk minskning skett med 69 procent 2014 (från basår 2008). Det blir här tydligt att förändringen av total klimatpåverkan beror mer på val av förnybar el än på egna energieffektiviseringsåtgärder. Se graf 6.

EGENÄGDA TJÄNSTEBILAR OCH FORDON

Den direkta klimatpåverkan från den egenägda bil- och fordonsparken har totalt sett sedan 2008 minskat med 19 procent till 2014. Direkt klimatpåverkan från bensin användning har minskat med 60 procent och dieselanvändning minskat med 7 procent till 2014. Användningen av syntetisk diesel har ökat. Ökningen av fordonsgas är stor, samtidigt som etanol/E85 i princip har fasats ut. Denna förskjutning i drivmedelstyper avspeglar utvecklingen i samhället i stort.

Total energianvändning till fordon har minskat med 24 procent till 2014. Andelen förnybara bränslen har sett till total energianvändning till drivmedel minskat från omkring 6 procent 2008 till 4 procent 2014.

För att åstadkomma större utsläppsminskningar ska drivmedelsanvändningen minskas och fordonsparken i mycket större utsträckning utgöras av fordon som drivs med ursprungsmärkt förnybar el, fordonsgas och etanol.

LANSERING AV HSB ENERGIAVTAL

Under 2015 kommer HSBs roll i samhället förstärkas genom en lansering av HSBs energiavtal på bred front. Flera soleanläggningar ska installeras och HSB kommer att fortsätta delta i forsknings- och utvecklingsprojekt för minskad energianvändning och därmed även klimatpåverkan.

UPPFÖLJNING KLIMAT

HSBs mål

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

Här står vi 2014

HSB som helhet har minskat klimatpåverkan per ytenhet med 41 procent till 2014 jämfört med 2008. Detta innebär att vi redan ligger under 2020 års målnivå om 40 procent.

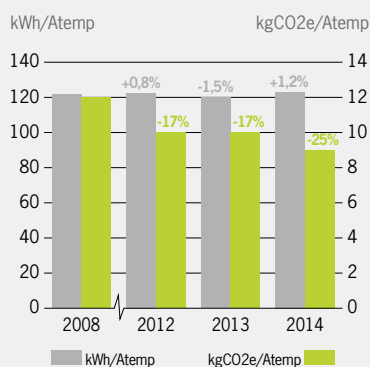
Kommentar från HSB

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

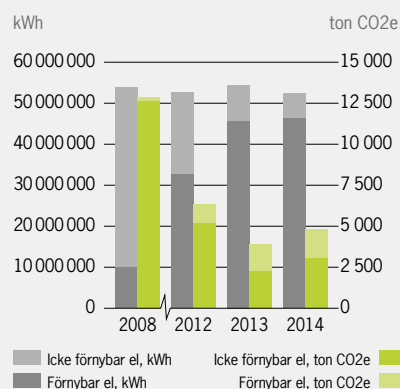
I statistiken ser vi att vi själva kan påverka. Bland annat genom minskad elanvändning, köp av ursprungsmärkt förnybar el, egenägd sol- och vindkraftsel, förnybara bränslen i fordon, tjänsteresor med mera. Samtidigt finns utrymme att öka takten i klimatåtgärderna, framförallt vad gäller effektivisering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

Vi ser också att fjärrvärmeleverantörernas bränslemix, särskilt vad gäller fossila bränslen, påverkar vår klimatpåverkan i stor utsträckning. Detta eftersom fjärrvärmens står för cirka 70 procent av HSBs klimatpåverkan. Fjärrvärmeleverantörerna har som helhet hjälpt oss att nå målet 2012 och 2014, men flera leverantörer har stor klimatpåverkan per köpt kWh och behöver ändra bränsle mixen. Därför är påverkan på och dialogen med leverantörerna viktig för att nå våra klimatmål.

