

HSB RIKSFÖRBUND

INBLICK

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING · 2019

HSB DELA

Der blir betydligt lättare
att skaffa sin första bostad

HSBs NYA BOSPARANDE

Uppdatering av Sveriges
största bosparande

DUSCHA I GRÅVATTEN

HSB Living Lab i framkanten



HSB – där möjligheterna bor

KOM IN! →



HSB RIKSFÖRBUND

HSB Riksförbunds övergripande verksamhet

- Gemensamma strategier och styrdokument
- Parlamentariskt arbete:
 - stämma, årsmöte, valberedning, styrelse
- Stadgearbete/policys och riktlinjer
- Verksamhetsuppföljning för hela HSB
- Strategiska frågor kring medlemskapet och dess utveckling
- Experter som bevakar och driver frågor inom hållbarhet, miljö, energi och samhällspolitik
- Branschsamverkan i boendefrågor
- Juristverksamhet för medlem och HSB-föreningar
- Regelbevakning
- Omvärldsanalys och omvärldsrapport
- HSB-gemensam hållbarhetsredovisning
- Hanterar medierelationer
- Varumärke: utveckling, bevakning och undersökningar och grafisk profil
- Tidningar till enskilda medlemmar och bostadsrättsföreningars styrelser
- Innehåll i digitala kanaler
- Utbildning och konferensverksamhet
- Employer branding



HSB – där möjligheterna bor

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

Vem äger HSB?

Alla medlemmar!

Med 657 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation.

Vad gör HSB?

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

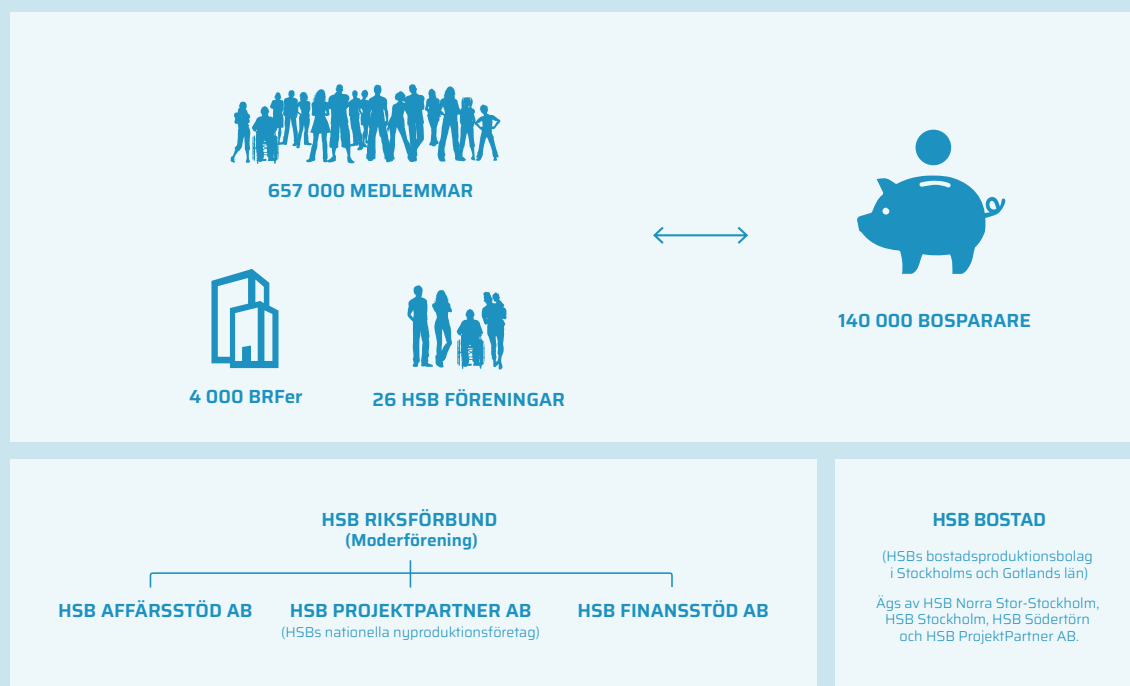
Hur funkar det?

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

Hur började det?

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

HSBs organisation



MODERFÖRENING

HSB Riksförbunds uppdrag är att...

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

DOTTERFÖRETAG

HSB Affärsstöds uppdrag är att...

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

HSB Finansstöds uppdrag är att...

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

HSB ProjektPartners uppdrag är att...

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

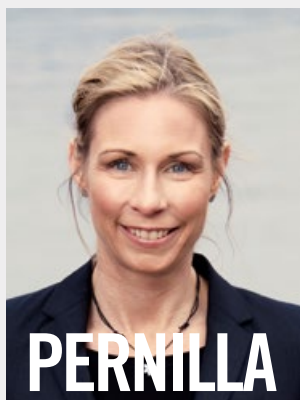
Alla företag och föreningar inom HSB delar samma mål: att i samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet. De tre huvudstrategierna är att med hänsyn till långsiktigt hållbar utveckling öka effektiviteten, öka tillväxten och förstärka HSBs roll i samhället. Hur det går till i praktiken kan du läsa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

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



HSB RIKSFÖRBUND 2019

ÅRSREDOVISNING OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING



PERNILLA

Möt Pernilla Bonde,
vd på HSB Riksförbund.
Sid 8



Stor uppdatering av
Sveriges största bosparande



HSB ÖKAR MÖJLIGHETEN FÖR UNGA ATT SKAFFA SIN FÖRSTA BOSTAD

Principen är enkel: HSB och bostadsköparen delar lika (50/50) på ägandet och ingår ett tidsbegränsat avtal som löper under tio år.



DUSCHA I AVLOPPS- VATTEN

HSB Living Lab är ett livs levande bostadslaboratorium där vi forskar på boendet och människorna däri.

Inledning

Om HSB	2
Året i korthet	7
Vd har ordet	8
Ordföranden har ordet	9

Verksamhet

Intressenter	10
Digitalisering	13
Bosparande	14
Påverkansarbete	18
Nyproduktion	20
Medarbetare	26
HSB Dela	33
HSB Living Lab	37
Betalningsflöden	40
Omvärld	42
Hållbarhetsarbete	46
Varumärke	57
Klimatpåverkan	58
Om hållbarhetsredovisningen ..	60
- Hållbarhetsrisker	62
- GRI-index	64

Finansiella rapporter

Förvaltningsberättelse	68
Noter	82
Föreningsstyrningsrapport	99
Koncernledning	102
Förbundsstyrelse	104





ÅRET I KORTHET

2019

- Nettoomsättningen uppgår till 1 278 (1 396) mkr
 - Rörelseresultatet uppgår till 3 (9) mkr
 - Årets resultat uppgår till 63 (48) mkr
 - Soliditeten uppgår till 62,9 (65,8) %
 - Investeringar i immateriella tillgångar uppgår till 86 (54) mkr
 - Antal produktionsstarter uppgick till 692 (486) bostäder
 - Antal sålda bostäder uppgick till 564 (359) st
 - Antal anslutna HSB-föreningar till HSB Finansstöd 19 (18) st
 - Medelantalet anställda 160 (140) st
-

HSB GÖR SKILLNAD — VARJE DAG

Vi på HSB gör mer än att bygga och förvalta bostäder, vi är samhällsbyggare. Det säger vi gärna med stolthet i rösten. Under 2019 har vi i HSB tillsammans gjort skäl för de stora orden.

Händelser i vår omvärld påverkar HSB på många sätt. Den svenska ekonomin har tydligt bromsat in efter flera år med högkonjunktur. Avmattningen förstärks av den geopolitiska oron med handelstullar, Brexit och nu senast spänningarna mellan USA och Iran. Detta tillsammans med ökade krav på regelefterlevnad, högre förväntningar på hållbara lösningar och ökad digitalisering gör att HSB liksom andra företag ställs inför flera stora utmaningar.

Kraftsamling ger resultat

Det är drygt två år sedan HSBs gemensamma nationella organisation bildades för att skapa ännu större nytta för våra ägare, HSB-föreningarna och dess medlemmar. Förutom HSB Riksförbund ingår HSB Projektpartner, HSB Finansstöd och HSB Affärsstöd. Kraftsamlingen börjar nu ge konkreta resultat.

Nöjdheten med våra medlemsförmåner, som den juridiska rådgivningen, är stor och vårt mål för varumärkesstärkande publicitet i media överträffades med råge 2019. Den digitala satsningen fortskrider i högt tempo: HSB Affärsstöd har tagit avgörande kliv för att skapa ett digitalt möte i framkant för våra medlemmar. Och genom HSB Finansstöd säkerställer vi att våra betaltjänster är trygga och tillvaratar våra medlemmars ekonomiska intressen på ett säkert sätt. Vårt nationella nyproduktionsbolag HSB Projektpartner har produktionsstartat nya projekt i hela landet. Särskilt glädjande är att de som sedan flyttar in ger HSB höga poäng som står sig starkt jämfört med branschsnittet.

Utmanar tidigare sanningar

HSB-föreningarnas framgång är drivkraften för den gemensamma nationella resursen. Flera av de satsningar vi gör tillsammans nationellt för att möta olika omvärldskrav innebär en stor förändringsresa för hela HSB. Vi utmanar tidigare arbetssätt och sanningar för att vara en modern kooperation i tiden. Denna resa är inte enkel men jag ser med stor stolthet tillbaka på ett 2019 då vi tillsammans antog dessa utmaningar och visade att det går att vara lokala och nära våra medlemmar samtidigt som vi är starka tillsammans.

En debatterande samhällsbyggare

Det inre arbetet har gett ringar på vattnet och syns utåt. HSB har under året tagit plats i samhällsdebatten som en ansvarstagande aktör. Intresset har varit stort för HSB Dela, vårt pilotprojekt i Göteborg för att hjälpa unga vuxna in



PERNILLA BONDE

VD HSB RIKSFÖRBUND

” Vi menar också allvar med att bygga hållbara bostäder – i december kom nyheten att HSB har hela 100 byggnader certifierade i Miljöbyggnad.

på bostadsmarknaden. Det öppnar dörrar och visar att vi menar allvar när vi säger att HSB är en samhällsbyggare.

Vi menar också allvar med att bygga hållbara bostäder – i december kom nyheten att HSB har hela 100 byggnader certifierade i Miljöbyggnad. Och antalet forskningsprojekt i HSB Living Lab nådde också 100-strecket. Hållbarhetsarbetet har blivit ännu mer integrerat i organisationen, till exempel genom att HSB Projektpartner strukturerat följer upp nyproduktionen utifrån ett hållbarhetsprogram.

Jag vill passa på att tacka alla ägare för förtroendet att leda arbetet i vår fina organisation. Jag vill också tacka alla medarbetare i hela HSB för det arbete vi gör tillsammans. Vi gör skillnad – varje dag.

Pernilla Bonde i april 2020

TILLSAMMANS ÄR VI STARKA

När jag skriver dessa rader har coronapandemin nått Sverige. Även om det inte har med det gångna verksamhetsåret att göra känns det viktigt att lyfta upp pandemin i en årsredovisning som kommer ut i april 2020. Viruset kommer påverka oss alla under lång tid, och det finns stor risk att de ekonomiska effekterna blir stora och långsiktiga.

I mitten av mars 2020 ställde vi om den nationella verksamheten i HSB. Fysiska möten har ersatts av digitala och i stort sett alla medarbetare i HSB Riksförbund och våra tre dotterbolag arbetar hemifrån. Vi har också gjort en riskkartläggning och utarbetar successivt fram handlingsplaner på kort och lång sikt. På det politiska planet för vi en dialog med regeringen om att senarelägga kravet på stämman och godkända årsredovisningar från den 1 juni till den 31 december 2020.

HSB är en kooperativ folkrörelse med 650 000 medlemmar och för oss är det viktigt att visa extra omtanke om äldre och personer som tillhör riskgrupper. Så länge coronapandemin pågår måste vår verksamhet anpassas efter den. Det gäller även på det ekonomiska planet. Vi kommer under 2020 behöva se över och revidera både budgeten för året och våra långsiktiga prognoser.

2019 var ett år då problemen på bostadsmarknaden förvärrades. Nu är det inte bara i storstäderna som unga har svårt att köpa en bostad, problemet har spridit sig till mellanstora städer över hela landet. HSB verkar på flera plan för att hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden, till exempel genom vårt påverkansarbete och med satsningen HSB Dela. Men ett stort samhällsproblem kräver att framför allt politikerna tar krafttag. HSB driver frå-



gor som stöd till bosparande, statligt startlån och andra insatser som kan underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden.

Inom HSB gör vi mycket för att fler ska kunna få möjlighet till ett eget hem. Vi gör också mycket för att skydda vår planet, även om mer behövs. HSBs målsättning är att minska vår klimatpåverkan med 75 procent fram till 2023.

Jag vill avsluta där jag började med den situation vi befinner oss i våren 2020. När jag skriver detta hör jag om hur våra engagerade medlemmar runt

om i Sverige hjälper och stöttar varandra för att mildra coronavirusets framfart. Under HSBs snart 100-åriga historia har många kriser kommit och gått. Vi har klarat dessa och jag är helt övertygad att både HSB och hela det svenska samhället kommer klara även denna prövning. Tillsammans är vi starka.

Anders Lago i april 2020

” HSB driver frågor som stöd till bosparande, statligt startlån och andra insatser som kan underlätta ungas inträde på bostadsmarknaden.

INTRESSENTDIALOG

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

HSBs INTRESSEENTER

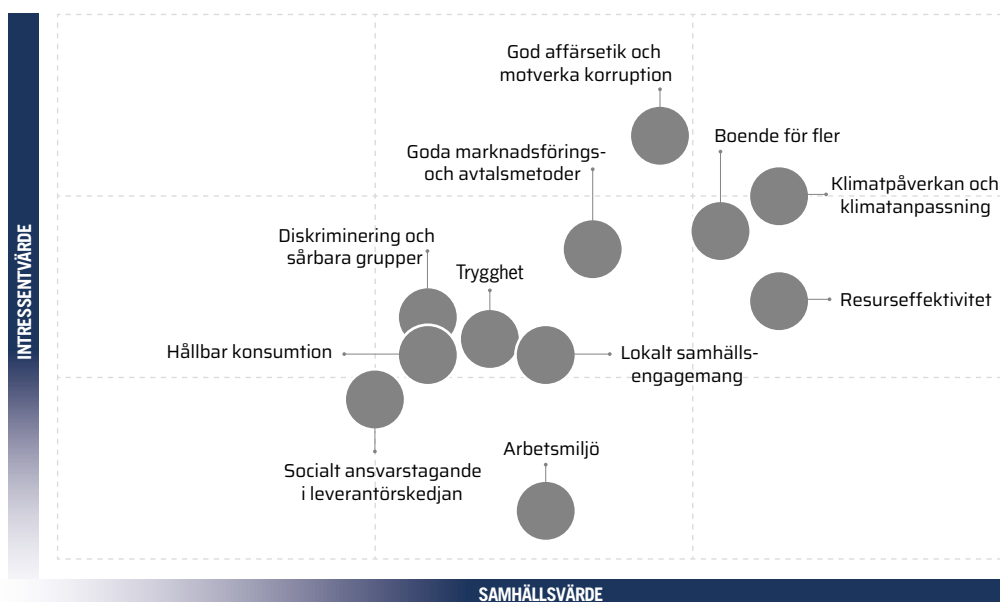
 MEDLEMMAR	Intressentdialog - Webbenkät våren 2018 - Antal mottagare: 18 106 st - Antal svarande: 1 830 st - Svarsfrekvens: 10%	På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast: - Miljö - Boende för fler - Medlemmarna	På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast: - Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå - Arbetar med avfall, materialåtervinning och cirkularitet - Minskar energianvändningen
 KUNDER BRF-STYRELSE	Intressentdialog - Webbenkät våren 2018 - Antal mottagare: 3 659 st - Antal svarande: 731 st - Svarsfrekvens: 20%	På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast: - Kompetens och service - Kommunikation - Medlemmarna	På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast: - Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå - Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder - Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga - Arbetar med utveckling av ny teknik - Arbetar för att förbättra arbetsmiljön
 SAMHÄLLE - LOKALT OCH GLOBALT	Intressentdialog - Två rundabordsamtal våren 2018 - Deltagare var beslutsfattare i bygg- och bostadsbranschen, akademi och organisationer från civilsamhället - Antal externa deltagare: 11 st	De områden som diskuterades var: - Miljö- och klimatpåverkan från byggande och boende - Tillträde till bostadsmarknaden och ungas möjligheter att hitta ett eget hem – "Boende för flera" - Trygghet och delaktighet i boendet och i staden	
 MEDARBETARE	Intressentdialog - Webbenkät våren 2018 - Antal mottagare: 2 876 st - Antal svarande: 520 st - Svarsfrekvens: 18%	På fritextfråga om vad som är viktigt att HSB gör/tar ansvar för, är följande frågor viktigast: - Miljö - Boende för fler - Kommunikation med kunder och medlemmar	På fråga med förvalda alternativ om vad som är viktigt att HSB gör, är följande frågor viktigast: - Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå - Arbetar för att förbättra arbetsmiljön - Minskar klimatpåverkan - Minskar energianvändningen - Arbetar med mångfald-, integration- och icke diskrimineringsfrågor - Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga - Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder
 LEVERANTÖRER OCH PARTNER	Intressentdialog - Avstämningsmöten våren 2017 - Antal ramavtalsleverantörer: 10 st	Vid validering av HSBs väsentlighetsanalys rangordnar leverantörerna områdena på följande sätt: - Resurseffektivitet - God affärsetik och motverka korruption - Socialt ansvarstagande i värdekedjan - Minskad klimatpåverkan och anpassning till klimatförändringar - Goda marknadsförings- och avtalsmetoder - Utveckling av och tillgång till teknik	

Intressentavstämning

2018 genomfördes en intressentavstämning med samtliga intressenter, förutom leverantörer och partners som HSB förde en dialog med 2017. Intressenterna medlemmar, kunder och medarbetare tillfrågades i enkätform och intressenten samhället – lokalt och globalt samtalades med vid rundabordssamtal bestående

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

VÄSENTLIGHETSANALYS



Exempel på aktiviteter och mål som svarar mot nyckelfrågorna för intressenterna

- HSB har en strategi för hållbar tillväxt där klimatmål, energimål mm finns.
- HSB miljöcertifierar nyproduktion med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver.
- HSB har mål för nyproduktionen som t.ex. minskad klimatpåverkan, klimatanpassning, resurseffektivitet och hållbara resor.
- HSB har policy för arbetsmiljö, kränkande särbehandling, samt uppförandekod.
- Medlem i Institutet mot mutor (IMM).
- Mångfald är ett viktigt nyckeltal i vår gemensamma verksamhetsplan HSBs kompass.
- HSB genomför ett digitalt lyft för alla våra tjänster.
- HSB arbetar med att öka vår förmåga att vara en strategisk partner till våra medlemmar och kunder och erbjuda god service.
- HSB 100 är en satsning på ytsmarita och innovativa lägenheter där vi vänder oss till grupper som inte har möjlighet att efterfråga dagens nyproduktion.
- HSB är en av huvudsamarbetsparterna i projektet BoTryggt 2030.
- Opinionsbildning för bättre möjligheter för unga och andra nya på bostadsmarknaden att kunna efterfråga bostad, genom exempelvis stöd till bospärande.
- Forskning om framtidens hållbara boende i samarbete med i HSB Living Lab.
- Goda avtalsmetoder och antikorrupktion ska lyftas och diskuteras i olika forum.
- Utvecklingen av medarbetarutbildning i antikorrupktion.

NU FLYTTAR VI IHOP PÅ NÄTET

Genom att samordna och digitalisera tjänster, processer och lösningar kommer HSBs unika kombination av lokal närvaro och nationella resurser till sin fulla rätt. Digitaliseringsarbetet är också en nödvändig förutsättning för fortsatt tillväxt, ökad effektivitet och för att stärka HSBs roll i samhället.



2017 beslutade HSB att påbörja ett omfattande digitaliseringsprojekt för medlems- och förvaltnings-tjänsterna. Under 2018 började bygget planeras och under 2019 säkrades omställningens finansiering samtidigt som plattformen Mitt HSB, navet för det digitala mötet med medlemmarna, rullades ut.

Under åren fram till 2021 kommer en rad tjänster att adderas till plattformen för att landa i en alltigenom digital och framtidsanpassad helhetslösning för både medlemmar och bostadsrättsföreningar. Gränssnitten ska vara moderna och intuitiva.