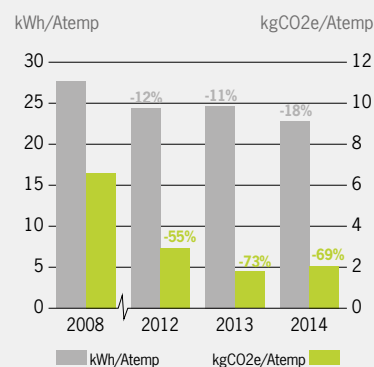
4. Fjärrvärme



5. El – Förändring relaterad klimatpåverkan



6. El – Vid jämförelse per yta



SAMVERKAN OCH EFFEKTIVISERING GYNNAR MEDLEMMARNA

I HSB går vinsten tillbaka till verksamheten för att göra den ännu bättre och utveckla erbjudandet för våra medlemmar. För att generera ett överskott för investeringar i exempelvis nyproduktion, tjänsteutveckling och IT, krävs en sund ekonomi.



I en Kooperation är lönsamhet inte målet, utan medlet. Däremot är lönsamhet ett viktigt mått på effektivitet, utvecklingskraft och hållbarhet för HSBs organisationen. Detta säkerställer att HSB, i samverkan med sina medlemmar, kan utföra sitt uppdrag att utveckla det goda boendet genom en bra bostadsförsörjning av bostadsrätter, hyresrätter och en modern tjänsteutveckling. Lönsamhet kan också ses som ett resultat av hög betalningsvilja för bra och attraktiva tjänster, dagligt förbättringsarbete och kostnadsmedvetenhet i arbetet med att leverera detta. HSB Riksförbunds uppgift är att mäta lönsamheten för att kunna följa samband mellan orsak och verkan och ha gemensamma diskussioner om goda exempel. På uppdrag av HSB-föreningarna drivs samordning inom de områden som identifieras som mest lönsamma och därmed stärker verksamheten.

OMSTÄLLNINGSTÖD FÖR BRF:er

Ett viktigt exempel på HSBs samordning under 2014 är arbetet med att ta fram proaktiva och stödande tjänster för bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Anledningen var dels att det nya K2/K3-regleverket under året etablerades för bostadsrättsföreningar, dels bokföringsnämndens förbud mot progressiv avskrivning i bostadsrättsföreningar. Detta innebar att bostadsrättsföreningar hamnade i kortsiktiga underskottsredovisningar som blev svårare att förstå.

FORZA! – EN KRAFTSAMLING MED KERSTIN I UPPSALA

I Uppsala driver HSB en kampanj under namnen Forza! för att engagera, intressera och inspirera medlemmar.

I den inledande delen av kampanjen uppmanades medlemmarna att hyra ut ett rum till en student. Detta för att bidra till att motverka det återkommande problemet för studenter att hitta boende vid terminsstarterna. Som symbol för kampanjen står en av rumsuthyrarna, Kerstin, som för kampanjens talan och uppmanar alla som kan att hyra ut ett rum. En viktig tanke med Forza! är att få igång en dialog med medlemmar och ge dem chansen att komma med idéer och förslag på vad alla medlemmar skulle kunna uträtta tillsammans. En poäng är också att detta är en medlemsnytta som hela samhället kan vinna på. Forza! kommer att fortsätta med fler samhällsfrämjande koncept med fokus på social och ekonomisk hållbarhet.



Ett första delprojekt, "Omställningstjänsten", en proaktiv tjänst som förberedde brf:er för de nya reglerna, blev klar under hösten. Parallellt arbetades nya mallar fram för brf:ernas årsredovisningar, anpassade efter de nya regelverken.

ÖKAD KONKURRENSKRAFT MED SAMMANHÅLLET AFFÄRS- OCH IT-SYSTEM

Under fokusområde Lönsamhet i HSB Kompassen finns ett strategiskt mål som innebär att HSB år 2015 ska tillhandahålla ett sammanhållet affärs- och IT-system. Effektiva stödfunktioner, inklusive systemstöd, är nödvändigt för att kunna möta förväntningar och behov inom olika områden från medlemmar och kunderna och för att kunna möta konkurrensen på marknaden.