Att kunna göra rätt saker

Utvecklingsarbetet sker i nära dialog med HSB-föreningarna som av naturliga skäl har väldigt olika behov och förutsättningar. Alla har dock en sak gemensamt: resurserna måste hanteras klokt.

En viktig aspekt är tid. En röd tråd i digitaliseringen av bostadsrättsföreningarnas administration handlar därför om att frigöra utrymme till utveckling snarare än att lägga onödig tid på administrativa detaljer. De analysverktyg som kommer att byggas in i systemet kommer att skapa nya och pålitliga möjligheter att planera framtiden.

– Man kan jämföra dagens läge för Mitt HSB med en nybyggd lägenhet, säger Jesper Josbrant, vd för HSB Affärsstöd och ansvarig för den digitala omställningen. Lägenheten är klar, den blev fin och vi har flyttat in. Det finns fortfarande en del inredning att fixa till och ett par rum står fortfarande tomma. Men vi vet hur vi vill möblera och nu är det bara att följa vår plan.

Leveransen sker stegvis

Planen för digitalisering kallas HSB 4.0, med en blinkning till att digitalisering ofta ses som det fjärde steget i den industriella revolutionen. Projektet har en budget på 390 mkr och ska vara genomfört i slutet av 2021.

En del av planen är att automatisera administrationen för bostadsrättsföreningarna. Allt ska enkelt kunna hanteras i ett digitalt gränssnitt via Mitt HSB. De förtroendevaldas tid växlas alltmer över från administration till strategi och utveckling.

En annan del handlar om affärssystemet HSB Ekonomi och innebär att HSB-föreningarna successivt kommer att ansluta sig till systemet. När hela HSB använder samma affärssystem blir samordningsvinsterna stora samtidigt som tid och resurser frigörs till ännu högre utvecklingstakt.

Den tredje delen består av flera små steg. En renodling av många olika IT-system och speciallösningar ska harmoniseras så att resurserna totalt sett används effektivare och smartare.

– När vi är klara 2021 är vi rustade för framtiden, fortsätter Jesper Josbrant. HSBs olika delar kommer att ha rätt stöd och en trygg och säker driftmiljö. Vi blir en hundraåring med klipp i steget. Konkurrensfördelarna blir stora med tjänster som tilltalar många och kapacitet att utveckla ännu fler mervärden för våra medlemmar. Jag är säker på att de federativa och kooperativa tankarna har ett mycket spännande århundrade framför sig.

HSB Affärsstöd - Året i siffror

- 25 projekt ligger i utvecklingsportföljen.
- 36% av alla HSB-medlemmar har nu tillgång till samma grundutbud via Mitt HSB. Målet är att ansluta samtliga HSB-föreningar.
- 1 361 208 fakturor hanterades i tjänsten HSB Digital Fakturahandling.
- 96,7% av HSB (andel administrativt förvaldade brf) är med på den digitala satsningen HSB 4.0.



När vi är klara 2021 är vi rustade för framtiden. HSBs olika delar kommer att ha rätt stöd och en trygg och säker driftmiljö. Vi blir en hundraåring med klipp i steget.

Jesper Josbrandt, vd HSB Affärsstöd



SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE VÄXLAR UPP

HSB har länge haft Sveriges största och mest utvecklade bosparande. Cirka 140 000 bosparare har sparat ihop ett kapital på runt 3,9 miljarder kronor. Under början av 2020 blir valmöjligheterna kring olika sparformer betydligt bättre i och med att HSB byter bankpartner. Antalet fonder att välja mellan ökar och räntevillkoren för Bosparkontot förbättras.

Ett bosparande, dubbla förturer

Den som bosparar i HSBs har möjlighet till dubbla förturer och kan använda samma bosparande flera gånger i livet. Dels till nybyggda bostadsrätter och dels till någon av HSBs drygt 25 000 befintliga hyresrätter. Förturerna gäller över hela landet oavsett var man för tillfället bor. Den som använder sina bosparpoäng till en hyresrätt kan välja att behålla sparandet och senare använda poängen för den andra förturen, det vill säga en nybyggd bostad. Eller vice versa.

Vid uttag av hela bosparandet nollställs bägge förturerna men det går förstås att närsomhelst påbörja ett nytt sparande. 500 kronor i månaden ger maxpoäng. Bosparandet kan överlåtas helt eller delvis inom familjen eller genom arv.

Förbättringar våren 2020

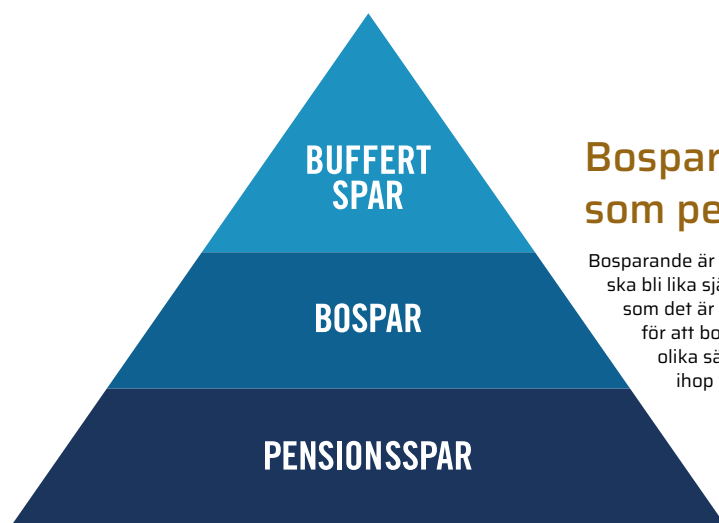
I och med att HSB byter bankpartner från Swedbank till Danske Bank blir valmöjligheterna fler. Bankbytet sker

under våren 2020 och är resultatet av en bred bankupphandling. Det kommer att finnas ett tiotal fonder med olika risk- och hållbarhetsprofiler att välja mellan. Kapital på Bosparkontot kommer att ha positiv förräntning.

Bosparande måste prioriteras och gynnas

I takt med att bostadsbristen har förvärrats, priserna stigit och lånekraven skruvats upp har allt fler fått upp ögonen för bosparande. HSB har också sett antalet bosparare stiga kraftigt de senaste åren.

Det är bra men räcker inte för att lösa framtidens utmaningar. Om fler ska få tillträde till bostadsmarknaden måste många fler börja bospara. För att det ska kunna fungera i praktiken måste den sparformen på ett eller annat gynnas, förslagsvis genom ett statligt stöd till bosparande. Det här är också en fråga som HSB driver opinion kring gentemot myndigheter, politiker och övriga intressenter. Att någon gång få en egen bostad måste vara möjligt för alla, oavsett bakgrund.



Bosparande – snart lika självklart som pensionssparande

Bosparande är bra för den som sparar och bra för samhället. Vi vill att det ska bli lika självklart att spara ihop till en kontantinsats till en lägenhet som det är att spara till sin pension. Därför bedriver vi opinionsarbete för att bosparande ska bli skattemässigt gynnat samtidigt som vi på olika sätt informerar allmänheten om att det faktiskt går att spara ihop till kontantinsatsen till en egen lägenhet.

Så här ser kampanjen ut. Kolla in fler delar av bosparkampanjen på nästa uppslag



HSBs **NYA** BOSPAR- ANDE

INTE SNABBAST, INTE ENKLAST
MEN FÖRMODLIGEN DET BÄSTA SÄTTET
ATT SPARA TILL KONTANTINSATSEN

hsb.se/bospara



HSB – där möjligheterna bor

HSBs bosparande erbjuds i samarbete med Danske Bank. Dina pengar på HSB Bosparkonto och HSB Fasträntekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantifonden. Den ger skydd för ett belopp motsvarande högst 100 000 euro per insättare. Du har äganderätt till fondandelar i HSB Depå. Fondandelarna hålls därför åtskilda från bankens egna värdepapper och därmed har du rätt att få ut dem vid bankens eventuella konkurs. Skulle det mot förmodan vara så att en kunds värdepapper har blandats med bankens egna, träder det danska investerarskyddet in, där kunden kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Utbetalning av ersättning görs av Riksgäldskontoret.

SVERIGES STÖRSTA BOSPARANDE VÄXLAR UPP

Så här ser delar av kampanjmaterialet ut för HSBs nya bospar som arbetades fram under 2019 och rullar ut 2020.



Pernilla Bonde, vd HSB Riksförbund:

– Jag är stolt över att kunna presentera vårt nya mer förmånliga bosparande. Det har gått att bospara i HSB i snart 100 år och aldrig har en gammal idé känts så ny. Det är svårare än på länge att skaffa ett eget hem och då spelar det långsiktiga sparandet en väldigt viktig roll. Nu gör det vi det ännu mer attraktivt att bospara hos HSB.

Johanna Norberg, vd Danske Bank Sverige:

– Vi är såklart oerhört glada över att HSB väljer Danske Bank som partner för sina medlemmar och deras bosparande. Bostadsmarknadens utveckling kräver idag att allt fler bosparar och vår förhoppning är att vårt starka erbjudande kan bli en del i varför man ska bli just bosparare hos HSB. Vi ser fram emot att välkomna alla bosparare till oss under 2020.



Pernilla Bonde och Johanna Norberg.

ANTAL BOSPARARE
Vid årsskiftet 2019/2020

Ca **140 000**

BOSPARKAPITAL
Vid årsskiftet 2019/2020

Ca **4 MDR KR**

BOSPARANDET I SIFFROR

- Antal bosparare vid årsskiftet 2019/2020: ca 140 000 (ca 137 000).
- Det totala bosparkapitalet vid årsskiftet 2019/2020: cirka 4 miljarder kronor (3,9 mdr).

HSBs BOSPARANDE ERBJUDS I SAMARBETE MED DANSKE BANK

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

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

[illegible]

DU FILMAR NÄR DU FÖDER BARN OCH BLIR SUPERKÄND INFLUENCER

HSB = INFLYTANDE

På HSBs årliga föreningsstämma kommer många röster till tals och det fattas ett antal viktiga beslut. Här är ett axplock av allt det som avhandlades under den två dagar långa stämman i maj 2019.

Några nedslag från föreningsstämman

HSBs ordförande Anders Lago fick förnyat förtroende och valdes om för en tredje period. Han höll ett anförande där han sa sig vara stolt men inte nöjd. Han konstaterade att HSB fortsatt att bygga över hela landet trots att marknaden sviktat vilket är ett styrke-tecken. saker som dock kan utvecklas är att bättre motsvara de förväntningar som medlemmar, kunder och bostadsrättsföreningarnas styrelser ställer. Och inte minst viktigt – att kunna erbjuda unga medlemmar en bra bostad till en rimlig kostnad. Han talade även om den förnyelse som HSB står inför vad gäller digitalisering och utveckling av framtidens tjänster.

Den före detta diplomaten och politikern Jan Eliasson höll en föreläsning om omvärlden och hur gemenskapen, Kooperationen och folkrörelsen är vägen framåt. Ett huvudbudskap var att framtiden måste vara hållbar.

Jesper Josbrant, vd för HSB Affärsstöd, berättade om HSBs digitala förändringsresa och att den ställer krav på mod, samarbete och beslutsamhet



Några beslut som fattades på Föreningsstämman 2019

- Stadgeändringar HSB Riksförbund antogs.
- Uppdatering av HSBs bosparregler.
- Uppdateringar av HSBs gemensamma styrdokument: HSBs kod för föreningsstyrning, HSB kompassen och HSBs varumärkesriktlinjer.
- Ny medlems- och serviceavgift från år 2020 fastslogs, det vill säga den avgift som HSB-föreningarna betalar till HSB Riksförbund.

för att kunna anpassa affärslogiken till framtiden.

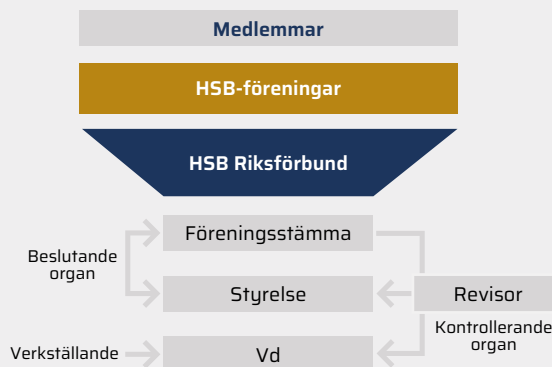
På stämmans andra dag stod ungas bostadsdrömmar i fokus under en bostadspolitisk debatt. Hur förverk-

ligar vi deras bostadsdrömmar utan att hota samhällsekonomin, samtidigt som vi hanterar klimatutmaningen?

STYRNING OCH PÅVERKAN

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

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



HSBs GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

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

Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan.

Med detta som grund har HSB tagit fram en gemensam vision, strategi och mål.

Denna verksamhetsplan kallas för Kompassen. I den är HSBs strategi för hållbar tillväxt och gemensamma hållbarhetsmål integrerade sedan i maj 2017.

Läs mer om HSBs hållbarhetsstrategi på www.hsb.se/hallbarhet.

Våra tre gemensamma styrdokument

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

HSBs KOMPASS - VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

Innehåller vision, uppdrag och strategier med övergripande nyckeltal.

Kompassen syftar till att underlätta för HSB-föreningarna att driva sina verksamheter, samverka och lära av varandras goda exempel.

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

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

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

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

POLICYS OCH RIKTLINJER

- HSBs arbetsmiljöpolicy
- HSBs policy mot kränkande särbehandling
- HSBs policy gällande bisysslor & konkurrerande verksamhet
- HSBs policy gällande upphandling av konsulter & konsultuppdrag för tidigare anställda
- HSBs policy för ansvarsfulla placeringar
- HSBs policy för IT och informationssäkerhet
- HSBs policy för standardkrav på leverantörer (uppförandekod samarbetspartners)
- HSBs policy om förmåner representation och mutor (uppförandekod för medarbetare)
- HSBs policy för prioriterade påverkansfrågor
- HSBs policy för hyresrätt
- HSBs policy för inlåningsverksamhet
- HSBs riktlinjer för HSBs bosparregler

BRF MJÖLNAREN BÄSTA HSB-PROJEKT

På föreningsstämman i maj 2019 meddelades att HSB Brf Mjölaren i Norrköping utsetts till bästa HSB-projekt 2017-2018. Projektet visar att det går att bygga nytt och tilltalande i en gammal miljö, och skapa en levande förening med gott om plats för gemenskap.

Juryn bakom beslutet bestod av Annica Carlsson, arkitekt och vd Equator Arkitekter, Martin Edfelt, stadsarkitekt, Täby Kommun, Sverker Thorslund, bostadsexpert, tidigare vid Konsumentverket, samt Anders Lago, HSBs förbundsordförande.

Motiveringen löd:

”Att bygga i en gammal och traditionsrik stadsmiljö är inte alltid det enklaste. Årets vinnare är ett gott exempel på att det faktiskt är möjligt och att det går att göra till rimliga kostnader. Här har HSB som beställare samverkat med kommunen, arkitekter, byggare och blivande boende på ett föredömligt sätt. Engagemanget har varit stort och resultatet lyckat.

De två huskropparna i kvarteret smälter i skala in i den gamla industriella stadsmiljön. Särskild stor vikt har lagts vid projektets färgsättning där nybyggets volymer och den genomtänkta kulörpaletten bildar en fin helhet med den gamla staden.

I bottenvåningen finns verksamheter som skapar rörelse och liv. Genom kvarteret går ett offentligt gångstråk, intill en omsorgsfullt utformad lekplats öppen för alla. Ett resultat av ett nära samarbete mellan kommunen och HSB som byggherre. Lägenheterna är ljusa med låga fönsterbröstningar och generösa balkonger. Årets vinnare präglas av ETHOS, med en god grannsamverkan och en aktiv bostadsrättsförening”.



Brf Mjölaren smälter fint in i den gamla stadsmiljön.

Trots utmanande marknad

HSBs NYPRODUKTION ÄR EFTERFRÅGAD

HSB ProjektPartner ansvarar för HSBs samlade nyproduktion nationellt utanför Stockholmsområdet. Ställningen i branschen är stark även om tidigare starka marknader överlag bjudit på tuffa utmaningar de senaste två åren. Kort sagt: den valda strategin kring produktionsstarter och risknivåer har fungerat. HSB har goda förutsättningar att leverera många eftertraktade och hållbara bostäder till människor över hela landet och i olika livsfaser.

Henrik Zäther, vd för HSB ProjektPartner, beskriver läget för nyproduktionen!

– De tydligaste effekterna av inbromsningen som började hösten 2017 och som präglade både 2018 och 2019 består. Orsakerna är flera, främst ett mycket stort utbud av nyproducerade bostäder på många av våra tidigare starka orter, som gör att kunderna inte längre behöver köpa så tidigt som på ritning, i kombination svårigheter för många att få lån. Vi har dock kunnat anpassa oss och lyckats genomföra ett antal projekt där vi kunnat överblicka både efterfrågan och risknivån. Det har också fört med sig att vi har kunnat bygga på lite andra platser än de som tidigare varit våra primära tillväxtorter. När andra aktörer har drabbats hårt är det skönt att se att vår kombination av analys, riskbegränsning och lyhördhet har betalat sig. Vi har klarat svackan utan att vare sig balansräkning eller våra marknadsförutsättningar har försvagats. Vi är väl rustade att dra vårt strå till stacken: Sverige behöver betydligt fler bostäder över hela landet och för många olika målgrupper.

Bygga mer för fler, vad betyder det?

– Bygga mer för fler är ett koncept som vi nu arbetar fram tillsammans med HSB-föreningarna. Vi går på djupet och tar reda på vad våra bospärrare och medlemmar verkligen vill ha för slags bostäder och var de vill bo, sett utifrån sina olika livssituationer. Vi räknar med att det leder till en breddning av vårt erbjudande med bättre kundan-

passning och ökad attraktionskraft gentemot nya målgrupper. Samtidigt har vi som alltid HSBs långsiktiga förvaltningsperspektiv för ögonen vilket ställer stora krav på både kvalitet och hållbarhet. De kommer alltid att vara våra ledstjärnor. I ljuset av den här breddningen i kombination med de senaste årens marknadsläge ser vi också ett behov av ökad trygghet för bostadsköparna som tecknar sig i ett tidigt skede. Därför planerar vi att utveckla en Trygghetsförsäkring som ska skydda kunden i köpet. Lansering är planerad till 2020.

Berätta om andra satsningar!

– Hållbarhet är ett fortsatt prioriterat område och här är systematiskt arbete A och O. Inom nyproduktionen följer samtliga projekt sedan början av 2019 HSBs hållbarhetsindex som ger oss konkret vägledning till ständiga förbättringar. Vi har också stöd av certifieringen Miljöbyggnad och vi siktar på att alla nya hus projekteras för att klara Miljöbyggnad Silver. Naturligtvis är själva byggprocessen, i allt från materialval till avfallshantering, av mycket stor vikt för klimatpåverkan, vilket ställer krav på både oss och inte minst våra underleverantörer. Men vi driver även framtidsprojekt som omfattar hållbar ekonomi över tid, till exempel att finansieringen ska ske via så kallade gröna lån. En annan uppgift för oss är att ta tillvara erfarenheterna av HSB Living Lab (läs mer på sid 36) och föra ut de bästa idéerna till nyproduktionen.

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

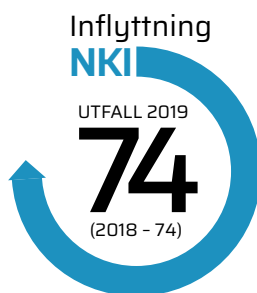
” När andra aktörer har drabbats hårt är det skönt att se att vår kombination av analys, riskbegränsning och lyhördhet har betalat sig. Vi har klarat svackan utan att vare sig balansräkning eller våra marknadsförutsättningar har försvagats.