FOKUS PÅ LOKAL NÄRVARO

Ett omfattande projekt har därför genomförts under 2013 och 2014. Utifrån en nu- och börlägesanalys, inklusive noggrann förankring inom HSB, har HSB Affärsstöd AB etablerats. Bolaget, ett helägt dotterbolag till HSB Riksförbund, ska bidra till ökad konkurrenskraft inom HSB genom utveckling av processer och stöd till verksamheterna, så att dessa kan bedriva en effektiv lokal verksamhet med konkurrenskraftiga tjänster för kunder och medlemmar. HSB Affärsstöd ger helt nya förutsättningar för HSB att med lokal närvaro i fokus skapa ökad effektivitet och tillväxt, och därmed nytta för våra medlemmar och kunder. Den fortsatta etableringen och utvecklingen av HSB Affärsstöd kommer att fortgå under hela 2015.

UPPFÖLJNING LÖNSAMHET

HSBs mål

- Genomsnittlig avkastning på eget kapital om 9 procent 2015¹⁾.
- Rörelsemarginal om 10 procent²⁾.
- 20 procent justerad soliditet³⁾.
- Gemensamt affärs- och IT-system till 2015.

Här står vi 2014

- Avkastning på eget kapital 11,6 (9,6) procent³⁾.
- Rörelsemarginal 6,8 (5) procent⁴⁾.
- Justerad soliditet 46 (45) procent⁴⁾.
- En gemensam IT-strategi finns framtagen och ett gemensamt bolag för samordning av drift och utveckling, HSB Affärsstöd AB, finns etablerat för att nå 2015 års målsättning.

Kommentar från HSB

Ett kontinuerligt lönsamhetsarbete pågår i verksamheterna för att säkerställa effektivitet och utvecklingskraft i HSB-organisationen. Avkastningen på eget kapital når 2014 upp till målet för 2015, även rensat för ett extraordinärt resultat i HSB Göteborg genom försäljning av en kontorsfastighet. Detta betyder att även utan detta resultat stiger glädjande nog den generella avkastningsnivån i verksamheterna.

När det gäller rörelsemarginalen stiger även den något, men det finns stor spridning mellan resultaten i de olika HSB-föreningarna. Spridningen beror på skilda marknadsförutsättningar för de olika verksamhetsgrenarna.

Justerad soliditet stiger till 46 procent. Den fångar marknadsvärden utöver det bokförda värdet och kan därför ses som ett nyckeltal av den egentliga värdeökningen i HSB-föreningarna. Målet här var lågt satt från början och samtliga HSB-föreningar, med något undantag, når målet med råge. Glädjande är att utvecklingen går från en robust situation och i positiv riktning.

När det gäller gemensamt affärs- och IT-system så har HSB Affärsstöd AB bildats för en samordning av de större drifts- och utvecklingsbehoven för IT inom HSB. Detta kommer ytterligare bidra till bättre lönsamhet samt en mer effektiv utvecklingskraft för HSB över tid.

1) I enlighet med respektive HSB-förenings avlämnade målsättning i JA-projektet.

2) Rörelseresultat exklusive jämförelsestörande poster delat med nettoomsättningen.

3) Enligt definition i HSBs kod för föreningsstyrning.

4) Räknat som ett genomsnitt för 27 av 30 HSB-föreningar som rapporterat vid detta tryck.



BRANSCHVILLKOR FÖR VÄRMEPUMPAR – EN INVESTERING I HÅLLBARHET

Att installera en värmepump kan vara ett sätt för en bostadsrättsförening att ta ett betydande steg mot såväl ekonomisk som ekologisk hållbarhet. Samtidigt kan det vara en komplicerad affär med risk för missförstånd och oklarheter mellan beställare och entreprenör som kan leda till stora problem. För att minimera riskerna och underlätta för alla parter, har HSB under 2014 i samarbete med andra branschaktörer tagit fram gemensamma branschvillkor för totalentreprenader för värmepumpar (GTVF 14). Det är ett stöd till bostadsrättsföreningar för att öka tryggheten i upphandlingen, och något som kan medföra att fler föreningar gör en sådan investering. Eller som det också kan sägas: Genom samverkan med övriga branschaktörer har HSB kunnat bidra till att förenkla en hållbarhetsfrämjande investering.