Henrik Zäther, VD HSB ProjektPartner

PRODUKTIONSSTARTADE OCH SÅLDA BOSTÄDER

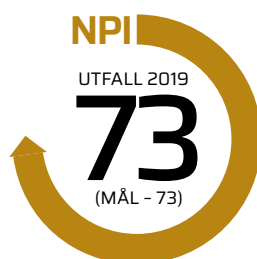
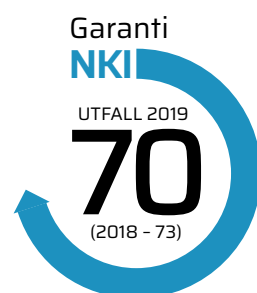
HSB ProjektPartner	2019	2018
Produktionsstarter	692	486
Sålda bostäder	564	359



Nöjd Kund Index

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

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



Nöjd Partner Index

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

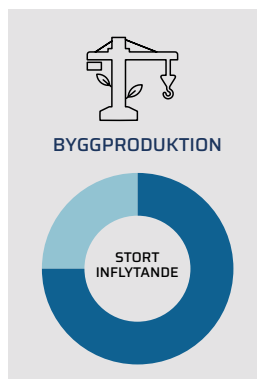
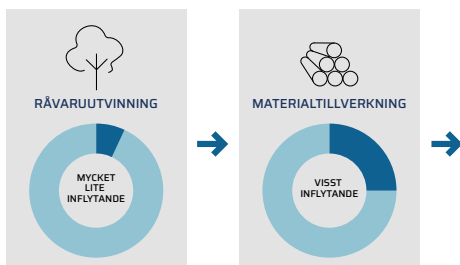
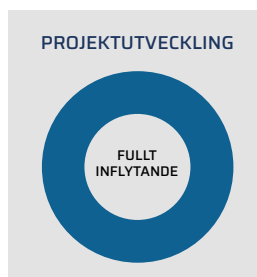


HSB PROJEKTPARTNERS VÄRDEKEDJA

Att bygga nya bostäder ger möjlighet att skapa trygga och genomtänkta boenden där det är lättare att leva mer hållbart i vardagen, men det kräver också en stor mängd resurser i flera led. Vårt hållbarhetsarbete har därför hela värdekedjan som utgångspunkt. Vissa områden har vi stor möjlighet att påverka, till exempel

hur energieffektiv den färdiga byggnaden blir. Andra delar som är längre bort i leverantörskedjan är svårare att påverka, men viktiga att arbeta med eftersom de har stor påverkan på människor och miljö. Här illustrerar vi nyproduktionens värdekedja och vad som sker i de olika stegen på vägen till en färdig ny bostad.

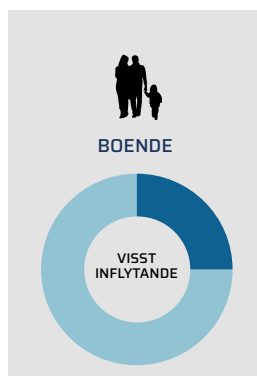
Projektutvecklingen är HSB ProjektPartners kärnverksamhet. Det är här resan mot en ny bostad börjar. Här bestäms till exempel hur mycket energi den färdiga byggnaden kommer att kräva, om den ska ha solceller, hur inomhusmiljön ska vara samt lösningar för källsortering, cykelparkering med mera. Här bestäms även hur produktionen ska ske och vilka byggmaterial som är aktuella.



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

Byggproduktion och tillverkning av material involverar flera led av underentreprenörer och underleverantörer. Det kan också vara en riskfylld arbetsmiljö. Särskilt råvaruutvinning som sker långt ner i leverantörskedjan kan vara förknippad med risker för såväl den lokala miljön som arbetsförhållandena. Därför ställer HSB krav på våra leverantörer och att de i sin tur ska säkerställa hållbara och säkra arbetsmetoder i sina leverantörsled. Läs mer om hållbarhetskraven på leverantörer på sidan 50.

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



Boendet påverkar också hur lätt det är att leva hållbart, att till exempel ta cykeln i stället för bilen, att källsortera och använda förnybar el. HSB lägger också stor vikt vid att skapa trygga boendemiljöer och bra platser för möten.

HÅLLBARHET INOM NYPRODUKTIONEN

Att ge människor inflytande över sin boendesituation är ett av HSBs viktigaste bidrag till en hållbar samhällsutveckling. Social hållbarhet för oss är exempelvis bostäder med god inomhusmiljö i bostadsrättsföreningar med trygg ekonomi, gemensamhetslokaler och konstnärlig utsmyckning. Samtidigt står bygg- och fastighetsbranschen för betydande miljöpåverkan idag genom bland annat stor energi- och materialanvändning. Det jobbar vi för att vända!

Inom nyproduktionen har vi fokus på resurseffektivitet och att skapa bostäder där det är lättare att leva mer hållbart, genom att bland annat bygga energieffektiva byggnader med solceller, smidig källsortering och prioritera lösningar för fossilfria sätt att resa i vardagen. Att minska byggavfallet är också en viktig del för att bli mer resurseffektiva. En stor del av nyproduktionens påverkan på miljön och människors arbetsförhållanden sker under byggproduktionen och tillverkning av alla de byggdelar som ingår, arbeten som utförs av leverantörer och underleverantörer. Därför är det viktigt att vi ställer krav på våra leverantörer avseende miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och affärsetik.

Hållbarhetsmål för nyproduktionen

HSB har åtta strategiska mål för hållbarhet i nyproduktionen som implementeras i processen genom ett hållbarhetsprogram och hållbarhetsindex, samt i slutändan följs upp med flera nyckeltal (se sidan 24-25).

HSB ska:

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

HSBs hållbarhetsindex

Genom vår nyproduktionsprocess jobbar vi systematiskt med hållbarhet från tidig projektutveckling, genom projektering och produktion, ända fram till garantimätningen två år efter inflyttning. Vi mäter hållbarhetsprestandan i samtliga projekt med hjälp av ett eget utvecklat hållbarhetsindex. Höga värden i HSBs Hållbarhetsindex är ett av HSB ProjektPartners strategiska mål som också följs upp på bolagsnivå. En del av vår systematik är den basnivå som satts för vart och ett av åtta nyproduktionsmål. Basnivån är mer ambitiös än nu gällande lagar, regler och

branschnormer. Målet är att alla nya projekt ska nå basnivån och att flera ska gå före med ytterligare åtgärder.

En viktig del i HSBs hållbarhetsarbete är miljöcertifiering. HSB var tidigt ute med att arbeta med miljöcertifiering och vi har under många år certifierat många nyproducerade bostäder enligt Miljöbyggnad.

Miljöcertifiering av nyproduktionen

HSB har som mål att alla nyproducerade byggnader ska miljöcertifieras enligt Miljöbyggnad silver. Det innebär att byggnaderna har högt ställda krav på energieffektivitet, god inomhusmiljö och materialval utan farliga kemiska ämnen vilket resulterar i bostäder som är sunda leva i. Genom att arbeta med en tredjepartscertifiering granskas vårt arbete vilket ger god kvalitet i processen och den färdiga byggnaden. Miljöbyggnad är ett svenskt miljöcertifieringssystem som ägs av organisationen Sweden Green Building Council, som är Sveriges ledande organisation för hållbart byggande och där HSB är medlem.



100 HSB-hus med Miljöbyggnad

Under 2019 blev brf Finnboda Trädgårdar i Nacka certifierad med Miljöbyggnad. Därmed nådde HSB 100-strecket för antalet certifierade hus. Med Miljöbyggnad säkerställs att frågor kring energi, inomhusmiljö och sunda material beaktas genom hela nyproduktionsprocessen fram till färdigställt hus.

– Vi är väldigt glada över HSB:s engagemang i Miljöbyggnad och att de certifierar en så stor del av sitt fastighetsbestånd. De vinster för miljön som det ger upphov till är viktiga i vår gemensamma strävan mot att uppnå Sveriges miljömål, säger Lotta Werner Flyborg, vd för Sweden Green Building Council.

RESULTAT OCH NYCKELTAL 2019

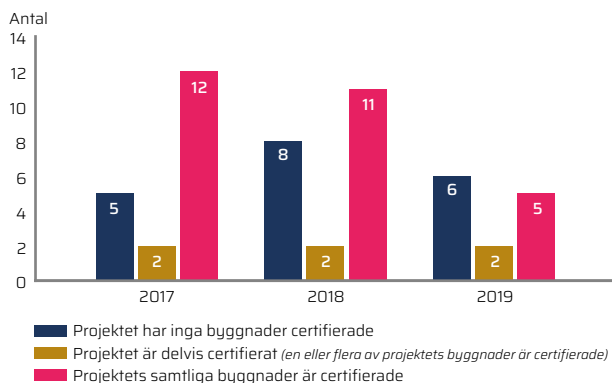
Här redovisar HSB ProjektPartner nyproduktionens hållbarhetsresultat 2019. Om inte annat anges avser samtliga nyckeltal genomsnitt för under året inflyttade projekt, vilket under 2019 omfattar 13 projekt (2018: 21). Alla projekt ägs till hälften av HSB ProjektPartner och till hälften av någon av HSBs regionala föreningar men samtliga nyckeltal redovisar totalt resultat för projekten.

MILJÖBYGGNAD

Mål: samtliga projekt ska certifieras enligt Miljöbyggnad silver.

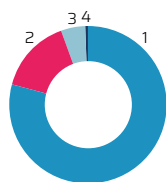
Av de 13 projekt som HSB ProjektPartner avslutade 2019 certifierades samtliga byggnader i fem projekt (38 %) enligt Miljöbyggnad silver. Två projekt (15 %) är delvis certifierade, dvs en eller flera av projektets totala antal byggnader. Fyra projekt (31 %) certifierade inte någon byggnad. Två projekt har ännu inte ansökt om certifiering.

UPPFÖLJNING CERTIFIERING MED MILJÖBYGGNAD



KLIMATPÅVERKAN

Resultat:	Utsläpp av växthusgaser [CO ₂ -ekvivalenter]	
2019	14 kg CO ₂ e / byggda kvm (BTA)	1 379 ton CO ₂ e
2018	19 kg CO ₂ e / byggda kvm (BTA)	3 385 ton CO ₂ e
2017	20 kg CO ₂ e / byggda kvm (BTA)	3 042 ton CO ₂ e



UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

%	2019	2018
1 - Byggproduktion* (scope 3)	79	81
2 - Exploateringsfastigheter* (scope 2+3)	15	17
3 - Tjänsteresor (scope 3)	5	2
4 - Kontorslokaler (scope 2+3)	0,5	0,3

HSB ProjektPartners totala utsläpp av växthusgaser:
1 379 ton CO₂-ekvivalenter (3 385 ton CO₂).
Det motsvarar 14 kg CO₂/byggd kvm (19 kg CO₂/kvm).

HSB ProjektPartners klimatredovisning omfattar utsläpp från byggarbetsplatserna, exploateringsfastigheter, kontorslokaler och tjänsteresor. Utsläpp från produktion av byggmaterial och användning av drivmedel ingår ännu inte. Målet är dock att redovisa utsläpp från produktion av material till stomme och grund från 2020. Hänvisning till scope är enl. Greenhouse Gas Protocol. För mer information om beräkningarna se sidan 60-61 och för hela nationella verksamhetens klimatpåverkan se sidan 58.

Den totala mängden utsläpp av växthusgaser är avsevärt mindre för år 2019. Detta beror till stor del av att 13 projekt avslutades under året, jämfört med 21 projekt år 2018. Vi ser dock även en förbättring av snittet utslaget per byggd kvadratmeter (BTA). Detta kan till stor del härledas till val av förnybar el i kombination med en betydande minskning av elenergianvändning under produktionstiden.

ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

Resultat:	Beräknad energiprestanda	Snitt under BBR-krav*
2019	69 kWh/kvm, år	21%
2018	66 kWh/kvm, år	25%
2017	68 kWh/kvm, år	30%

2019 års projekt är i genomsnitt 21 % mer energieffektiva än det för projektet gällande lagkravet i Boverkets Byggregler (BBR)* kräver. Kravet är beroende på var i landet man bygger och har löpande skärpts, vilket kan förklara att avståndet mellan genomsnittlig energiprestanda i projekten och motsvarande BBR-krav har krympt. Genomsnittlig beräknad energianvändning är högre 2019 än tidigare år vilket kan förklaras med att nästan hälften, 46 % (29 %), av projekten är belägna i region norr.

Samtliga redovisade projekt följer hittills versioner av BBR där energikravet avser specifik energianvändning uttryckt i tillförd energi per kvadratmeter och år. Från BBR 25 uttrycks energikravet i form av ett energiprestandatal vilket kommer påverka nyckeltalet framöver.

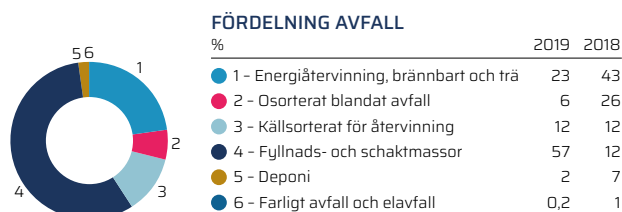
Cirka en fjärdedel (23 %) av alla avslutade projekt 2019 hade installerat solceller. (2018: 33%)

BYGGGAVFALL

Resultat:	Bygggavfall per byggd kvm
2019	32 kg/kvm
2018	31 kg/kvm
2017	27 kg/kvm

Totalt bygggavfall, exkl. massor 2019: 3178 ton (2018: 5 990 ton)

HSB ProjektPartner ställer krav på källsortering av allt bygggavfall. Framöver kommer även krav på avfallsmängder börja ställas. Redovisade nyckeltal är exklusive rivning samt fyllnads- och schaktmassor. Mängden avfall inkl. fyllnads- och schaktmassor uppgick 2019 till totalt 7434 ton.



Det är stor skillnad på fördelningen 2019 jämfört med 2018. Detta beror på att ett projekt 2019 grundlades på myrmark och har därför haft exceptionellt stora mängder schakt- och fyllnadsmassor. Eftersom vi dessutom har färre projekt 2019 ger det stort utslag procentuellt.

SÄKERHET PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

Resultat:	2019	2018
Antal olyckor per byggda 1 000 kvm	0,8	0,5
Totalt antal rapporterade olyckor	79	86
Antal dödsolyckor	0	0

HSB ProjektPartner har ingen egen arbetskraft på byggarbetsplatserna utan arbetet utförs av våra entreprenörer. Krav på arbetsmiljö- och säkerhet ställs i våra entreprenadavtal.

BEDÖMNING AV LEVERANTÖRER MOT HÅLLBARHETSKRITERIER OCH KOMMUNIKATION AV HSBs UPPFÖRANDEKOD

Resultat 2019 (2018)	Antal	Andel av totalt antal i kategorin stora leverantörer*	Andel av omsättning i kategorin stora leverantörer*
Leverantörer som HSBs uppförandekod kommunicerats till	15 (14)	14 % (17%)	43 % (87%)
Leverantörer som svarat på leverantörsbedömning	9 (7)	8 % (9%)	31 % (39%)

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

HSBs Uppförandekod för samarbetspartners beskriver HSBs krav på affärsetiskt agerande och miljömässigt och socialt ansvarstagande, den ingår idag som en bilaga till våra entreprenadavtal. HSB ProjektPartners största leverantörer kontaktas

också löpande för att informeras om vår uppförandekod samt besvara en enkät om sitt hållbarhetsarbete som kan ligga till grund för en leverantörsbedömning mot miljömässiga och sociala krav.





— MEDARBETARNA —

VÅR FINASTE TILLGÅNG

HSB Riksförbund med dotterföretag är en nationell resurs, ett nav i det stora HSB-hjulet. Vi är till för HSB-föreningarna, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

Våra medarbetare har en viktig roll att fylla som bärare av HSBs värderingar, erfarenheter och samlade kompetens.

Naturligtvis måste deras arbetsplats genomsyras av trygghet, stimulans, utveckling och framtidstro.

Därför har arbetet med värderingar, uppförandekoder, arbetsmiljö, utbildning, gemensamma processer och arbetsgivarvarumärket stått i fokus för HR-arbetet under 2019 och fortsätter att göra det under 2020.

Stabil värdegrund bygger robust organisation

HSB Riksförbund har en värdegrund som är förankrad i den kooperativa grundidén. Vi sammanfattar den i begreppet ETHOS, som står för Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke, Samverkan.

Som arbetsgivare har vi ett ansvar för att bidra till ett inkluderande samhälle och en arbetsmarknad som värdesätter jämställdhet, mångfald och hållbarhet.

Varje gång vi bygger eller finslipar en strategi för att vårda och utveckla de unika resurser som medarbetarna utgör utgår vi från insikten att arbetsmiljöns fysiska, organisatoriska och sociala faktorer hänger ihop. För

en enskild medarbetare betyder det att arbetsmiljön ska vara god och trygg, att varje person ska ha möjlighet att trivas, må bra och kunna utvecklas yrkesmässigt. Det ger i sin tur bra prestationer och bidrar till att organisationens visioner och mål kan nås.

Sett i ett större perspektiv är ett viktigt uppdrag för HR-arbetet att också kunna stötta HSB-föreningarnas förändringsarbete. Med gemensamma rutiner och processer blir föreningarnas vardag enklare, effektivare och lönsammare. Det gör deras erbjudanden gentemot medlemmarna attraktiva och konkurrenskraftiga.



Satsningar på gemensamma processer och ledarskap

Laurence Howard, HR-chef på HSB Riksförbund, berättar om året som passerat och några viktiga utvecklingsprojekt.

– På grund av förändringar på marknaden, vissa organisatoriska behov och den pågående satsningen för att möta framtidens utmaningar gjorde vi en anpassning av organisationen under 2019. Samtidigt har vi fortsatt att satsa på rekrytering av medarbetare som jobbar med digitalisering. Och när det handlar om att utvärdera och kvalitetssäkra tidigare satsningar kunde vi bland annat konstatera att e-learningen kommit igång bra och att systemet för visuellblåsarärenden fungerar

som det ska samt att omläggningen till allt mer gemensamma processer stora kliv framåt. Vi har till exempel vidare utvecklat en gemensam utvärderingsmodell för medarbetarprestationer och synkade löne-revisioner.

– Eftersom det finns stora hävstångseffekter att hämta från ett värderingsstyrt ledarskap har vi satsat på utbildning och att synliggöra avdelningar och individers fina prestationer under året, fortsätter Laurence Howard.



Arbetsmiljö i fokus

För att vara en attraktiv arbetsgivare behöver vi alltid ha arbetsmiljöfrågorna i fokus, där vårt systematiska arbetsmiljöarbete spelar en viktig roll i vår utveckling och ständiga förbättring. Dialogen med våra fackliga parter är en naturlig del i detta arbete.

– Att kunna erbjuda en bra och trygg arbetsmiljö är ett viktigt fundament för oss som arbetsgivare, säger Emily Jobe som är HR-chef på HSB ProjektPartner. Därför arbetar vi kontinuerligt med att skapa gemensamma rutiner och ett metodiskt förbättringsarbete kring till exempel medarbetarsamtal, utvärderingar av prestationer, hälsoundersökningar och chefers kompetensutveckling. Ju bättre koordinering vi når

desto större blir den samlade utvecklingspotentialen för de olika delarna av organisationen.

– Ett exempel på samordnad utveckling inom området är att samtliga chefer och ledare genomgår en OSA-utbildning (Organisatorisk och Social Arbetsmiljö), fortsätter Emily Jobe. OSA bygger på Arbetsmiljöverkets föreskrifter om organisatorisk och social arbetsmiljö, och inriktar sig på områden som arbetsbelastning, arbetstider och kränkande särbehandling.



E-learning om etik och uppförande

Frida Lidman är HR-specialist på HSB Affärsstöd, den del av organisationen som ansvarar för att utveckla HSB gemensamma digitala system och lösningar. Hon säger:

– E-learning är ett kraftfullt verktyg som ger bra resultat samtidigt som det spar tid och resurser. Här gör vi en stor satsning. Tanken är att vi börjar med ett basutbud och successivt adderar nya kurser till utbildningsbanken. En mycket viktig utbildning lanserades under 2019 och berör HSBs uppförandekod, det vill säga regler och förhållningssätt kring affärsetik som ett led i arbetet mot mutor och korruption. Utbildningen ger en gemensam grund och trygghet för varje medarbetare eller förtroendevald persons agerande när de företräder HSB och medlemmarna. Under 2020

fortsätter vi med utbildningar om kränkande särbehandling, stadgar och IT-säkerhet (bland annat GDPR).

– En annan sida av det digitala myntet handlar om rekrytering, säger Frida Lidman. Det ingår i HSBs satsning på arbetsgivarvarumärket, så kallad Employer Branding. Här har HSB bland annat utvecklat ett nytt verktyg för matchning mellan kandidater och lediga jobb. Den nya karriärsidan jobb.hsb.se ger en kontaktyta som är användarvänlig och effektiv. Inom ramen för satsningen har vi också tagit fram filmer som presenterar HSB som arbetsgivare via kanaler som våra målgrupper intresserar sig för.



Nyfiken på HSB som arbetsgivare? Titta hit!

På HSB hittar du ett brett spektrum av intressanta och utvecklande yrkesroller och karriärvägar. Varje medarbetare har stort inflytande, både kring det egna och teamets arbete. Eftersom kärnan i verksamheten är att producera bostäder och sedan förvalta fastigheterna under lång tid är alla relationer mycket långsiktiga. Det har skapat en företagskultur som har ett seriöst och respektfullt förhållningssätt till samhället samt dess invånare och miljö.