HSB BEVAKAR MEDLEMMARNAS INTRESSEN

HSB bevakar sina medlemmars intressen genom ett aktivt påverkans- och opinionsarbete. Det handlar främst om att påverka regering och riksdag för att stimulera bostadsbyggandet, skapa ett hållbart boende och stöd till bosparande. Men det handlar även om att bevaka politiken i EU-parlamentet, där allt fler beslut fattas som berör bostadsfrågan.

HSBs lobby- och opinionsarbete är proaktivt. Det syftar till att förutse och agera på skeenden och beslut som påverkar medlemmarnas intressen. Det innebär bland annat att ta ställning till och svara på remisser och samverka med andra organisationer i bostadspolitiska frågor.

BOSTADSEXEMPLER GRANSKAR KOMMUNERNA

I HSB Riksförbunds rapport "Bostadsindex" bedöms 70 tillväxtkommuner efter hur de arbetar för att motverka bostadsbristen. Bostadsindex är ett sätt att visa på vikten av ökat bostadsbyggande och synliggöra det i media. Rapporten fick under 2014 ett brett genomslag med över 50 artiklar i media, samt ett inlägg i TV4-nyheterna.

NILS HOLGERSSON HÅLLER KOLL PÅ PRISUTVECKLINGEN

HSB genomför årligen den så kallade Nils Holgerssonundersökningen tillsammans med Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Riksbyggen och Sabo. I rapporten "förflyttas" ett fiktivt flerbostadshus genom Sveriges 290 kommuner för att jämföra kostnader för fjärrvärme, el, vatten, avlopp och sophämtning. Fjärrvärmemarknaden har en monopolliknande situation där konsumenterna har svårt att påverka prissättningen. Nils Holgerssonundersökningen får varje år ett väldigt stort genomslag i media, så även under 2014.

OPINIONSUNDERSÖKNINGAR VIA SIFO

Under 2014 har HSB genomfört ett par opinionsundersökningar via Sifo. En av undersökningarna ledde bland annat till en debattartikel i Expressen med rubriken "Så kan Kaplan bygga bort bostadsbubblan". Där framgick att 55 procent anser att det är regeringens ansvar att komma till rätta med bostadsbristen. 26 procent anser att det är kommunernas ansvar och 6 procent svarar byggbranschen. Och endast 3 av 10 tror att regeringen kommer att kunna göra något åt bostadsbristen under mandatperioden.

HSB – EN VIKTIG REMISSINSTANS

Varje år tar HSB Riksförbund ställning till en lång rad utredningsförslag genom att svara på remisser där tar vi till vara medlemmarnas intressen. Under 2014 besvarades 25 remisser rörande allt från Boverkets byggregler och nya steg för en enklare plan- och bygglag till Företagsskattekommitténs förslag om neutral bolagsskatt, elnätsföretagens intäktsramar och Kemikalieinspektionens rapport om Bisfenol A i dricksvatten. Allt sammantaget sådant som i förlängningen påverkar våra medlemmars vardag, ekonomi och en hållbar samhällsutveckling. HSBs remissvar samt rapporter och undersökningar finns samlade på hsb.se.



GLOBAL BISATSNING I ÖSTERSUND

Idag satsar många HSB-bostadsrättsföreningar runt om i landet på att odla bin, och en av de första bikuporna sattes upp vid ett hus på Brunflovägen i Östersund. Syftet är främst att skapa en bättre miljö och gynna den biologiska mångfalden genom att bidra till att bibehålla antalet bin i världen. Idag pågår en massiv bidöd i många länder vilket kan ge allvarliga konsekvenser för livsmedelsproduktionen globalt eftersom 75–80 procent av all livsmedelsproduktion är beroende av pollinerande insekter. Att bina försvinner beror bland annat på att de får i sig de bekämpningsmedel som används för att odla livsmedel.

HSB samarbetar nu med ett företag i Östersund som erbjuder fadderskap för bikupor, något som också kan locka fler att satsa på bikupor. Samtidigt är det också ett trevligt inlägg som kan berika boendet.



HSB I ALMEDALEN

Varje år arrangerar HSB flera välbesökta seminarier under politikerveckan i Almedalen. Under 2014 hade de följande rubriker:

- Är energieffektivisering verkligen lönsam?
Tillsammans med Svensk Ventilation
- Hur farlig är innerstadsluften och kan man bo hälsosamt på Hornsgatan?
- Hur bygger vi vettiga bostäder till vettiga priser?
- Hur vill vi bo i framtiden? Tillsammans med Chalmers, Johanneberg Science Park och Nasa.
- Bör staten gynna sparandet och inte bara lånanandet?
Tillsammans med Bostadsrätterna.
- Åtgärder som ger effekt? Energieffektivisering i bostadsrättsföreningar. Tillsammans med Bostadsrätterna.



BOSTADSPOLITIK I ALMEDALEN

Almedalsveckan 2014 var den 46:e i ordningen. Omkring 3 500 seminarier ägde rum och HSB stod som arrangör till flera av dem. På programmet stod bland annat att ökat bostadsbyggande, förbättrade villkor för bostadsparare och frågan om minskad energianvändning i bostadssektorn.

HSB-seminariet "Hur bygger vi vettiga bostäder till vettiga priser?" där politiker och företrädare för bostadsbranschen debatterade, var mycket välbesökt. Några slutsatser var att bostadsbristen kan minska genom att kommunala beslut lyfts till regional nivå, detaljstyrningen skrotas, politiker samarbetar över blockgränserna och att nya boendeformer med kollektivhus blir en realitet.

UPPFÖLJNING OPINION OCH LOBBY

HSBs mål

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

Här står vi 2014

HSB hade under 2014 på egen hand, eller tillsammans med andra organisationer, 28 debattartiklar som publicerades i olika tidningar runt om i landet. Dessutom arrangerades 14 externa seminarier. Samarbetsorganisationer och företag under året var bland annat Naturskyddsföreningen, Hyresgästföreningen, Stockholms Handelskammare, Boförbundet, Bostadsrätterna, Riksbyggen, Villaägarna, TMF (Trä- och Möbelföretagen), Oberoende Elhandlare och Solkompaniet.

Kommentar från HSB

Konkurrensen på opinionsmarknaden är tuffare än någonsin. Antalet aktörer ökar och kanalerna att nå ut blir ständigt flera. Det gäller inte minst bostadspolitiken. Aldrig har så många konkurrerat om utrymmet i en fråga som blir allt större och avancerar på den politiska dagordningen. Det ställer hårdare krav på HSBs opinionsbildning och påverkansarbete. En av HSBs styrkor, förutom att vi är en stor aktör, är att vi finns i hela landet. Det innebär att när vi samordnar utspel i form av rapporter eller debattartiklar har vi stora möjligheter att nå ut brett med våra budskap. Det visar inte minst Nils Holgersson-rapporten och HSBs Bostadsindex som får stort genomslag såväl lokalt som på riksnivå. Att samordna debattutspel har samma potential. När vi hittar frågor som berör många får vi stor effekt när vi gör gemensamma debattutspel runt om i landet. Vi kan se resultat av det nu, men HSB har stora möjligheter att utveckla den delen av opinionsarbetet ännu mer.

A woman with dark, curly hair, wearing a vibrant green long-sleeved dress and a silver necklace, stands in a kitchen. She is smiling and looking down at a magazine on the counter. In her right hand, she holds a glass of water with a slice of lemon. The kitchen counter is cluttered with various items, including a black spiral-bound notebook, a green bottle of sparkling water, a container of fresh herbs, and another green bottle. The background shows white kitchen cabinets and a window with light streaming in.