HSBs arbetsgivarvarumärke

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

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

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



Hur många plustecken har ditt jobb? HSB har många.

- + **PÅ HSB är arbetet ofta målstyrt och teamorienterat.** Det gör att du som medarbetare vet vad som förväntas av dig samtidigt som du har stora möjligheter att vara delaktig och sätta upp målen. Det skapar ansvarskänsla och positiv energi.
- + **Kompetensen styr. Alla har samma möjligheter.** Genom att se mångfald som en tillgång blir vi attraktiva arbetsgivare. Det är alltid den individuella kompetensen som värderas i rekryterings- och utvecklingssammanhang, ingenting annat.
- + **Det finns ett antal olika förmåner och goda möjligheter att förena jobb och privatliv.** I praktiken betyder det flexibilitet kring arbetstider, möjligheter att arbeta på distans och löneutfyllnad under föräldraledigheten, med mera.
- + **Arbetsmiljöarbetet är prioriterat och förebyggande.** Ingen ska till exempel behöva drabbas av ohälsa eller skada på grund av brister i arbetsmiljön. Det ställer särskilda krav på ledarna som också utbildas kontinuerligt i arbetsmiljöfrågor.
- + **Lönesättningen är prestationsbaserad.** Individuella mål sätts upp och utvärderas varje år. Lönekartläggningar sker regelbundet för att undvika ojämlikhet och diskriminering.
- + **HSB är en stor organisation med verksamhet över hela Sverige.** Det betyder att det finns många olika yrkesroller och verksamheter att växla mellan, i allt från nyproduktion till digitala utvecklingstjänster i frontlinjen.



Nyckeltal för HSB Riksförbund med dotterföretag

Mångfald och jämställdhet bland medarbetare, styrelse och ledning

Ålder och kön per 31/12	Kvinnor	Män	Under 30 år	30-49 år	Över 50 år	Utländsk bakgrund*
Ledningsgrupp	44%	56%	0%	56%	44%	4%
Styrelse	38%	62%	0%	21%	79%	7%
Totalt alla medarbetare	65%	35%	7%	63%	30%	10%

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

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

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

Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner
Antal anställda.	39 pers	51 pers	7 pers	62 pers
Personer i styrelse och ledningsgrupp som informerats om policy/riktlinjer och rutiner för att motverka korruption.	100%	100%	33%	50%
Medarbetare som informerats om vår policy/riktlinjer och rutiner för att motverka korruption.	100%	100%	100%	100%
Personer i styrelse och ledningsgrupp som genomgått utbildning för att motverka i korruption.	20%	29%	33%	50%
Medarbetare som genomgått utbildning för att motverka i korruption.	63%	53%	86%	89%
Sjukfrånvaro	1,92%	1,34%	6,94%	5,46%

Antal olyckor; 0 st olyckor bland egna anställda rapporterades.

Carolyn Solskär

är entreprenör och influencer i techbranschen. Under 2019 samarbetade hon med HSB i ett Employer Branding-projekt.



Nöjda medarbetare

Regelbundna medarbetarundersökningar är ett viktigt stöd i det systematiska förbättringsarbetet. Varje år mäter HSB hur nöjda och motiverade företagets medarbetare är. Undersökningen görs av en oberoende leverantör och resultaten kan jämföras mot marknaden. Utfallet blev ett NMI 70 (64) och MMI på 71(67) och gav viktiga impulser till förbättringsarbetet och pekade samtidigt på styrkor.

En attraktiv arbetsgivare

I undersökningen YPAI (Young Professional Attraction Index), som årligen görs av Academic Work och Kantar Sifo, var HSB med på 2019 års topp 100-listan över de mest attraktiva arbetsgivarna. Den bilden stärks av resultatet av de interna mätningar av ambassadörskapet (eNPS) som görs varje år inom verksamheten. Andelen medarbetare som skulle rekommendera HSB som arbetsgivare för vänner och bekanta steg under 2019 jämfört med tidigare år.

Året i korthet

- Under 2019 lanserades en e-learningutbildning om HSBs uppförandekod.
- Ett större antal nya medarbetare rekryterades till digitaliseringsarbetet (HSB Affärsstöd)
- Nytt rekryteringsverktyg.
- Employer Branding-material lanserat.
- Satsning på kompetensutveckling: OSA, ledarskapsutbildning, AML-utbildning (penningtvätt), introduktionsdagar för samtliga nyanställda.

Hållbarhetsstyrning av medarbetarfrågorna bygger på:

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

VÅGA VISA VÄRDERINGAR!

Carolyn, vad krävs av en modern arbetsgivare?

– Den unga generationen som börjar jobba nu är mycket värderingsdriven och även ganska otålig. Jobbet måste vara mycket mer än en arbetsplats dit du går måndag till fredag mellan nio och fem. Det ska kunna vävas in i privatlivet och snabbt visa sig vara utvecklande. Många söker en känsla där de äger och kan påverka sitt ansvarsområde.

Vilket är ditt bästa råd till den söker jobb eller funderar på olika karriärvägar?

– Ta ansvar för din framtid och gör research om branschen och arbetsplatsen du funderar på. Är det verkligen rätt jobb för dig? Vad har de för värderingar, vilka är kollegorna? Ta reda på så mycket du kan inför en intervju, våga ställa frågor och släpp loss din nyfikenhet.

Vilket är ditt bästa råd till en arbetsgivare som vill anställa morgondagens stjärnor?

– Titta bortom de gammalmodiga meriterna. Dagens unga skaffar sig utbildningar och erfarenheter på helt nya och väldigt varierande sätt. Hur når man dem? Se till att sticka ut i bruset och möt kandidaterna där de befinner sig, till exempel på sociala medier. Och helt avgörande - våga visa värderingar!

NU SÄNKER VI

” Om jag vore kommunalråd skulle jag ringa HSB direkt och be dem om ett partnerskap för den här modellen, för det skulle vara en satsning som verkligen kunde göra skillnad i stor skala.

Göran Cars, professor i stadsplanering vid KTH



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

TRÖSKLARN!

De senaste åren har det blivit allt svårare för unga att komma in på bostadsmarknaden. Hindren kommer främst från höga priser, tuffa lånevillkor och uppskruvade amorteringskrav. HSB bedriver ett intensivt påverkansarbete för att göra situationen mer rimlig. Men vid sidan av opinionsbildandet behövs även praktisk handling – idéer och konkreta projekt som öppnar nya dörrar.

Låt oss därför stolt presentera: HSB Dela!



HSB Dela är en ny modell för att äga sin bostad som riktar sig mot unga vuxna mellan 18 och 29 år som är bosparare i HSB.

Principen är enkel: HSB och bostadsköparen delar lika (50/50) på ägandet och ingår ett tidsbegränsat avtal som löper under tio år. Det betyder till exempel att kravet på kontantinsats i ett slag halveras för den unga köparen.

HSB Dela

Ifall köparen vill sälja lägenheten säljs även HSBs andel. Om bostadsköparen istället väljer att köpa ut HSB kan det ske efter fem år eller senare. Med HSB Dela får bostadsköparen tid och möjlighet att etablera sig på både arbets- och bostadsmarknaden.

Göran Cars, professor i stadsplanering vid KTH, gav nyligen sin syn på nyheten i medlemstidningen Hemma i HSB:

– Jag tycker det är fantastiskt att HSB som organisation tar ansvar för något som är ett stort samhällsproblem. Har du inte rika föräldrar har du som ung idag utomordentligt små chanser att få en bostad, så det här är ett mycket bra initiativ. Om jag vore kommunalråd skulle jag ringa HSB direkt och be dem om ett partnerskap för den här modellen, för det skulle vara en satsning som verkligen kunde göra skillnad i stor skala.

Pilotprojekt är startat

HSB Brf Blanka i Lindholmshamnen i Göteborg är det första pilotprojektet för HSB Dela. Av sammanlagt 122 bostadsrätter erbjöds ett tjugotal lägenheter enligt den nya modellen i samband med projektstarten under 2019. Inflyttning våren 2021.

HSB Dela har väckt stort intresse. För att kunna bygga ut modellen i stor skala har HSB inlett ett arbete för att hitta partners och medfinansiärer som både vill förbättra samhället och hitta alternativa placeringar med god avkastning.





HÄR FORSKAR HSB PÅ MÄNNISKOR

HSB Living Lab är ett livs levande bostadslaboratorium mitt i centrala Göteborg. Forskningen startade 2016 och ska pågå i tio år. Nära 40 personer bor i huset permanent samtidigt som hela huset är ett laboratorium.

I huset forskas det på allt från innovativa tekniker och material till mänskliga beteendemönster och nya samverkansformer.



FRAMTIDENS BOENDE

Att utveckla framtidens hållbara boende är det övergripande målet för HSB Living Lab.

Det här är HSBs enskilt största satsning på forskning och innovation. Det är en världsunik forskningsarena där intressen från näringslivet, staden och akademierna möts. HSB, Chalmers och Johanneberg Science Park är huvudägare och samverkar med nio företag och organisationer för att utveckla framtidens hållbara boende.

Huset består av fyra våningar. Botenplanet är en öppen och social yta. Här finns labb, mötesrum, tvättstudio, undercentral och andra gemensamma ytor. De tre bostadsplanen är lite olika organiserade, på två av dem bor man i ett så kallat kluster. Här är delningsekonomi inbyggt i arkitekturen och sex personer bor lite mindre, men delar generösa gemensamhetsytor som kök, vardagsrum och dusch.

De boende har fått vänja sig vid att bo i en föränderlig och ständigt övervakad värld. Ett par tusen sensorer mäter allt från luftfuktighet och temperatur till vattenförbrukning och personliga rörelsemönster. Ibland byggs lägenheterna och gemensamhetsytorna om för att testa något nytt. En annan gång byts fasaden ut för att testa nya solpaneler eller isoleringsmaterial. Annars är det precis som att bo i ett vanligt hus: det finns fastighetsskötare om något krånglar, städare gör gemensamhetsytorna fina, brevbärare kommer med posten.

En öppen arena för experiment och nytänkande

Emma Sarin, chef för Utveckling & Hållbarhet på HSB ProjektPartner och även projektansvarig för HSB Living Lab, berättar om huset och forskningen:

– HSB Living Lab är en öppen arena, alla som har en idé om framtidens hållbara boende kan ansöka om att få starta ett projekt tillsammans med oss.



Vi är först i världen med att återvinna vatten från dusch till dusch och handfat, säger chalmersforskaren Jesper Knutsson, som kan tänka sig att senare utvidga försöken även med tvätt-, regn- och toavatten.

Vi är övertygade om att vi för att hitta framtidens hållbara boende måste jobba tillsammans med andra. Det går inte längre ha all expertkompetens inhouse, vi behöver samarbeta för att nå dit. Just nu bedrivs ett sextiotal utvecklingsprojekt parallellt, det är allt från hårda teknik- och materialfrågor till mjuka beteendeundersökningar och mänskliga samverkansstudier.

Att föra ut erfarenheterna

– En av de viktigaste lärdomarna är värdet av en riskfri forskningsmiljö som HSB Living Lab. Här kan vi testa saker vi inte kan göra i vår vanliga verksamhet. Allt räknas, både lyckanden och misslyckande. Vi har också sett att vi bara genom att testa idéer, produkter och innovationer i en verklig miljö får resultat som vi kanske inte räknat med. Vi får insikter vi aldrig skulle kunna få i ett slutet labb. Vi ser hur människor använder nya tjänster och produkter, vad de missförstår och vad som faktiskt skapar värde. Att studera och förstå människors beteenden är en nyckel till framgång och hjälper oss att skapa framtidens hållbara lösningar. Det gör det också lättare

att föra ut erfarenheterna i HSBs dagliga verksamhet, både i förvaltningen och nyproduktionen. Nu genomför vi till exempel pilotprojekt i både Göteborg och Stockholm där vi har sensorer i sopkärnen så att de töms när det behövs istället för att det råkar vara en viss dag i veckan. Vi tror att detta kommer ge en effektivare hantering och fräschare avfallsytor. Andra projekt som först testats i HSB Living Lab är solceller som är integrerade i byggnadsmaterial och applikationer inom så kallade FTX-ventilation.

Science fiction möter bondförnuft

Vad får du för associationer när du ser ord som chatbot, bio-loops, labtrino och nudging? Jämfört med ord som friskluftgarderob, gemensamhetsutrymmen, växthus och minskad vattenförbrukning?

På HSB Living Lab samlas ett stort antal olika projekt som alla syftar till att utveckla framtidens hållbara boende. En del kräver ingenjörskonst på hög nivå, andra bygger på vanligt sunt förnuft. Det fina i kråksången är att framtiden behöver bäge delar.



NÅGRA AV DE FORSKNINGSPROJEKT SOM PÅGÅR I HSB LIVING LAB

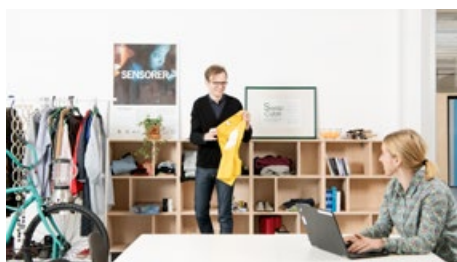
DUSCHA I AVLOPPSVATTEN?

Går det att duscha i så kallat gråvatten, vatten som tidigare använts för hårtvätt eller tandborstning? På HSB Living Lab testas möjligheten. Gråvattnet samlas upp i en tank på första våningen och renas genom flera filter innan det är lika rent som dricksvatten och redo att värmas upp och skickas tillbaka till duschar och handfat. Enligt beräkningar finns stor potential i ett cirkulärt, lokalt system för gråvattenåtervinning. Enligt beräkningar kan man på detta sätt återanvända 60 procent av vattnet och spara 80 procent av energin som går åt till uppvärmning.



CIKULÄRA KÖK

Det sägs att vi aldrig lagt så mycket pengar på våra kök som idag – samtidigt som vi aldrig lagat så lite mat. Ett av forskningsprojekten i HSB Living Lab handlar om att detaljgranska hur människor egentligen använder sina kök.



FRAMTIDENS DELADE BOENDE

Genom mer kollektiva levnadssätt och boendemiljöer kan vinsterna bli många både för den enskilde individen och samhället i stort. Men hur vi ska utforma framtidens delade boende? Så kallad co-living, kan göras på många olika sätt och med varierad effektivitets- och trivselgrad. I ett innovationsprojekt ställer vi oss frågan: hur skapar vi co-living-miljöer och delat boende på bästa sätt?



TVÄTTA HÅLLBART

Det pågår flera intressanta projekt kring tvättstugan i HSB Living Lab. I ett projekt bär några av de boende i HSB Living Lab taggade kläder. Den digitala taggen gör det möjligt för forskarna att veta hur ofta, vilken temperatur de tvättas i och hur länge. Poängen med att samla in information på detta sätt, i realtid, är att det är mycket enklare att komma åt sanningen än om man gör enkäter där man frågar hur miljövänliga folk är när de tvättar.

MINDRE PLAST

Ett annat projekt har undersökt hur ska vi minimera de mikroplaster som släpps från våra textilier när vi tvättar. Efter tre år avslutas nu projektet MinShed och oväntade resultat har lett till ett förslag på nya mätstandarder för mikroplaster i kläder.



UPPKOPPLAD BIKUPA

I höstas flyttade 20 000 bin in i HSB Living Lab. Bin och andra pollinerade insekter minskar drastiskt i antal över hela världen, något som kan få svåra konsekvenser eftersom de spelar en viktig roll i att pollinera grödor och vidmakthålla den biologiska mångfalden. Det är för att möta de här utmaningarna och bidra till forskning som projektet med en digitaliserad bikupa, utrustad med uppkopplade sensorer, installeras vid HSB Living Lab.

TRYGGT KVARBOENDE

En åldrande befolkning och deras anhöriga kommer i högre grad att efterfråga lägenheter med förhöjd trygghetsgrad. Genom att bygga upp en trygghetslösning med många smarta funktioner och sensorer i HSB Living Labs miljö kommer vi att tillsammans med målgruppen för att utforska hur de upplever lösningen samt om det finns andra saker utöver lösningen som målgruppen önskar för att främja trygghet i boendet.



SMART ENERGISTYRNING

Tänk dig en sambandscentral som pytsar ut el där den behövs, precis när den behövs. Denna form av energisystem har under 2019 testats i HSB Living Lab. Idén är att hitta sätt att använda sig av energi på ett effektivt sätt, och minska miljöpåverkan från elanvändning. Ett enkelt exempel är att tvättmaskinen kan schemaläggas till tider när det finns mycket förnyelsebar elproduktion i systemet.



BYGGNADSINTEGRERADE SOLCELLER

Hela södersidans fasad på HSB Living Lab består av solceller. Solcellerna är integrerade i byggnadsmaterialet och har likvärdiga egenskaper som traditionella fasadmateriell. Förutom att mäta prestandan i energin undersöks också temperaturen och fukten bakom solcellerna för att se hur väl de fungerar som byggnadsmaterial. Men i HSB Living Lab låter man sig inte nöja med bara detta lyckosamma projekt. Men jobbar redan hårt på att få upp fler typer av innovativa solceller. Näst ut är färgade fasadintegrerade solcellspaneler, så att vi kan hålla en hög nivå på gestaltningen i ett bostadsområde även när solcellerna hamnar på fasaderna.



DAGVATTENFÖRDRÖJNING

Klimatförändringarna har gett upphov till intensivare skyfall. När städerna förtätas blir platserna dit regnet kan ta vägen färre och kapaciteten i ledningarna under marken blir ansträngda. På HSB Living Lab testas man nu lösningar för att hitta hållbara metoder som lokalt fångar upp och fördröjer dagvattnet.



BOSTADSMINISTERN PÅ BESÖK

I september 2019 kom bostadsminister Per Bolund kom till Göteborg för att titta närmare på ett antal bostadsprojekt med hållbarhet och innovation i fokus. Bland annat besökte han HSB Living Lab och fick en bild av hur framtidens hållbara boende kan organiseras.

– Det är fantastiskt att HSB investerar i en satsning för att utvärdera och pröva nya tekniska och sociala lösningar i en befintlig bostadsmiljö. Det är viktigt för att det ska fungera på riktigt utifrån människors förväntningar och hur vi lever idag, säger bostadsminister Per Bolund.



DELA YTOR ÄR FRAMTIDEN

Gemenskap, möten och umgänge är hjärtefrågor i den kooperativa idén. Frågor som blir allt mer aktuella i en cirkulär ekonomi där vi i högre utsträckning måste dela på resurser och ytor i våra bostäder. På HSB Living Lab undersöker man delningsekonomi i praktiken, till exempel hur ett gemensamhetsrum enkelt kan förvandlas mellan att vara ett styrelserum till att bli en plats för home office, gaming, fest eller yoga.

Man undersöker också hur tvättstugan kan bli ett utrymme för såväl gemenskap som för att vårda och dela saker. Förutom att vara en plats för socialt umgänge kan tvättstudio även vara ett nav för delning. Just nu prövas möjligheterna till gemensam symaskin, en byteshörna för kläder och klädinsamling. Och kanske behöver inte plaggen tvättas fullt så ofta? Ofta räcker det med att vädra dem i en friskluftsgarderob istället.

PRESTIGEFULL UTMÄRKELSE



HSB:s Emma Sarin i mitten tillsammans med övriga partners i HSB Living Lab.

HSB Living Lab har utsetts till vinnare av World in Property Award, som delades ut på Fastighetsgalan den 29 januari 2020. Utmärkelsen går till ett projekt som gjort ett extraordinärt avtryck på den svenska fastighetsmarknaden.

world in
property
award

– Att vi får det här priset ser vi som ett kvitto på att fler tänker som oss och att fastighetsbranschen är redo för samverkan och nytänkande på bred front. Den här vinsten sporrar oss alla att jobba ännu hårdare och satsa på nya och hållbara utvecklings- och forskningsprojekt så stort tack till alla som röstade på oss, säger Emma Sarin.

Samtliga 12 partners i HSB Living Lab är; HSB, Chalmers, Johanneberg Science Park, Akademiska Hus, Bengt Dahlgren, Electrolux Professional, Elfa, Göteborg Energi, Peab, Tengbom, TietoEvry och Vedum.

Milstolpe för HSB Living Lab

Den 11 december godkände beslutsgruppen projekt nummer 100 i HSB Living Lab. En milstolpe i arbetet mot framtidens hållbara boende. Tack alla partners, forskare och företag som kommer till oss med era spännande idéer.

PROJEKT
nr 100

Medlemmar i European Network of Living Labs

I september blev HSB Living Lab medlem i nätverket European Network of Living Labs (ENoLL). Förhoppningen är att det ska leda till fler samarbeten och kunskapsutbyten med andra levande labb. Nätverket har idag 135 aktiva medlemmar, främst i Europa men även i andra delen av världen. Nu ser vi fram emot att sprida våra resultat och ta HSB Living Lab ut i en internationell kontext.

**European
Network of
Living Labs**

TRYGGA BETALNINGAR GER STABIL GRUND FÖR INNOVATIONER



Sofie Kjellin, vd HSB Finansstöd

→ HSB Finansstöd har tillstånd att verka som betalningsinstitut från Finansinspektionen och är därmed ställd under myndighetens regulatoriska krav och övervakning, till exempel vad gäller betaltjänstlagen samt penningtvättsregelverket. 2019 var det första hela driftåret för HSBs nya samordnade system för trygga betaltjänster.

Betaltjänstlösningen i ett nötskal

HSB Finansstöd erbjuder betaltjänster till HSBs kunder och har det övergripande ansvaret för funktionalitet och myndighetskontakter. En HSB-förening som är ansluten till systemet är ett så kallat ombud till HSB Finansstöd.

Betaltjänstverksamheten utförs varje bankdag för de utbetalningar som bostadsrättsföreningen behöver utföra just den dagen. Det är till exempel leverantörsbetalningar, arvoden och andra ersättningar för bostadsrättsföreningens förtroendevalda, räntebetalningar och amorteringar.

Tack vare den gemensamma betaltjänsten med tydliga processer, rutiner och mallar i kombination med utbildningspaket har HSB skapat en säker transaktionskedja. Förutom att förenkla hanteringen och minska antalet fel bidrar den gemensamma betaltjänsten även till att motverka ekonomisk brottslighet, bedrägerier och penningtvätt tack vare gedigna screeningmetoder och rutiner inom betaltjänsten samt gemensamma processer för att uppnå god kundkänedom.

Under det första driftåret har systemet visat sig vara robust.

Inlåningen ger ökad kapitalstyrka

HSB-föreningarna erbjuder bostadsrättsföreningarna inlåning. Inlåningsverksamheten består av regelmässiga betal-

ningar som månadsavgifter och hyror. Konstruktionen med inlåning till HSB-föreningarna skapar fler mervärden än trygghet och effektivitet för kunderna. Det överskott som finns inom inlåningsverksamheten stärker även HSB-föreningarnas balansräkningar. Det i sin tur bidrar till möjligheten att finansiera nya attraktiva bostadsprojekt vilket är det bästa sättet att framtidssäkra den kooperativa modellen och locka nya generationer av bospasare och bostadsköpare.

Plattform för framtiden

Sofie Kjellin är vd för HSB Finansstöd och målar upp en positiv bild för framtiden:

– Nu när vi har ett tryggt och stabilt system för samordnade betaltjänster på plats kan vi blicka framåt för att ytterligare öka medlemsvärdet. Vi hoppas kunna utveckla vår roll som en hub i HSB-världen där vi fungerar som ett stöd som aktivt bidrar till att utveckla HSB-föreningarnas erbjudande ännu mer till gagn för medlemmar och bospasare. Det finns många intressanta och spännande idéer och nu går vi in i en fas där vi ska lyssna, samverka och utveckla. Jag är säker på att den fortsatta digitaliseringen i kombination med vårt tillstånd öppnar nya möjligheter för den kooperativa modellen.

Fakta om HSB Finansstöd

- HSB Finansstöd AB har tillstånd av Finansinspektionen att utföra betaltjänster.
- Företaget hanterar bland annat betalningar av leverantörsfakturer, löner, amorteringar och räntor. Kunderna är bostadsrättsföreningar och andra som köper ekonomisk förvaltning av HSB.
- HSB-föreningarna är registrerade hos Finansinspektionen för inlåningsverksamhet.
- Knappt 90 procent av HSBs förvaltningskunder är anslutna och en stor majoritet av HSB-föreningarna.
- Under 2019 hanterade betaltjänsterna betalningar för cirka 26 miljarder.
- Betaltjänsterna är bankneutrala, det vill säga att HSB-föreningar som är anslutna kan ha vilken bank de vill.



VI SER, ANALYSERAR OCH PÅVERKAR OMVÄRLDEN

Att se och förstå sig på trender. Att skapa beslutsunderlag för stora och små vägval. Att bevaka, och ibland påverka, europeiska och svenska regelverk för att sedan översätta konsekvenserna till vardagen för HSB-föreningar och medlemmar. Att tålmodigt förflytta viktiga frågor från medial radioskugga till strålkastarljuset. Allt det här är vardag för dem som jobbar med analys, omvärldsbevakning och påverkansfrågor hos HSB.

Möt Linn Matic, samhällspolitisk chef på HSB Riksförbund, Magnus Ulaner, miljöchef på HSB Riksförbund, och Carina Treje som är ansvarig för marknadsanalys och omvärld på HSB ProjektPartner.

Några av redskapen i deras verktygslådor är debattartiklar, presentation av publika undersökningar, påverkansarbete gentemot myndigheter och politiska instanser, seminarier, metodiskt fotarbete kring förändringar i lagstiftning, löpande kontakter med kommuner samt ett väl utvecklat analys- och strategiarbete inför affärsbeslut.

Här berättar Linn, Magnus och Carina om frågor som var aktuella under 2019 och vad som är i fokus den närmaste framtiden.

Linn Matic

Linn, vilka samhällsfrågor driver ni opinion kring just nu?

– Ett tydligt problem vi ser är att det är så svårt för unga och andra nya på bostadsmarknaden, och att trösklarna måste sänkas så att fler kan få tillgång till en bra bostad. Under 2019 har vi till exempel diskuterat att bankernas kalkylmodeller för unga låntagare är orimligt krävande, vi har argumenterat för vikten av att gynna det allt viktigare bosparandet och vi försöker också öppna politiska makthavares ögon för de spännande möjligheter som startlån för unga förstagångsköpare skulle kunna innebära. Vi har också diskuterat amorteringskraven för bolån och andra kreditrestriktioners påverkan på bostadsbyggandet och möjligheterna att köpa en bostad.

Vilka frågor är aktuella för HSB-föreningarna och bostadsrättsföreningarna?

– Det är ett brett spann av frågor, låt mig dra några viktiga exempel. Bostadsrättsföreningar som hyr mar-

ken av kommunen, med så kallad tomträtt, är ofta utsatta för osäkerhet på grund av hot om mycket stora hyreshöjningar på grund av historiskt långa kontrakt som omförhandlas sällan. Vi driver även frågor kring andrahandsuthyrning av bostadsrätter där styrelserna i bostadsrättsföreningarna behöver bättre verktyg för att snabbt kunna sätta stopp för systematisk olovlig andrahandsuthyrning. En helt annat typ av projekt som vi har drivit är den nya Bostadsrättskollen, vilket är en sorts märkning där viktiga nyckeltal för en lägenhet och bostadsrättsföreningens ekonomi ska presenteras tydligt i årsredovisningen. Det gör bostadsaffären tryggare vilket i förlängningen gagnar såväl köparen som bostadsrättsföreningen och säljaren. Denna märkning har vi arbetat för att få in i lagstiftningen, hittills utan resultat, men i avvaktan på det inför vi den själva.





MAGNUS ULANER
Miljöchef HSB Riksförbund

LINN MATIC
Samhällspolitisk chef
HSB Riksförbund

CARINA TREJE
Ansvarig marknadsanalys och omvärld
HSB ProjektPartner

VI SER, ANALYSERAR OCH PÅVERKAR OMVÄRLDEN

Carina Treje

Carina, HSB vill bygga mer för fler, hur ska det gå till?

– Grunden är att vi vill bredda HSBs målgrupper och möjliggöra för fler att hitta en bostad från HSB. Att bygga mer för fler innebär att vi vill utveckla bostäder för unga, barnfamiljer och personer med skiftande inkomster men också att bygga på fler orter. Det gör att vi samtidigt måste bredda våra erbjudanden och bygga rätt hus för rätt person i rätt läge. Det ställer krav på två saker: bra analysförmåga och lokal fingertoppskänsla. När vi väljer mark att investera i måste vi från början ha en väl grundad tanke om vilken sorts hus som ska byggas där. Det blir allt viktigare att bygga smart med effektiva ytor och planlösningar som verkligen är anpassade till de som ska bo där. De senaste åren har det varit tufft på nyproduktionsmarknaden och många aktörer konkurrerar om köparna och det gör att själva produkten/bostaden – är viktigare än någonsin. Vad som är rätt produkt varierar, det kan vara en attraktiv finansieringslösning som i HSB Dela, en trevlig markplanslägenhet eller bostadsrättsradhus. Nya marknadsförutsättningar ställer nya krav på oss som bostadsutvecklare – vi måste tänka nytt och brett. Som en konsekvens av inbromsningen i nyproduktionen har vi byggt i mindre etapper och har därmed kunnat möta efterfrågan i takt med att den har uppstått. Successivt drar vi också alltmer nytta av erfarenheterna från HSB Living Lab (läs mer på sid 36) kring gemensamhetsutrymmen, trygghetspaketet och delningslösningar vilket också går i linje med viljan att bygga mer för fler. För att sammanfatta: om vi fortsätter att göra analys- och utvecklingsarbetet rätt kan vi mycket väl fortsätta att bygga även på mindre orter. Framöver kommer vi att få se både små och stora projekt, spridda över hela landet.

Vad tror du om framtiden?

– Vi har dragit viktiga lärdomar de senaste åren. HSB måste erbjuda helt rätt lägenhet till varje potentiell köpare samtidigt som vi måste addera bra mervärden kring boendet och den långsiktiga förvaltningen. När det gäller villkoren för nyproduktionen ställer det bland annat krav på förfinade analysmetoder, väl avvägda finansierings- och riskmodeller och ett aktivt arbete med mark- och tomträttsportföljen. Med de här erfarenheterna i ryggen är jag övertygad om att HSB kommer att kunna skapa många fina erbjudanden till blivande lägenhetsköpare även i framtiden. Samtidigt är bostadsbristen ett växande problem med skyhöga barriärer för många, inte minst unga, som behöver ett eget boende. Om HSB verkligen ska kunna lyckas med uppdraget att bygga mer för fler måste bostads- och skattepolitiken komma ur sina låsningar och enas om långsiktigt hållbara villkor för både byggbransch och boende. Det brådskar.

Magnus Ulaner

Magnus, miljö och energi är högt på agendan, vad innebär det under 2019?

– HSB verkar för att förutsättningarna för att minska miljö- och klimatpåverkan från bygg- och bostadstorn ska förbättras. Under 2018 antogs ett av de största lagstiftningspaket EU någonsin infört – Ren energi för alla – som innefattar flera direktiv, bland annat revideringar av Energieffektiviseringsdirektivet, direktivet om byggnaders energiprestanda och förnybarhetsdirektivet. Det i sin tur innebär att mycket ny EU-lagstiftning behöver implementeras i svensk lagstiftning. Därför har hela 2019 inneburit mycket arbete i dialog med myndigheter som utrett hur detta ska ske, allt för att göra det så väl anpassat för HSBs bostadsrättsföreningar och verksamhet som möjligt. Jag har deltagit vid mängder av möten och drivit HSBs positioner och vi har svarat på många remisser på de förslag som presenterats. Förslagen berör bland annat ett antal krav: på individuell mätning av värme och varmvatten i hus med dålig energiprestanda, på inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem, på förberedelser för laddpunkter vid nyproduktion och ombyggnation av garage och parkeringsplatser samt krav för beräkning av byggnaders energiprestanda.

Nämn några andra aktuella miljö- och energifrågor!

– En viktig fråga handlar om sänkta elnätsavgifter från 2020 och framåt. Oligopolstrukturen på elmarknaden har fört med sig höga elnätsavgifter. HSB har arbetat för rimligare prissättning och under hösten 2018 beslutade regeringen om skärpta regler för tillsynsperioden 2020–2023 med bland annat bestämmelser om hur en rimlig avkastning ska beräknas, vilket påverkar vinsterna för elnätsföretagen.

– En annan fråga berör retur- och återvinningshantering. Sedan 1994 gäller ett producentansvar för förpackningar och returpapper, som producenterna inte tagit fullt ut. HSB har länge påverkat i frågan och drivit på för bostadsrättsföreningarnas bästa. I januari 2019 trädde flera förordningar i kraft som ska förenkla hushållens hantering av förpackningar och returpapper och tydliggöra producenternas ansvar. För att även matavfall ska tas tillvara bättre har regeringen beslutat om krav på kommunerna att senast 1 januari 2021 tillhandahålla ett system för separat insamling av matavfall.



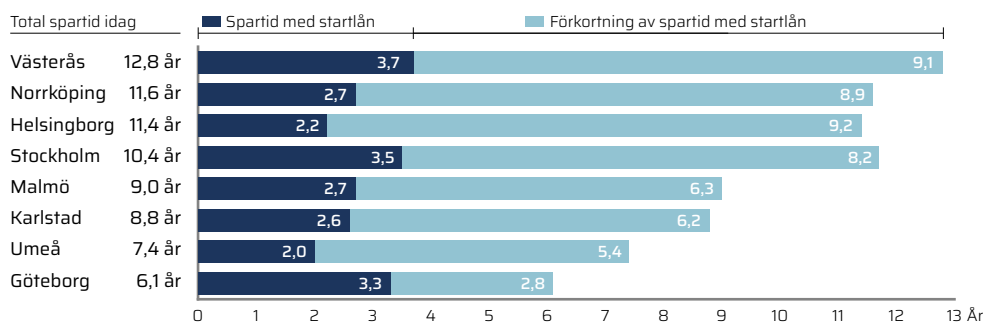
SVERIGE BEHÖVER EN SOCIAL BOSTADSPOLITIK

Ett statligt startlån skulle förkorta spartiden avsevärt

Många länder i Europa har olika stöd som underlättar för vissa grupper att få en bostad. Här behöver Sverige bli bättre. Till exempel skulle ett statligt startlån för unga förstagångs köpare minska tiden det tar att spara ihop till första bostaden dramatiskt, från drygt tio till knappt tre år. Det visar en rapport som analysföretaget WSP tagit fram på uppdrag av HSB.

Beräkningen utgår från att den som har lyckats spara ihop 5 procent av köpeskillingen får ett förmånligt startlån, liknande CSN-lånet, som täcker upp för de övriga 10 procent som krävs.

SÅ MYCKET KORTAS TIDEN MED STARTLÅN PÅ OLIKA ORTER



HSB vill

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

HSB påverkar

- Under 2019 var drygt 100 debattartiklar med HSB som avsändare införda i svenska mediekkanaler.
- HSB svarade på ett tjugotal remisser inom områden som ekosystemtjänster, buller vid bebyggelse, nya krav på laddinfrastruktur, byggnaders energiprestanda, detaljplaner och byggnadsutformning av bostäder.
- Nio olika seminarier, till exempel:
 - Hur skyddar vi bostadsrättsföreningar från brottslighet?
 - Bilen, biffen, bostaden – hur löser vi hållbarhetsutmaningarna?
 - Ungas bostadsdrömmar – ett hot mot samhällsekonomin?
 - Stadsutveckla med kvalitet – vilka är framgångsfaktorerna?

BOSTADSRÄTTEN I CENTRUM FÖR MILJÖARBETET

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

Exempel på HSB Riksförbunds samverkansaktiviteter med myndigheter och bransch under 2019

- Ordförandeskap i Miljöbyggnads operativa råd och deltagande i utvecklingen av miljöcertifieringssystemet för byggnader i drift.
- Dialog och sakkunskaper till utredningar som myndigheter utfört åt regeringen angående utveckling av: klimatdeklarationer, energikrav i byggreglerna, individuell mätning och debitering av värme och varmvatten, vägledning ekosystemtjänster bygg och förvaltning, elcertifikatsystemet, inspektion av uppvärmnings- och luftkonditioneringssystem, krav på laddinfrastruktur, tillståndprocesser för elnät och förutsättningarna för små aktörer i energisystemet.
- Deltagande i Värmemarknadskommittén där bostadsorganisationerna tillsammans med Energiföretagen i Sverige tagit fram principer för att miljövärdera fjärrvärme - både i bokförings- och framåtblickande perspektiv.
- Samverkan med Fossilfritt Sverige för det 27-punktsprogram som överlämnats till regeringen.
- Arbete med sociala kriterier för byggprodukter inom ramen för Byggvarubedömningen.
- Delaktighet i uppdateringen av de branschgemensamma "Riktlinjerna för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning".



” HSB har ambitiösa klimatmål om minskade utsläpp av växthusgaser med 75 procent till 2023 och nära noll utsläpp 2030 och arbetar allt aktivare med åtgärder för att nå målen.



Magnus Ulaner, miljöchef HSB Riksförbund



Ett centralt uppdrag för HSB Riksförbund är att utveckla bostadsrätten som hållbar boendeform, för att möta människors ökande vilja att leva och bo hållbart, idag och i framtiden. Det ständiga förbättringsarbetet, som även gagnar hyresrätten, bedrivs i bred skala från konkreta lösningar i det vardagliga arbetet till mer långsiktigt och opinionsinriktat engagemang.

Magnus Ulaner är miljöchef på HSB Riksförbund och beskriver ett urval av arbetet:

– Vi medverkar i en rad branschsamarbeten och hållbarhetsinitiativ, vi är även med från utredningsnivå när myndigheter tar fram förslag på ny lagstiftning och svar på remissvar till mer övergripande påverkansarbete. Vi gör risk- och väsentlighetsanalyser, ser till att ramverket för hållbarhetsredovisningen enligt GRI upprätthålls och mycket annat.

Klimatutmaningen

I uppdraget ingår att stötta hela HSB i beräkningar av klimatpåverkan. Det ger till exempel HSB-föreningarna möjlighet att prioritera bland åtgärder. HSBs totala klimatpåverkan redovisas i den HSB-gemensamma hållbarhetsredovisningen som publiceras i juni.

– Klimatfrågan är framtidens stora ödesfråga, fortsätter Magnus. Där behöver vi arbeta både kort- och långsiktigt, i stora och små sammanhang. Under 2019 tog vi fram en guide för klimatanpassning för bostadsrättsföreningar. Den ska hjälpa till att minimera de risker som uppstår i ett förändrat klimat.

Under 2019 deltog också HSB i uppdateringen av de branschgemensamma ”Riktlinjerna för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning” som HSB står bakom tillsammans med Sveriges Byggin-

dustrier, Fastighetsägarna, Återvinningsindustrierna, Bygghandelsindustrierna, Riksborgen och Sveriges Allmännyttan.

HSB och Fossilfritt Sverige

Fossilfritt Sverige är en plattform för dialog och samverkan som startades som ett initiativ av regeringen inför klimatområdet i Paris 2015. Målet är att Sverige ska bli ett av världens första fossilfria välfärdsländer. Konkreta handlingsprogram, bransch för bransch, arbetas fram i så kallade färdplaner.

– HSB delar uppfattningen om att världen måste bli fossilfri och att Sverige ska gå före i arbetet, säger Magnus Ulaner. Det fina med deklarationen i Fossilfritt Sverige och färdplanerna är att aktörerna förbinder sig att visa upp konkreta åtgärder för minskade utsläpp.

HSB har ambitiösa klimatmål om minskade utsläpp av växthusgaser med 75 procent till 2023 och nära noll utsläpp 2030 och arbetar allt aktivare med åtgärder för att nå målen.

HSB står bakom åtagandena i Färdplanen för klimatneutral byggsektor som överlämnades till regeringen under 2018. Arbetet med hur färdplanen ska realiseras pågick under 2019 och HSB hade en aktiv roll. Under 2019 överlämnade även aktörerna på värmemarknaden en Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor till regeringen. Även där var HSB en aktiv aktör och delaktig i att arbeta fram färdplanen och fortsatt för att implementera den på marknaden i samverkan med andra aktörer.



FRAMTIDEN KRÄVER HÅLLBARA BOSTÄDER

För att möta de hållbarhetsutmaningar världen står inför måste vi göra våra städer hållbara. I det omställningsarbetet spelar förstås en långsiktigt hållbar bostadssektor en huvudroll. Och därmed är HSBs ansvar tydligt: vi måste hela tiden bli bättre på det vi gör.