Varje år gör HSB Riksförbund
en omfattande förfrågning
över föreningarnas verksamheter.

HSB KOMPASSEN VISAR VÄGEN

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

Tabellen omfattar de gemensamt satta mål som finns framtagna i HSB Kompassen. HSB Kompassen är ett av de tre gemensamma styrdokument som håller samman organisationen under det gemensamma varumärket. HSB Kompassens mål gäller såväl för HSB Riksförbund, de 30 regionala HSB-föreningarna som för HSBs bolag.

2014 är tredje året som HSB Kompassen följs upp. Varje år gör HSB Riksförbund en omfattande förfrågning över föreningarnas verksamheter. Några av de viktigaste frågeställningarna redovisas i tabellen på denna sida. På sidorna 26–43 i denna hållbarhetsredovisning kan du läsa mer ingående om vad som har hänt under 2014 för respektive fokusområde.

Uppföljning HSB Kompassen		Utveckling 2014
BOSPARANDE Målsatt området – bospararutveckling	73,6%	↑
BOSPARANDE Målsatt området – medlemsutveckling	80,7%	↑
BYGGANDE Målsatt området – nyproduktionsandel	74,4%	↑
UTBUD Infört avgiftsstruktur för medlem enl gemensam nivå	97,3%	↑
UTBUD Erbjuder förmåner enligt det sammanhållna medlemskapet?	99,9%	↑
UTBUD Erbjuder de gemensamt framtagna utbildningarna	98,5%	↓
UTBUD Tillämpar gemensam uppdragsbeskrivningen för HSB-ledamot	95,5%	↓
UTBUD Erbjuder introduktionsutbildning för HSB-ledamot	94,2%	↓
UTBUD Erbjuder digitala former för inflytande (mål 2015)	53,2%	NY
UTBUD Erbjuder Underhållsplan Online.	84,5%	↑
UTBUD Erbjuder utbildning för Underhållsplan Online	91,3%	↑
UTBUD Erbjuder gemensamt framtagna ekonomisk flerårsprognos	97,9%	↑
KLIMAT Anslutna till klimatavtalet	97,0%	↔
KLIMAT Målsatt området – minskad klimatpåverkan*	74,0%	↔
LÖNSAMHET Målsatt nyckeltalet avkastning på eget kapital	77,7%	↓
LÖNSAMHET Målsatt nyckeltalet justerad soliditet enligt kod	72,4%	↓
LÖNSAMHET Målsatt nyckeltalet rörelsemarginal	74,4%	↓

Matrisen visar hur stor andel medlemmar i förhållande till det totala antalet medlemmar som är knutna till en regionförening som har ett positivt svar för respektive område. Utvecklingen har inget att göra med regionföreningens utfall på själva målet, utan enbart med huruvida de målsatt det eller ej i förhållande till förra året. Vi har valt att väga svaren i förhållande till hur stor regionföreningen är för att ge en så rättvis bild som möjligt.

* Från 2013-års uppföljning.

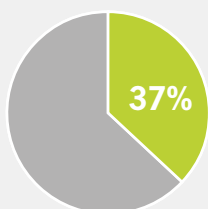
MILJÖ- OCH KVALITETSLEDNING

Graferna visar hur stor andel av HSBs cirka 570 000 medlemmar som är knutna till en regionförening med beskrivna delar i ett systematiskt miljö- och kvalitetsarbete.

Diagrammen nedan (1–2) visar andelen föreningar som har ett tredjepartsreviderat miljö- och kvalitetsledningsarbete.

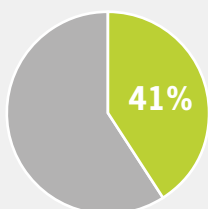
De övriga diagrammen (3–8) visar föreningarnas arbete med utvalda delar i ett systematiskt miljöledningsarbete, här även det som inte är tredjepartsreviderat.