HSBs FYRA FOKUSOMRÅDEN I STRATEGIN FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT



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



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



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



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

Mål och strategier för hållbarhet

HSBs hållbarhetsarbete utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt, som antogs av förbundsstyrelsen 2016 och som sedan 2017 är en integrerad del av HSBs verksamhetsstyrning och styrdokumentet HSB Kompassen. Under 2017 antogs även åtta mål för HSBs nyproduktionsverksamhet som också bygger på den övergripande strategin.

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

Med hjälp av strategin vill HSB bidra till omställningen mot en hållbar utveckling med fokus på de 17 målen i Agenda 2030. Vi har valt att fokusera på

de mål som är mest relevanta för vår verksamhet och där vi tillsammans med våra medlemmar, kunder och leverantörer kan göra mest skillnad.

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

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



Miljö- och klimatfrågorna hos HSB Riksförbund

I och med att HSB är Sveriges största bostadsorganisation är ansvaret stort för att minska klimatavtrycket. När det gäller miljö- och klimataspekter är frågor som rör nyproduktionen centrala eftersom det är där påverkan är som allra störst. Även de resor vi gör utgör klimatpåverkan. HSB Riksförbund har genom sin täta dialog med politiken möjlighet att verka för lagstiftning som gör att bostadssektorn på ett effektivt sätt minskar miljöpåverkan.

HSB är medlem i FN:s Global Compact

HSB Riksförbund är sedan 2018 medlem i FN-nätverket Global Compact. De tio principerna för hållbart företagande i Global Compacts ringar in de centrala frågorna för ett hållbart företagande: mänskliga rättigheter, miljö, korruption och arbetsrättsliga frågor. Under 2019 lämnade HSB sin första rapport till FN om hur arbetet med att förbättra verksamheten gällande dessa frågor fortlöper. Rapporten går att hitta på Global Compacts hemsida.



DE GLOBALA MÅLEN OCH AGENDA 2030

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



SVERIGES MILJÖMÅL

Miljömålssystemet består av ett generationsmål, 16 miljö kvalitetsmål samt 17 etappmål inom områdena avfall, biologisk mångfald, farliga ämnen, klimat med mera, varav många har bäring på HSBs verksamhet. Sveriges miljömål är det nationella genomförandet av den ekologiska dimensionen av de globala hållbarhetsmålen.





HÅLLBARHETSKRAV PÅ LEVERANTÖRER

Vi ställer tydliga krav på att HSBs samarbetspartners tar miljömässigt och socialt ansvar. Ambitionerna omfattar hela kedjan av leverantörer och underleverantörer. Utmaningar och avvikelser hanteras med konstruktivitet, transparens och beslutskraft.

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

Så värderas leverantörer

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

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

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

Uppföljning och avvikelser

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

Om avvikelser upptäcks ställer vi krav på att de åtgärdas. Är avvikelsen stor och vi inte ser möjlighet till snabb förbättring byts leverantören ut. Tack vare leverantörsbedömningar har vi välfungerande samarbeten med våra leverantörer. Under 2019 rapporterade inga avvikelser.

God affärsetik och motverkan av korruption

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

I intressentdialogen framkom önskemål om att HSB ska genomföra revisioner, vilket vi nu ser över.



HSB Riksförbund erbjuder juridiskt stöd på olika nivåer till HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

RING EN LIVLINA!

HSBs medlemsrådgivning är en kostnadsfri medlemsförmån om en knepig situation med koppling till boendet uppstår. Dit är alla medlemmar i HSB välkomna att ringa, såväl enskilda personer som bostadsrättsföreningarnas styrelser. Alla frågor som rör boendet är välkomna. Under 2019 genomfördes 8 500 samtal.

HSBs medlemsrådgivning ger mervärden

Ida Westermarck är en av de juridikstudenterna som bemannar HSBs medlemsrådgivning. Hon läser juristprogrammet åttonde termin vid Uppsala universitet och berättar hur det är att jobba med medlemmarnas frågor.

– Det är roligt att hjälpa HSBs medlemmar! Det dyker hela tiden upp nya och intressanta frågor. Juridik kan vara svårt för vissa och därför känns det både bra och utvecklande att få förklara krångliga samband och ge vägledande information, även de gånger beskedet är jobbigt. Förutom att jag bygger upp min egen kunskapsbank får jag också träna på att sortera och förmedla det som verkligen är relevant. Ett och samma råd kan behöva presenteras lite olika beroende på förkunskapen hos den jag talar med. Överlag är våra tjänster uppskattade av de som ringar in. Den känslan är väldigt fin att bära med sig.

Anlita juristerna på HSB

Juristerna på HSB Riksförbund företrädar bostadsrättsföreningar, deras representanter och andra fastighetsägare. Exempel på uppdrag är vägledning, rådgivning, att upprätta och förhandla avtal, agera

ombud vid en domstolsförhandling, bistå vid stämmor eller genom att finnas tillgängliga som ett juridiskt bollplank.



HSB Medlemsrådgivning
0771-472 472

Exempel på frågor som juristerna kan hjälpa till med

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

Rabatterat arvode gäller för HSBs bostadsrättsföreningar och bostadsrättsföreningar som har förvaltningsavtal med HSB.



UTBILDNING OCH KONFERENS

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

Antal konferenser genomförda 2019:
7 st, totalt helhetsbetyg: 4,1

Antal utbildningar genomförda 2019:
10 st, helhetsbetyg: 4,2

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

Så bidrar HSBs medlemmar till att bekämpa fattigdom



HSB Stockholms hållbarhetschef Anna Bengtsson, här tillsammans med Levies Machona, representant för ett boendekooperativ i Lusaka.

I augusti 2019 följde HSB Stockholms hållbarhetschef Anna Bengtsson med We Effect på en studieresa till Zambia, för att på nära håll få se hur ett värdigt boende kan få människor att ta klivet ut ur fattigdom. Ett av besöken på plats gick till ett bostadskooperativ i utkanten av Zambias huvudstad Lusaka.

– Det var väldigt spännande och glädjande att få följa We Effects arbete i verkligheten och se vilken stornytta HSBs bidrag gör, säger Anna Bengtsson.

Kooperativt bostadsbyggan- de är särskilt framgångsrikt i utvecklingsländer eftersom det möjliggör för människor att gemensamt samla ekonomiska resurser, vilket skapar trygghet och ger ökat socialt kapital.

Projekten bidrar till att stärka gemenskapen och solidarite-

ten. Man litar på varandra och hjälps åt att ta hand om bostads- området.

– Den stolthet som männi- skorna i bostadskooperativet kän- de över att få visa upp de hus de bygger tillsammans och den skola de har kunnat starta gick inte att ta miste på, säger Anna Bengtsson.



SÅ STÖTTAR HSB WE EFFECT

- **We Effect** arbetar för att utrota fattigdomen i världen, genom biståndsarbete i 25 länder i 4 världsdelar. Fokusområden är landsbygdsutveckling, bostäder, jämställdhet och tillgång till mark.
- **HSB-medlemmar bidrar** med två kronor av medlemsavgiften till We Effect varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet.
- **Under 2019** samlade HSB tillsammans in 2 760 301 kronor till We Effect.
- **Bakom We Effect** står ett sextiotal svenska företag och organisationer, bland andra HSB.

SPANINGAR FRÅN MESOPOTAMIEN TILL 2070

Gert Wingårdh är inte bara mysig husexpert i SVTs succéserie Husdrömmar. Han är framför allt känd som en av Sveriges mest prisbelönta och namnkunniga arkitekter samt grundare till Wingårdh Arkitektkontor som finns i Stockholm, Göteborg och Malmö. Genom åren har Wingårdh utvecklat ett antal projekt tillsammans med HSB. Ett aktuellt samarbete med HSB Göteborg är brf Blanka i Lindholmshamnen, 122 unika bostadsrätter vid vattnet, mitt i stan.



Gert, hur ser du på framtidens bostäder?

– Jag har två huvudspaningar. Den första är att när man tittar tillbaka på hur vi människor har bott och organiserat oss sedan livet i Mesopotamien för cirka 4 000 år sedan är det tydligt att det inte hänt så mycket. Våra rum är fortfarande cirka 3 x 3 eller kanske 4 x 5 meter och takhöjden varierar mellan 2,5 och 4 meter. Den ytan svarar uppenbarligen väl upp mot en familjs behov av att sova, äta och umgås. Det har fungerat länge och ser jag ingen anledning till att det skulle förändras avsevärt framöver. Den andra spaningen är att vi blir allt mer rörliga, vi rör oss som nomader mellan olika punkter där vi av olika anledningar vill eller behöver bo. De behoven tror jag kan mötas av virtuella bostadsmoduler som fungerar som ett slags hotellrum. Dels löser de funktionella krav vi har på att äta, sova och arbeta. Och dels ger de oss virtuella upplevelser via skärmar eller projektioner. Jag ser framför mig att en sådan modul har en totalyta på 20 till 30 kvadratmeter.

Du gillar tanken på flerbostadshus i trä. Kan du utveckla?

– Varje gång det byggs nya hus för det oundvikligen med sig en klimatpåverkan. Det är hög tid att reflektera över hur vi kan minimera den. Om vi bygger hus som har stommar av trä istället för stål och betong frigör det hälften så stora utsläpp av koldioxid. Idag finns det byggtekniker och flamskyddsmetoder som gör trähus minst lika välbyggda och säkra som traditionella flerfamiljshus.

Ta ett rejält kliv in i framtiden, vad ser du då?

– Vi människor älskar mobilitet och utvecklar hela tiden nya lösningar som ökar rörligheten. Jag tror till exempel att satsningen på småskaligt, elektriskt flyg kan öppna helt nya möjligheter och rita om landskapet för där vi kan tänkas bo. Då kan mer svårtillgängliga områden börja befolkas i större skala. Om femtio år är kanske delar av skärgården bebodd året om igen.

UPPSKATTADE MEDLEMSTIDNINGAR

Medlemstidningarna Hemma i HSB och HSB Uppdraget är uppskattade, av HSBs medlemmar. Tidningarnas läsare är lojala och anser att innehållet är relevant och trovärdigt. Det visar de senaste undersökningarna om hur HSBs medlemmar ser på tidningarna.

Digitalisering av medlemstidningarnas innehåll

I september 2019 fattade förbundsstyrelsen beslut angående framtiden för HSBs medlemstidningar. HSB kommer att satsa på att utveckla och digitalisera tidningarnas redaktionella innehåll och erbjuda innehållet på en samlad plats på hsb.se och det nya inloggade läget Mitt HSB.

– Satsningen på att digitalisera tidningarnas innehåll är mycket positiv och efterlängad. Det gör att vi kan nå ut ännu bredare och tydligare med tidningarnas värdefulla och matnyttiga innehåll, vilket stärker HSBs affär, varumärke och värdet i medlemskapet, säger Maria Isacson, chefredaktör för Hemma i HSB och Uppdraget.

HEMMA I HSB

Hemma i HSB distribueras till HSBs medlemmar. Tidningen har som uppgift att bekräfta värdet av medlemskapet i HSB, och stärka lojaliteten hos medlemmarna. Genom att visa på rollen som bostadsutvecklare och samhällsbyggare, samt förmedla kunskap och inspiration i boendefrågor, vill tidningen spegla HSB som en modern och innovativ boendeaktör. I Hemma i HSB hittar läsaren också medlemserbjudanden och rabatter på sådant som hör till hemmet.

Hemma i HSB ges ut sedan 2007, och kommer ut med 4 nr/år. Upplaga: 501 700 exemplar.



HSB UPPDRAGET

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

HSB Uppdraget ges ut sedan 1995, och kommer ut med 4 nr/år. Upplaga: drygt 28 100 exemplar.

SNABBT OCH BEGRIPLIGT OM HÅLLBAR BOSTADS- RÄTTSEKONOMI

Bostadsköpet – livets kanske största affär. Men vad är det egentligen du köper? Vad händer med avgiften om några år? Hur mycket ”dolda” skulder drar du på dig utöver insatsen? Måste du verkligen kunna läsa och förstå en årsredovisning för att förstå vad du ger dig in på? Svaret på frågorna heter Bostadsrättskollen.

Under 2019 började HSB införa en märkning, Bostadsrättskollen, där viktiga nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi finns redan på framsidan på en bostadsrättsförenings årsredovisning. Tanken är att du inte ens ska behöva öppna årsredovisningen för att förstå förningens ekonomi. Bostadsrättskollen består av sju nyckeltal som tillsammans ger en bild av både nuläge och framtidsutsikter. Om alla HSB-föreningar inför detta motsvarar det en tredjedel av Sveriges samtliga bostadsrätter.

Bostadsrättskollens sju nyckeltal

Sparande	Energikostnad
Investeringsbehov	Årsavgift
Skuldsättning	Tomträtt
Räntekänslighet	



Bostadsrättskollen är bra för både eventuella köpare och befintliga bostadsrättsägare. Den ger ökat konsumentskydd, bättre insyn och ökat inflytande för medlemmarna i en bostadsrättsförening.

Niklas Widebeck, utredningschef på HSB Riksförbund.

MALMÖ ÅRETS ARKITEKT- KOMMUN 2019

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

Över niohundra arkitekter svarar på hur väl Sveriges kommuner arbetar för att arkitektur ska kunna bidra till att

skapa miljöer där människor kan trivas och må bra ställt i relation till kommunens bostadsbehov. Även en hög byggtakt måste innehålla goda arkitektoniska värden för att kunna belönas. Under 2019 fick Malmö utnämningen som tillkännagavs under Almedals-

veckan på Gotland. HSB Riksförbund deltog som vanligt i Almedalen för att inspirera och påverka den politik som ska möta framtidens utmaningar för boendet och bostadsbyggandet.

STRÅLANDE TIDER FÖR SOLEL

HSB BYGGER SVERIGES STÖRSTA SOLCELLSPARK



När HSB Södermanland nu ska bygga Sveriges största solcellspark tar solelen ytterligare ett stort steg framåt.

Hela 50 000 solpaneler ska monteras längs E20 utanför Strängnäs. HSBs målsättning är att erbjuda alla sina bostadsrättsföreningar i Södermanland att köpa andelar i parken.

Utveckling av solen är ett viktigt bidrag i HSBs ansträngningar för att minska klimatpåverkan. Därför har vi under många år opinionsbildat för att förbättra villkoren för solen genom initiativet

Solelkommissionen, ett nätverk bestående av HSB, IKEA, Telge Energi, Solkompaniet och Vasakronan. Arbetet har fört med sig flera förbättringar för att ta tillvara solens energi, särskilt genom att skatten på solen slopades.

Solelkommissionen 

En färdplan för fossilfri uppvärmningssektor presenterades under 2019. HSB medverkar som en av 86 medlemmar i Fossilfritt Sverige som har ställt sig bakom färdplanen, som siktar mot en uppvärmningssektor helt fri från fossila bränslen år 2030. Genom att skriva under färdplanen har HSB åtagit sig att accelerera arbetet med att effektivisera uppvärmningsbehovet, sänka effektuttaget och bygga energieffektivt.



HSBs VARUMÄRKE SPEGLAR IDÉER SOM HÅLLER

HSB arbetar brett för att synliggöra varumärket. Den gemensamma nämnaren i det varumärkesstärkande arbetet har under året varit att förmedla känslan av att Kooperation är lika aktuellt idag som för nästan 100 år sedan när HSB grundades. Det har bland annat skett genom kampanjer mot målgruppen unga vuxna där HSB beskrivs som en medlemsorganisation där man konkret kan påverka framtidens boende.



– Unga förväntar sig att företag ska ta sig an stora samhällsproblem, de litar på att vi ska vara värderingsdrivna och komma med lösningar, säger André Johansson marknads- och kommunikationschef på HSB Riksförbund. Vi tror att HSBs idé om gemensamt ägande och mångåriga samhällsansvar ligger i linje med vad unga vill ha. Och under året har vi visat det på ett tydligt sätt.

En grundläggande uppgift för HSB Riksförbund är stärka, vårda och hålla ihop varumärket.

– HSB har ett starkt och välkänt varumärke med ett gott anseende. Men för en stor och landsomfattande organisation som HSB är det viktigt att hålla ihop varumärket. Under 2019 gjorde vi det bland annat genom att uppdatera vår gemensamma grafiska profil, säger André Johansson.



Under 2019 ökade vi den spontana kännedomen om HSB som nyproduktionsaktör med 15 procentenheter.

– Det är glädjande att vi har lyckats stärka kännedomen om HSB genom att ha gemensamma kampanjperioder runt om i landet och rikta oss mer mot unga vuxna än tidigare, säger Caroline Hedlund, marknads- och kommunikationschef HSB ProjektPartner och HSB Finansstöd. Nu fortsätter vi att vitalisera varumärket och få fler att upptäcka HSB genom att nylansera bosparandet.

HSB är medlem i flera internationella organisationer

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



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



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

Housing Europe är en intresseorganisation för Europas kooperativa, allmännyttiga och icke vinstdrivande bostadsorganisationer. Housing Europe företräder omkring 26 miljoner hushåll och är en viktig röst i frågor som till exempel EU-regler för energieffektivisering av byggnader.



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

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

KLIMATPÅVERKAN

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

HSB Riksförbund och dotterföretag mäter årligen klimatpåverkan från verksamheten för att följa upp efterlevnaden av målen i HSB Kompassen. Klimatpåverkan mäts enligt den internationella standarden för klimatredovisning Greenhouse Gas Protocol i scope 1-3. Se mer om klimatberäkningen på sida 60-61.

För den nationella resursen som helhet är de kategorier med störst klimatpåverkan El och fjärrvärme vid byggarbetsplatser samt El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas, följt av Flygresor. Se fördelning av utsläpp i tabell och cirkeldiagram.

2019 har klimatpåverkan från moderföreningen HSB Riksförbunds verksamhet, exklusive dotterföretagen, minskat med 71 procent sedan 2008 mätt mot nyckeltalet kgCO₂e/anställd. Flygresor står för merparten av HSB Riksförbunds klimatpåverkan. Huvudsakliga anledningen till detta är att flera långa flygresor görs av medarbetare och förtroendevalda som har uppdrag i europeiska och internationella organisationer, men även en

ansenlig del nationella flygresor görs. Här finns potential att byta vissa flygresor mot tåg eller resfria möten.

För dotterföretaget HSB ProjektPartner, som står för den största delen av den nationella resursens klimatpåverkan är de kategorier med störst klimatpåverkan El och fjärrvärme vid byggarbetsplatser samt El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas. Se mer om HSB ProjektPartners klimatpåverkan på sida 24.

För dotterföretaget HSB Affärsstöd står flygresor för den största klimatpåverkan följt av klimatpåverkan från el till driften av de tjänster HSB Affärsstöd levererar till HSB-föreningarna. Merparten av HSB Affärsstöds flygresor är nationella och det finns potential att byta flyg mot tåg eller resfria möten.

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

HSB Riksförbunds klimatpåverkan, inklusive dotterföretag

Greenhouse Gas Protocol

Scope	Kategori	Ton CO ₂ e	Volym	% av total ton CO ₂ e
1	Inga utsläpp i scope 1 på grund av inga egenägda fastigheter med bränslen eller egenägda fordon.			
2	El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas	205	2 743 647 kWh	13%
	El och fjärrvärme kontorslokaler	14	273 306 kWh	0,9%
3	El och fjärrvärme vid byggarbetsplatser	1 095	11 109 087 kWh	72%
	El till IT-drift	37	983 340 kWh	2%
	Flyg	148	805 995 pkm	10%
	Tåg	1	275 999 pkm	0,05%
	Bil (milersättning)	31	203 109 km	2%
Total		1 530		100%

Nyckeltal	HSB Affärsstöd	HSB ProjektPartner	HSB Finansstöd	HSB Riksförbund
kg CO ₂ e/anställd ⁽¹⁾	1 590	1 254	238	875 (förändring sedan 2008 -71%)
kg CO ₂ e/anställd	2 337 ⁽²⁾	21 890 ⁽³⁾		
kg CO ₂ e/byggt m ²		14 ⁽³⁾		

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

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

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

KLIMATPÅVERKAN OLIKA KATEGORIER FÖR DEN NATIONELLA RESURSEN





OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

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

Kompletterande medarbetarinformation

Organisationen har inga säsongsvariationer kopplat till personal. Av koncernens 158 per 31 december 2019 var fem personer anställda på deltid och en visstidsanställd, övriga var heltids- och tillsvidareanställda. Data om medarbetare utgår från information från lönekontoret samt av SCB levererad mångfaldsstatistik. Den delen av verksamheten som arbetar med HSBs systemutveckling är till delar konsultintensiv. På HSB Riksförbund arbetar även juristikstuderande på timbasis, under 2019 har deras tid motsvarat ca två heltidstjänster. I mångfaldsstatistiken avser utländsk bakgrund personer födda utomlands och/eller med båda föräldrarna födda utomlands.

Omfattning och avgränsning av redovisningen av nyproduktionsprojekten

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

Andel miljöcertifierade projekt 2018 har justerats då två projekt slutförde certifiering efter årsskiftet.

Köpt energi

Från samtliga 13 projekt som avslutades under 2019 har uppgifter om köpt el och fjärrvärme under byggtiden erhållits.

Byggavfall

Allt avfall som redovisas uppstår på våra byggarbetsplatser och är totalentreprenörens ansvar. Siffrorna omfattar avfall från hela byggtiden för samtliga projekt avslutade 2019. Sortering sker i första hand direkt på arbetsplatsen men i något olika antal frak-

tioner. HSB ProjektPartner får siffrorna från totalentreprenören som i sin tur får dem från sin avfallsleverantör. HSB ProjektPartner uppmanar sina entreprenörer att sortera och leverera statistik enligt Kretsloppsrådets avfallsfraktioner. I siffrorna för källsorterat för återvinning ingår bland annat fraktionerna plast, gips, skrot och metall. Avfallsfraktionen schakt- och fyllnadsmassor ingick tidigare i totalt avfall och i nyckeltalet avfall per byggd kvadratmeter. Det har lyfts ut och ingår inte längre då denna fraktion främst påverkas av platsens förutsättningar och är svår att påverka. Dock redovisas fortfarande även totalt avfall inklusive schakt- och fyllnadsmassor men separat. Siffrorna från 2017 och 2018 har justerats enligt de nya nyckeltalen.

Olyckor

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

Klimatdata och beräkningar

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

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

Här har HSB Riksförbund och dotterföretagen inga utsläpp.

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

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

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

Här ingår flyg, tåg, milersättning, energianvändning på byggarbetsplatser och klimatpåverkan vid produktion och transport av drivmedel och bränslen till fjärrvärme. Klimatpåverkan från köpt el och fjärrvärme till byggarbetsplatserna omfattar hela byggtiden för projekt som avslutats under 2019. Utsläppen från byggarbetsplatsernas energianvändning redovisas i sin helhet trots att projekten endast ägs till hälften av HSB ProjektPartners. För HSB Affärsstöd redovisas den indirekta klimatpåverkan för elanvändningen till IT-driften i datacenters som behövs för att leverera HSB Affärsstöds tjänster.

Klimatberäkning genomförs i webbverktyget Svante GHG Emission calculator ägt av South Pole. Beräkningarna innefattar utsläppen från växthusgaserna koldioxid (CO₂), metan (CH₄), dikväveoxid (N₂O), vätefluorkolföreningar (HFCs), perfluorkolväten (PFCs), svavelhexafluorid (SF₆) och kvävetrifluorid (NF₃). Biogen koldioxid redovisas inte.

Basår för HSB Riksförbunds utsläpp av växthusgaser är 2008 och för HSB ProjektPartners redovisning är basåret 2017. För HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd blir 2018 basår. I denna beräkning innefattas inte klimatpåverkan från byggmaterial och inköp. HSB-föreningars och bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan från energianvändning och drivmedel är inte innefattad i denna beräkning.

HSB har tillsammans med andra bostadsorganisationer kommit överens med Energiföretagen Sverige om en gemensam metod för att miljövärdera fjärrvärme i ett bokföringsperspektiv. Här räknas klimatpåverkan för alla använda bränslen ihop till en emissionsfaktor per fjärrvärmenät, som sedan kan multipliceras med den köpta energianvändningen.

HSB klimatvärderar el enligt en trappstegsmodell

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

Källor för emissionsfaktorer

Scope 2:

- El (residualmix) – Energimarknadsinspektionen, 2019.
- El ursprungsmärkt förnybar – Grexel Systems Ltd, mail 2012-08-13.
- Fjärrvärme – Energiföretagen Sverige 2019, enligt metod överenskommelse i Värmemarknadskommittén.

Scope 3:

- Flyg – BEIS, 2019, Government conversion factors for greenhouse gas company reporting. UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS).
- Tåg (el) – HSB egen emissionsfaktor, konservativ jämf S1.
- Bränslen – SMED – Svenska MiljöEmissionsData, 2018. Emissionsfaktorer och värmevärden 2017. Ansvarig myndighet: Naturvårdsverket.
- Bränsleförbrukning km – Sveriges Statistiska Centralbyrå 2016; Trafikverket, 2016, PM vägtrafikens utsläpp; miljöfordon.se, 2018, WTW-utsläpp per km för elbilar.
- Produktion av bränslen – Miljöfaktaboken 2011, Uppskattade emissionsfaktorer för bränslen, el, värme och transporter A08-833 och produktblad från Preem, 2018; Circle K, 2018; OKQ8 2018.
- Fjärrvärme, produktion och transport av bränslen – Energiföretagen Sverige 2019, enligt metod överenskommelse i Värmemarknadskommittén.

Global Warming Potential-värden

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

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

HÅLLBARHETSRISKER

Risikanalyt

Osäkerhet om framtida händelser är ett naturligt inslag i all affärsverksamhet. Dessa kan påverka HSB positivt med möjligheter att skapa ökat värde, medan risker som inte identifieras och hanteras rätt kan påverka förutsättningarna för HSB att utföra sitt uppdrag.

HSBs gemensamma nationella organisations mest väsentliga hållbarhetsrisker är identifierade av representanter från samtliga nationella företag. Ansvar för hantering av riskerna är fördelat mellan företagen beroende på vilken typ av risk och verksamhet det är.

RISKER		
Område	Väsentliga risker	Hantering av risker
Miljö	Klimatpåverkan och klimatanpassning	Under 2019 upphandlades serverdrift i Microsofts moln. Driften ligger företrädesvis i Holland och datahallens elanvändning motsvaras av samma elproduktion från sol- och vindkraft. Utredning pågår rörande hur detta exakt bör klimatberäknas. Åtta hållbarhetsmål som omfattar byggprocessen, driftskedet och möjligheter för klimatsmart boende, ger sedan 2017 inriktning för nyproduktionen bl.a. avseende minskad klimatpåverkan och klimatanpassning. Tillsammans med en tydlig systematik, kvantifierade mål och Miljö- och hållbarhetsprogram med konkreta åtgärder strävar HSB att utveckla nyproduktionen inom dessa frågor. Resepolicy för att styra mot transportmedel med låg klimatpåverkan. HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver, som ställer krav på energieffektiva byggnader och förnybar energi samt från och med 2018 klimatberäkning av stomme och grund. Vi har fortfarande relativt stor negativ påverkan men har systematisk uppföljning och arbetar för att ständigt bli bättre med mål som omfattar hela värdekedjan från byggproduktion till möjligheter för klimatsmart boende. Under 2018 har ett verktyg för Grönnytefaktor, för ökad kvalitet på utemiljön, sätts. Rutiner finns för generella riskanalyser inför markanskaffning där analyser som kommunen eventuellt gjort tas i beaktning. Fokus framöver är att stärka arbetet avseende klimatrelaterade risker.
	Farliga kemiska ämnen i vår verksamhet	HSBs nyproduktion miljöcertifieras med Miljöbyggnad byggnadsbetyg silver vilket bland annat innebär att HSB arbetar med utfasning och minimering av farliga kemiska ämnen genom att ställa krav på miljöbedömning och loggbok i webbverktyget Byggsvarubedömningen (där HSB är delägare). Ett arbete pågår för att fler produktgrupper ska omfattas av dessa krav. Vi stödjer HSB föreningarna i arbetet med hantering av kemiska produkter i förvaltningsverksamheten med webbverktyget Chemgroup. En stor del farliga ämnen finns också i våra IT-produkter. Under 2019 upphandlades en leverantör av en HSB gemensam IT-arbetsplats. Skärmar och datorer är TCO-certifierade vilket minimerar användningen av särskilt farliga ämnen.
	Avfall - minimering, cirkulering och hantering	HSB ställer krav på entreprenörer att avfall som uppstår i våra nyproduktionsprojekt ska hanteras och källsorteras i enlighet med Sveriges Byggindustriers riktlinjer för resurs- och avfallshantering vid byggande och rivning samt att avfallsstatistik i enlighet med riktlinjerna ska sammanställas för varje projekt.
Sociala förhållanden	Bristande mångfald och diskriminering	Mätning av mångfaldsindex och mångfaldsmål. Medarbetarundersökningar (bl.a. frågor om diskriminering och trakasserier). Ny policy mot diskriminering är framtagen och ligger med i HSB Ansvar, samt en handlingsplan som stöd för chefer och medarbetare om något skulle inträffa. Lönekartläggningar genomförs årligen.
	Boende för flera. Risk att människor inte har råd att köpa HSBs nyproducerade bostäder.	HSB har som ambition att bygga mer för fler. Initiativ som HSB Dela pågår som pilotprojekt. Med HSBs bospärande och de opinionsfrågor som HSB driver vill vi få fler att spara till kontantinsatsen för att ha möjlighet att efterfråga en bostad.

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

GLOBAL REPORTING INITIATIVE – INDEX

GENERELLA UPPLYSNINGAR

Uppllysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
Organisationsprofil			
102-1	Organisationens namn	HSB Riksförbund ekonomisk förening	
102-2	Verksamhet, märken, produkter och tjänster		3
102-3	Huvudkontorets lokalisering	Stockholm	
102-4	Länder där organisationen har verksamhet	Sverige	
102-5	Ägarstruktur och organisationsform		2, 18
102-6	Marknader som organisationen är verksam på	All verksamhet sker i Sverige, som redovisas som en region	
102-7	Organisationens storlek		
102-8	Information om anställda och andra som arbetar för organisationen		
102-9	Leverantörskedja	Beskrivs endast för dotterföretaget HSB ProjektPartner	
102-10	Väsentliga förändringar gällande organisation och leverantörskedja	Organisationsförändring per 31 dec 2017	
102-11	Försiktighetsprincipen		48
102-12	Externa initiativ om hållbarhet som organisationen stödjer/omfattas av	Global Compact, Fossilfritt Sverige, Färdplan för klimatneutral och konkurrenskraftig byggsektor, Färdplan för fossilfri uppvärmningssektor, BeBo, BoTryggt 2030, Sveby,	46-47, 49, 52, 56, 63
102-13	Medlemskap i organisationer	Sweden Green Building Council, Byggherrarna, Byggvarubedömningen, We Effect, Svensk Solenergi, Global Utmaning, NMC Nätverket för hållbart näringsliv, Institutet Mot Mutor (IMM),	46-47, 49, 52, 57
Strategi			
102-14	Uttalande från ledande befattningshavare	Pernilla Bonde och Anders Lago	8-9
102-15	Huvudsaklig påverkan, risker och möjligheter	Väsentlighetsanalys Väsentliga risker och hantering av riskerna inom samtliga hållbarhetsområden	11 62-63
Etik och integritet			
102-16	Värderingar, principer och etiska riktlinjer		19
Styrning			
102-18	Styrningsstruktur		2, 18
Intressentengagemang			
102-40	Lista över intressentgrupper		10
102-41	Kollektivavtal		31
102-42	Identifiering och urval av intressenter		
102-43	Metoder för intressentdialog		10
102-44	Viktiga frågor som lyfts		10
Om redovisningen			
102-45	Enheter som ingår i den finansiella redovisningen		
102-46	Definition av redovisningens innehåll och frågornas avgränsning		
102-47	Lista över väsentliga frågor		11
102-48	Förändringar av information	Ej aktuellt	
102-49	Förändringar i redovisningen		
102-50	Redovisningsperiod	1 januari - 31 december 2019	
102-51	Datum för publicering av senaste redovisningen	26 april 2019	
102-52	Redovisningscykel		
102-53	Kontaktperson för redovisningen	André Johansson, Marknads- och kommunikationschef andre.johansson@hsb.se	
102-54	Redovisning i enlighet med GRI Standarder		66
102-55	GRI-index		64-65
102-56	Externt bestyrkande	Inget externt bestyrkande	

VÄSENTLIGA FRÅGOR

Upplysning	Beskrivning	Kommentar	Sida
EKONOMISKA STANDARDER			
Anti-korruption			
205-2	Kommunikation och utbildning i anti-korruptionspolicies och rutiner	Nyckeltal för information till samarbetspartners omfattar endast HSB ProjektPartners leverantörer.	30
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		19, 25, 28, 30
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		32

MILJÖMÄSSIGA STANDARDER

Energi			
302-3	Energiintensitet	Avser HSB ProjektPartners nyproducerade bostäder.	24
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 22
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		23, 24
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		24

Utsläpp till luft

305-1	Direkta utsläpp av växthusgaser (Scope 1)		58
305-2	Indirekta utsläpp av växthusgaser, energi (Scope 2)		24, 58
305-3	Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (Scope 3)		24, 58
305-4	Utsläppsintensitet växthusgaser		24, 58
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 60
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		46-49, 22-24, 58
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		22-24, 58

Utsläpp till vatten och avfall

306-2	Avfall per typ och hanteringsmetod	Avser HSB ProjektPartners nyproduktionsverksamhet.	25
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 60
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		23, 25
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		23, 25

Leverantörsbedömning miljö

308-1	Andel leverantörer som utvärderats enligt kriterier för miljö		23, 50
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 25, 50
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		23, 25, 50
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		23, 25, 50

SOCIALA STANDARDER

Hälsa och säkerhet i arbetet

403-2	Skador, arbetsrelaterade sjukdomar, förlorade arbetsdagar, frånvaro samt arbetsrelaterade dödsolyckor	Arbetsrelaterad sjukfrånvaro redovisas ej, istället redovisas total sjukfrånvaro för medarbetare. Olyckor redovisas för HSB ProjektPartners byggarbetsplatser och för organisationens egen personal.	25, 50
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		25, 28
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		25, 28

Mångfald och likabehandling

405-1	Mångfald hos styrelse, ledning och anställda		30
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		30
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		30
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		30

Social leverantörsbedömning

414-1	Andel leverantörer som granskats utifrån sociala kriterier	För 2018 finns nyckeltal endast för HSB ProjektPartners leverantörer. Nyckeltalet utgår från totala antalet leverantörer istället för nya.	25, 50
103-1	Förklaring till varför frågan är väsentlig och frågans avgränsning		11, 50
103-2	Hur organisationen ser på frågan och hanterar den		25, 50
103-3	Hur organisationen utvärderar hanteringen och resultat av utvärderingen		25, 50

HÅLLBARHETSREDOVISNING ENLIGT ÅRSREDOVISNINGSLAGEN

I den här årsredovisningen beskriver HSB Riksförbund ekonomisk förening arbetet för hållbar utveckling. Syftet är hållbart ansvars- tagande gentemot HSBs intressenter och efterlevnad av HSBs kärnvärde hållbarhet. Utgångspunkter är intressent-, väsentlig- hets- och riskanalyser. Det internationella hållbarhetsredovis- ningsramverket Global Reporting Initiative Standards (GRI) har använts som vägledning och inspiration för att ta fram en balan- serad och transparent redovisning. Ambitionen kring transpa- rens omfattar såväl styrkor som svagheter i hållbarhetsarbetet. Nyckeltal i enlighet med GRI Standards används för att uppfyl- la årsredovisningslagens krav på resultatindikatorer inom områ-

dena miljö, sociala förhållanden, personal, respekt för mänskliga rättigheter och motverkande av korruption. GRI-indexet på sid- orna 64-65 ger information om på vilka sidor man hittar de olika delarna av hållbarhetsredovisningen. Något externt bestyrkande av GRI-redovisningen har inte gjorts.

Det här är andra året som HSB Riksförbund ekonomisk för- ening gör en gemensam årsredovisning med omfattande hållbar- hetsinformation.

Rapporteringsperioden är 1 januari 2019 – 31 december 2019, vilket också är räkenskapsåret. Styrelsen är ansvarig för hållbar- hetsredovisningen.

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

Företagets affärsmodell	Omvärldsbevakning, likviditetsbevakning, riskscenarios, lag- och regelbevakning
Policy, granskningsförfaranden och resultat av policy	Styrningsmodellen i HSBs gemensamma nationella resurs (sid 18-19). Se även övergripande hållbarhetsmål och styrning (sid 23, 48-49) samt medarbetaravsnittet (sid 30-31).
Väsentliga risker och hantering av risker	HSBs nationella resurs väsentliga risker och riskhantering (sid 62-63). Se även väsentlighetsanalys (sid 11).
Resultatindikatorer	Klimatpåverkan (sid 24, 58), avfall (sid 25), energi (sid 24, 58), personal inklusive mångfald och jämställdhet (sid 30), mänskliga rättigheter i leverantörskedjan (sid 25, 50), anti-korruption (sid 28, 30).

REVISORNS YTTRANDE AVSEENDE DEN LAGSTADGADE HÅLLBARHETSRAPPORTEN

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

Uppdrag och ansvarsfördelning

Det är styrelsen som har ansvaret för hållbarhetsrapporten för år 2019 och för att den är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen.

Granskningens inriktning och omfattning

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

Uttalande

En hållbarhetsrapport har upprättats.

Stockholm den 22 april 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760), lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2019.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB är en medlemsägd organisation som startade 1923 utifrån en nyskapande kooperativ idé för bättre boende och inflytande över den egna bostadssituationen. HSB är idag Sveriges största bostadskooperation med drygt 657 000 medlemmar som äger 26 HSB-föreningar, vilka i sin tur äger HSB Riksförbund. Samhällsperspektivet har funnits med från start och HSBs gemensamma uppdrag är att "I samverkan med medlemmarna skapa det goda boendet".

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

- HSB har beslutat att påbörja ett omfattande digitaliseringsprojekt för medlems- och förvaltningstjänsterna. Under 2019 säkrades omställningens finansiering samtidigt som plattformen Mitt HSB, det nya navet för det digitala mötet, lanserades. HSBs digitaliseringsstrategi, HSB 4.0, har en sammanlagd budget på 390 mkr och ska vara genomförd 2021. Under 2019 har 84 mkr investerats i digital utveckling vilket är en investeringstakt som kommer accelerera under 2020.
- Under året har 10 projekt produktionsstartat med sammanlagt 692 bostäder. Under året har även 71 hyresrätter produktionsstartats och ytterligare 159 bostäder har säljstartats runt om i landet. Tillsammans med HSB-föreningarna sålde HSB ProjektPartner sammanlagt 564 bostäder under 2019. Med såld bostad avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats.
- HSB förbättrar bospärrandet och byter bankpartner från Swedbank till Danske Bank 2020. För våra bospärrare innebär det mer förmånliga villkor och fler fonder att välja mellan. HSBs cirka 140 000 bospärrare kommer att erbjudas en överflyttning till Danske Bank under 2020. I januari 2020 blev det möjligt för nya bospärrare att öppna bosparkonto i Danske Bank.
- HSB vill hjälpa unga vuxna in på bostadsmarknaden. Med HSB Dela skapar HSB en modell för att äga en bostadsrätt. HSB köper 50 procent och den unga vuxna 50 procent. Samägaravtalet är tidsbegränsat och gäller under tio år. Under året lanserades ett pilotprojekt i Göteborg med ett begränsat antal bostäder till bospärrare mellan 18 och 29 år. HSB söker nu lösningar för att erbjuda HSB Dela i en större omfattning.
- HSB har under året tagit emot pris för Sveriges grönaste varumärke i kategorin nyproduktion av bostäder och har även utsetts till det mest hållbara varumärket i kategorin bostäder i Sustainable Brand Index. HSB har även höjt hållbarhetsambitionen och med hjälp av ett hållbarhetsindex ser vi till att alla nyproduktionsprojekt går längre än vad lagstiftning och certifieringar kräver. HSBs hållbarhetsindex bygger på strategiska hållbarhetsmål som satts för nyproduktionen.
- Under året har HSB med partners fortsatt att testa smarta lösningar för framtidens hållbara boenden i HSB Living Lab. Under 2019 testades bland annat fasadintegrerade solceller och återanvändning av gråvatten där forskningen kring rening av gråvatten fick stor uppmärksamhet i medierna. HSB Living Lab har under året blivit medlem i ett internationellt nätverk, European Network of Living Labs för ökade samarbeten och kunskapsutbyten.
- 2019 var första hela verksamhetsåret för HSBs nya samordnade system för trygga betaltjänster via företaget HSB Finansstöd. Under 2019 hanterade betaltjänsterna betalningar för omkring 26 miljarder.