1. Certifierat kvalitetsledningssystem enligt ISO 9001, SiQ eller mot svarande kvalitetssystem finns



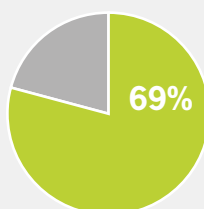
10 av 27 föreningar svarade ja.

2. Certifierat miljöledningssystem enligt ISO 14001 eller Svensk Miljöbas finns



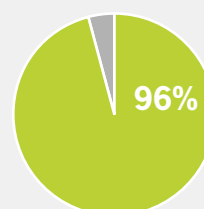
11 av 27 föreningar svarade ja.

3. Miljöutredning med betydande miljöaspekter identifierade och prioriterade finns



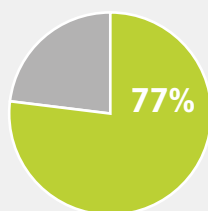
18 av 26 föreningar svarade ja.

4. Miljöpolicy antagen av ledningen finns



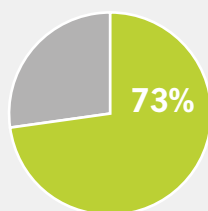
25 av 26 föreningar svarade ja.

5. Kort- och långsiktiga miljömål baserade på era betydande miljöaspekter finns



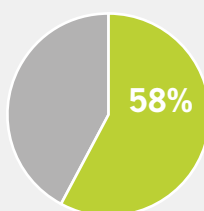
20 av 26 föreningar svarade ja.

6. Handlingsplan för att säkerställa kontinuerlig förbättring finns



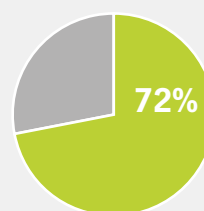
19 av 26 föreningar svarade ja.

7. Regelbundna interna miljörevisioner genomförs



15 av 26 föreningar svarade ja.

8. Extern redovisning av miljöarbete och miljöpåverkan genomförs



18 av 25 föreningar svarade ja.

UTSLÄPPSSTATISTIK HSB KLIMATAVTAL 2008–2014

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

	2014			2013			2008		
	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp	Total ton CO ₂ e	Atemp	kg CO ₂ e/Atemp
HSB totalt	29 890	2 311 856	13	30 590	2 206 731	14	42 779	1 951 342	22

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

Totalt har HSB minskat nyckeltalet kgCO₂e/Atemp med 41 procent mellan 2008 och 2014. Total ton CO₂e har minskat med 30 procent mellan 2008 och 2014.

RESULTAT

Sammantaget är utvecklingen positiv. I tabellen nedan redovisas totalen för HSB-föreningarna, HSB Riksförbund och HSB Projektpartner AB. HSB Kil, HSB Storfors, HSB Filipstad och HSB Bostad AB ingår inte i sammanställningen.

Belopp i Mkr	Omsättning netto		Resultat efter finansiella poster		Eget kapital		Balansomslutning	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
HSB totalt*	6 396	5 973	897	547	7 049	6 226	30 568	27 907

* Eftersom HSB är en federation och det inte görs någon regelrätt koncernredovisning ska totalsiffrorna inte ses som absoluta. Värdena ovan baseras på HSB-föreningarnas inrapporterade koncernredovisningars resultat och balansräkningar.

MEDLEMMAR OCH FÖRVALTADE OBJEKT

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

	Totala medlemsantalet		Varav HSB brf medlemmar		Antal administrativt förvaldade HSB-brf		Antal tekniskt förvaldade HSB-brf		Andelen administrativt förvaldade brf:er (ej HSB medlemmar)		Antal HSB-ägda hyreslägenheter	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Totalt antal	568 618	558 932	3 924	3 911	3 405	3 785	2 020	2 316	784	739	25 350	25 253

”Hållbarhet handlar inte bara om miljö, för HSB har ekonomisk och social hållbarhet också alltid varit viktiga frågor”

Anders Lago
Ordförande HSB Riksförbund



HSB – där möjligheterna bor

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