- Under 2019 har HSB genomfört fortsatta kommunikationssatsningar där Kooperationens idéer förmedlats på ett modernt sätt. Kampanjen har exponerats i kanaler som är relevanta för den yngre målgruppen, exempelvis webb-tv, sociala medier och i samarbeten med influencers. Mätpunkterna för kampanjerna har överträffats, bland annat antal exponeringar samt kostnad för att nå mottagarna med kampanjens budskap i sociala medier.
- HSB ProjektPartner mäter kontinuerligt kundernas nöjdhet gällande lämnad garanti och nöjdhet vid inflyttningen, med en uppföljande mätning två år senare. 2019 landar nöjd kund index inflyttning på 74 jämfört med branschsnittet på 72 och nöjd kund index garanti på 70 medan branschen landar på 65.

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Koncernens nettoomsättning under 2019 uppgick till 1 278 (1 396) mkr, en minskning som främst förklaras av lägre omsättning från nyproduktionsverksamheten i HSB ProjektPartner som i perioden uppgick till 952 (1 125) mkr. I HSB Affärsstöd ökade nettoomsättningen med 35 mkr vilket främst beror på tillkommande tjänster. Resultat efter finansiella poster uppgick till 41 (19) mkr. Den positiva förändringen jämfört med föregående år är främst hänförlig till resultat från andelar i intresseföretag om 36 mkr och avser en upplöst reserv. Årets lägre rörelseresultat jämfört med motsvarande period föregående år förklaras i stort av nyproduktionsverksamheten.

Moderföreningen

Omsättningen uppgick 2019 till 105 (106) mkr. Moderföreningens nettoomsättning minskade mot föregående år med 1 mkr vilket främst beror på minskade vidarefakturerade kostnader. Rörelseresultatet förbättrades med 11 mkr jämfört mot föregående och förklaras av en lägre kostnadsnivå. Resultatet efter finansiella poster minskade mot föregående år med 32 mkr och förklaras av minskad utdelning från HSB ProjektPartner.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december 2019 till 688 (630) mkr där ökade likvider i stort förklaras av förändringar i rörelsekapitalet. Under året har både markförvärv och försäljningar genomförts samt ökade investeringar av immateriella tillgångar. Per den 31 december 2019 uppgick soliditeten i koncernen till 62,9 procent jämfört med 65,8 procent vid utgången av 2018.

INVESTERINGAR

Koncernen har under året investerat 86 (54) mkr i immateriella anläggningstillgångar. En avkastningsvärdering där framtida avtalade intäkter diskonterats jämfört med bokfört värde, visade på ett nedskrivningsbehov och under året har nedskrivningar skett till belopp 31 (29) mkr.

Lager av exploateringsfastigheter minskade med 252 mkr under året och uppgick per 31 december till 820 (1 072) mkr. Lager av bostadsrätter ökade till 88 (44) mkr och avser bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter.

RISKER I VERKSAMHETEN

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

Styrelsens sammansättning

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

Framtida utveckling

Framöver spår flertalet konjunkturbedömare att bostadspriserna kommer vara stabila eller öka något. Det är något som väntas gynna försäljningen av nyproduktion. Hur marknaden utvecklas beror mycket på hur konjunkturen utvecklas samt hur många projekt som säljstartas. För att lyckas framöver är det viktigt att analysera den lokala marknaden och konkurrenterna noga, fortsätta förbättra processer och rutiner i projekten, ännu tydligare satsa på hållbarhetsfrågor inom byggprocessen samt dra nytta av forskningsresultat från HSB Living Lab.

Under de närmsta åren planeras en ökad utvecklingstakt av digitala tjänster, ny IT-plattform och harmonisering av gemensamma system, där målet är en mer automatiserad leverans till kund.

Arbetet med ökad synlighet där HSBs kooperativa idé och särart ska framhållas fortsätter under 2020 med fokus på samordnad kommunikation.

Under 2020 kommer HSB tillsammans med Danske Bank utveckla HSB's bosparerbjudande, där målet är ökad nöjdhet och fler bospare. HSB kommer även fortsätta söka lösningar för att erbjuda HSB Dela i en större omfattning till fler unga bostadssökande.

Hållbarhetsrapport

Koncernen upprättar en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen och finns på sidan 66.

VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	50 450 872 kr
Årets resultat	-13 002 365 kr
Summa	37 448 507 kr

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	37 448 507kr
Summa	37 448 507kr

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	1 277 518	1 395 810	262 396	211 383	185 567
Resultat efter finansiella poster	40 788	19 167	-14 547	-11 348	-12 355
Eget kapital	2 107 377	2 044 233	1 999 190	128 451	136 456
Balansomslutning	3 348 680	3 108 295	3 311 285	250 044	224 643
Soliditet (%)	62,9	65,8	60,4	51,4	60,7
Antal anställda per 2019-12-31	159	153	129	67	63

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	104 974	105 994	101 398	100 140	118 683
Resultat efter finansiella poster	17 522	49 484	533	527	-82
Eget kapital	2 038 996	2 051 998	1 971 558	143 644	143 447
Balansomslutning	2 108 729	2 137 408	2 048 882	217 583	218 652
Soliditet (%)	96,7	96,0	96,2	66	65,6
Antal anställda per 2019-12-31	40	40	34	45	42

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	1 277 518	1 395 810
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 028 874	-1 114 426
Bruttoresultat		248 644	281 384
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-262 065	-295 406
Övriga rörelseintäkter		9 794	6 716
Övriga rörelsekostnader		-	-55
Andelar i intresseföretags resultat		6 054	15 981
Rörelseresultat		2 427	8 620
Resultat från andelar i koncernföretag	8	5 462	6 453
Resultat från andelar i intresseföretag		35 717	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	17	-20	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 730	9 606
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-6 528	-5 512
Resultat efter finansiella poster		40 788	19 167
Skatt på årets resultat	12	22 356	28 481
ÅRETS RESULTAT		63 144	47 648
Årets resultat hänförligt till:			
Modelföreningens andelsägare		63 144	47 648

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Nettoomsättning

Nettoomsättningen minskade med 118 mkr jämfört med föregående år och förklaras främst av lägre omsättning från nyproduktionsverksamheten i HSB ProjektPartner som under året uppgick till 952 (1 125) mkr.

Intäkter från nyproduktionsverksamheten där successiv vinstavräkning tillämpas för samtliga projekt minskade jämfört med föregående år i HSB ProjektPartner med 173 mkr. I Region Mitt och Region Nord minskade omsättningen till följd av färre pågående projekt och lägre försäljningstakt. I Region Syd ökade omsättningen på grund av ökat resultat från markförsäljning och högre försäljningstakt.

I HSB Affärsstöd ökade nettoomsättningen med 35 mkr vilket främst beror på tillkommande tjänster.

Bruttoresultat

Koncernens bruttoresultat minskade under verksamhetsåret med 33 mkr till följd av färre produktionsstarter samt förgäveskostnader i projekt.

Under året har avskrivning av goodwill skett med -3 (-3) mkr och balanserade utgifter för utveckling med -17 (-10) mkr. Nedskrivning netto har gjorts på immateriella tillgångar med -31 (-29) mkr.

Andelar i intresseföretags resultat

Resultat från andelar i intresseföretag uppgick till 6 (16) mkr. I denna post ingår resultat och utdelning från HSB Bostad med 7 (16) mkr.

Rörelseresultat

Koncernens rörelseresultat minskade med 6 mkr under året. Minskningen är främst hänförlig till nyproduktionsverksamheten samt lägre resultat från andelar i intresseföretag.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella poster uppgick till 41 (19) mkr. Den positiva förändringen jämfört med föregående år inom finansiella poster är hänförlig till resultat från andelar i intresseföretag varav 36 mkr avser upplösning av en reserv som avsattes i samband med försäljningen av SMÅA AB under 2016.

Skatt på årets resultat

Skatt på årets resultat uppgick till 22 (28) mkr varav uppskjuten skatt uppgick till 26 mkr och hänförs huvudsakligen förändring i taxeringsmässiga underskott och successiv vinst.

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Immateriella anläggningstillgångar</i>			
Goodwill	13	731	3 661
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	13	57 825	45 051
Pågående utveckling av IT-system	13	51 100	26 725
		109 656	75 437
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	14	33 844	36 190
Inventarier och installationer	14	7 933	8 525
		41 777	44 715
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i intresseföretag	16	593 654	603 682
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	54 548	54 567
Uppskjuten skattefordran	22	21 883	-
Andra långfristiga fordringar	18	918	551
		671 003	658 800
Summa anläggningstillgångar		822 436	778 952
Omsättningstillgångar			
<i>Varulager</i>			
Exploateringsfastigheter	19	819 674	1 072 257
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	87 843	43 552
		907 517	1 115 809
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		423 797	64 092
Fordringar hos intresseföretag		9 487	-
Övriga fordringar		262 294	278 506
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	185 310	204 248
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	49 685	36 732
		930 573	583 578
Kassa och bank		688 154	629 956
Summa omsättningstillgångar		2 526 244	2 329 343
SUMMA TILLGÅNGAR		3 348 680	3 108 295

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Annat bundet eget kapital		65 062	52 298
Balanserat resultat inkl årets resultat		42 096	-8 284
Eget kapital hänförligt till moderföreningens andelsägare		2 107 377	2 044 233
Summa eget kapital		2 107 377	2 044 233
Avsättningar			
Uppskjuten skatteskuld	22	-	3 822
Övriga avsättningar	23	199 947	353 094
Summa avsättningar		199 947	356 916
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	40 000	40 000
Övriga skulder	24	5 813	6 258
Summa långfristiga skulder		45 813	46 258
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	127 125	240 325
Checkräkningskredit	25	3 497	3 233
Leverantörsskulder		31 054	80 116
Skulder till intresseföretag		-	236
Skatteskulder		5 019	2 516
Övriga kortfristiga skulder		249 590	99 315
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	191 981	74 185
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	387 277	160 962
Summa kortfristiga skulder		995 543	660 888
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		3 348 680	3 108 295

Kommentarer till koncernens balansräkning

Immateriella och materiella anläggningstillgångar

Under året har investeringar skett med 86 mkr avseende främst "Mitt HSB" och projekt "Löpande bokföring & in-utbetalningar". 11 projekt har gått i produktion och omförs från pågående arbeten till balanserade utvecklingsarbeten. Nedskrivningar netto har skett till belopp 31 (29) mkr, utifrån gjord avkastningsvärdering.

Materiella anläggningstillgångar består av modulbyggnaden i HSB Living Lab i Göteborg uppgående till 29 (31) mkr som skrivs av över 10 år, kvarvarande byggnad i Finnboda HB uppgående till 5 (5) mkr samt finansiell leasing av bilar om 8 (8).

Finansiella anläggningstillgångar

Av balansposten avser 594 mkr andelar i intresseföretag varav HSB Bostad utgör 571 mkr. Under året har en utdelning om 16 (142) mkr erhållits från HSB Bostad. I koncernen redovisas ägd andel av eget kapital för intresseföretagen.

Varulager

Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter har minskat med 252 mkr och uppgår till 820 (1 072) mkr. Lager av bostadsrätter uppgår till 88 (44) mkr och avser lägenheter i produktionsprojekt som återköpts samt visningslägenheter.

Kortfristiga skulder

Fakturerad ej upparbetad intäkt uppgår till 192 (74) mkr. Posten visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats och ska ses tillsammans med posten Upparbetad ej fakturerad intäkt på tillgångssidan som uppgår till 185 (204) mkr. Dessa poster tillsammans visar successiv vinstavräkning med ett netto om 7 mkr i högre skuld.

Avsättningar och kortfristiga skulder

Avsättningar minskade med 157 mkr främst avseende tilläggsköpeskillingar om 133 mkr och av återförd avsättning om 36 mkr som gjordes i samband med försäljningen av SMÅA AB 2016.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Minoritets- intresse	Summa eget kapital
<i>Ingående eget kapital 2018-01-01</i>	<i>1 944 963</i>	<i>37 236</i>	<i>-38 265</i>	<i>55 256</i>	<i>1 999 190</i>
Aktivering av utvecklingsutgifter		39 083	-39 083		0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-24 021	24 021		0
Ökning av andelskapital via apportemission	55 256			-55 256	0
Utdelning till minoritetsägare			-2 605		-2 605
Årets resultat			47 648	0	47 648
Utgående eget kapital 2018-12-31	2 000 219	52 298	-8 284	0	2 044 233
<i>Ingående eget kapital 2019-01-01</i>	<i>2 000 219</i>	<i>52 298</i>	<i>-8 284</i>	<i>0</i>	<i>2 044 233</i>
Aktivering av utvecklingsutgifter		43 004	-43 004		0
Upplösning till följd av årets avskrivningar		-30 240	30 240		0
Årets resultat			63 144		63 144
Utgående eget kapital 2019-12-31	2 000 219	65 062	42 096	0	2 107 377



KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 427	8 620
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	-105 520	38 239
Resultat från andelar i koncernföretag	8	5 462	6 453
Resultat från andelar i intresseföretag		35 717	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-20	-
Erhållen ränta	9	3 730	9 606
Erlagd ränta	10	-6 528	-5 512
Betald skatt		-5 837	-1 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-70 569	56 157
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av varulager		208 292	-153 475
Förändring av rörelsefordringar		-347 023	87 913
Förändring av rörelseskulder		450 346	-231 121
Kassaflöde från den löpande verksamheten		241 046	-240 526
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av immateriella anläggningstillgångar	13	-85 529	-53 988
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	14	-83	-432
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-367	-102 889
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-85 979	-157 309
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		264	568
Amortering av skuld		-113 200	-
Erhållen utdelning		16 067	141 699
Utbetald utdelning		-	-2 605
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-96 869	139 662
ÅRETS KASSAFLÖDE		58 198	-258 173
Likvida medel vid årets ingång		629 956	888 129
Likvida medel vid årets utgång		688 154	629 956

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten

Årets förändring av rörelsekapital beror på minskat varulager om 208 mkr, ökade fordringar om 347 mkr och ökade skulder till belopp 450 mkr.

Varulager avseende exploateringsfastigheter har under året minskat med 252 mkr jämfört med en ökning föregående år om 118 mkr. Lager av bostadsrätter ökade med 44 (35) mkr.

Förändring i fakturerad ej upparbetad intäkt om 192 (74) mkr och fordran upparbetad ej fakturerad intäkt om 185 (204) mkr ger en nettoförändring under året på 7 mkr i ökade skulder.

Investeringsverksamheten

Under året har investeringar i immateriella tillgångar skett med 86 mkr. I motsvarande period 2018 uppgick investeringar i immateriella tillgångar till 54 mkr och nyemission i HSB Bostad till 103 mkr.

Finansieringsverksamheten

Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 16 mkr och minskad upplåning till kreditinstitut med 113 mkr.

Motsvarande år föregående år erhöles en utdelning från HSB Bostad om 142 mkr, upplåningen ökade med 1 mkr och en utdelning till minoritetsägare skedde med 3 mkr.

Årets kassaflöde

Årets kassaflöde uppgår till 58 mkr jämfört med -258 mkr föregående år.



RESULTATRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2019	2018
Nettoomsättning	3	104 974	105 994
Kostnader för produktion och förvaltning		-4 562	-9 034
Bruttoresultat		100 412	96 960
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-96 588	-105 358
Övriga rörelseintäkter		72	1 677
Rörelseresultat	4	3 896	-6 721
Resultat från andelar i koncernföretag	8	13 100	55 115
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-20	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	1 731	2 101
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 185	-1 011
Resultat efter finansiella poster		17 522	49 484
Bokslutsdispositioner	11	-36 433	-31 877
Skatt på årets resultat	12	5 909	7 577
ÅRETS RESULTAT		-13 002	25 184

BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Inventarier och installationer	14	80	80
		80	80
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag	15	1 921 104	1 921 104
Andelar i intresseföretag	16	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52 704	52 724
Uppskjuten skattefordran	22	13 485	7 577
		1 987 343	1 981 455
Summa anläggningstillgångar		1 987 423	1 981 535
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 150	4 779
Fordringar hos koncernföretag		100 303	94 841
Fordringar hos intresseföretag		8	-
Aktuella skattefordringar		504	-
Övriga fordringar		816	984
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	1 964	2 288
		107 745	102 892
Kassa och bank		13 561	52 981
Summa omsättningstillgångar		121 306	155 873
SUMMA TILLGÅNGAR		2 108 729	2 137 408

BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Reservfond		1 328	1 328
		2 001 547	2 001 547
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		50 451	25 267
Årets resultat		-13 002	25 184
		37 449	50 451
Summa eget kapital		2 038 996	2 051 998
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	500	500
Summa avsättningar		500	500
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	50 000	50 000
Leverantörsskulder		5 438	12 124
Skulder till koncernföretag		-	9 356
Skatteskulder		-	320
Övriga kortfristiga skulder		1 589	2 291
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	12 206	10 819
Summa kortfristiga skulder		69 233	84 910
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		2 108 729	2 137 408

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
<i>Ingående eget kapital 2018-01-01</i>	<i>1 944 963</i>	<i>1 328</i>	<i>25 266</i>	<i>1</i>	<i>1 971 558</i>
Disp av föregående års resultat			1	-1	0
Ökning av andelskapital via apportemission	55 256				55 256
Årets resultat				25 184	25 184
Utgående eget kapital 2018-12-31	2 000 219	1 328	25 267	25 184	2 051 998

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

HSB-föreningarnas andelskapital i HSB Riksförbund Ekonomiska Förening

	2019-12-31	2018-12-31		2019-12-31	2018-12-31
Dalarna	-	34 085	Norra Bohuslän	1 316	1 316
Filipstad	6 055	6 055	Norra Stor-Stockholm	45 117	45 117
Göta	117 095	117 095	Skåne	139 095	139 095
Göteborg	146 832	146 832	Stockholm	253 686	253 686
Karlskoga-Degerfros	8 326	8 326	Sydost	63 659	63 659
Kil	85	85	Södermanlands län	42 781	42 781
Kristinehamn	5 532	5 532	Södertälje	23 226	23 226
Landskrona	49 121	49 121	Södertörn	60 616	60 616
Malmö	208 710	208 710	Södra Norrland	198 649	198 649
Mälardalarna	110 335	76 250	Uppsala	97 034	97 034
Mölnadal	38 691	38 691	Värmland	11 831	11 831
Nordvästra Götaland	47 650	47 650	Östergötland	89 987	89 987
Nordvästra Skåne	24 596	24 596	Östra	38 855	38 855
Norr	171 339	171 339			
Summa				2 000 219	2 000 219

Under 2019 har HSB Dalarna fusionerats med HSB Mälardalen. HSB Mälardalen har därefter ändrat namn till HSB Mälardalarna.

KASSAFLÖDESANALYS

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2019	2018
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		3 896	-6 721
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	20	-
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-20	-
Erhållen ränta	9	1 751	2 101
Erlagd ränta	10	-1 185	-1 011
Betald skatt		-4 009	-2 086
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		453	-7 717
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>			
Förändring av rörelsefordringar		-1 183	-7 755
Förändring av rörelseskulder		-15 357	-40 200
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-16 087	-55 672
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Nyemission dotterföretag	15	-	-1 900
Lämnat aktieägartillskott	15	-	-17 500
Kassaflöde från investeringsverksamheten		0	-19 400
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållen utdelning	8	13 100	86 215
Erhållna koncernbidrag	11	5 458	-
Lämnade koncernbidrag	11	-41 891	-16 950
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-23 333	69 265
ÅRETS KASSAFLÖDE		-39 420	-5 807
Likvida medel vid årets ingång		52 981	58 788
Likvida medel vid årets utgång		13 561	52 981

NOTER

	Sid
NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	83
NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar	86
NOT 3 Nettoomsättning fördelning	86
NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag	86
NOT 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen....	86
NOT 6 Operationell leasing	87
NOT 7 Arvode till revisorer	87
NOT 8 Resultat från andelar i koncernföretag	87
NOT 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter.....	87
NOT 10 Räntekostnader och liknande resultatposter	87
NOT 11 Bokslutsdispositioner	87
NOT 12 Skatt på årets resultat	87
NOT 13 Immateriella anläggningstillgångar.....	88
NOT 14 Materiella anläggningstillgångar	88
NOT 15 Andelar i koncernföretag	89
NOT 16 Andelar i intresseföretag	89
NOT 17 Andra långfristiga värdepappersinnehav.....	91
NOT 18 Andra långfristiga fordringar	91
NOT 19 Varulager	91
NOT 20 Upparbetad ej fakturerad intäkt	91
NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	91
NOT 22 Uppskjuten skatt.....	92
NOT 23 Övriga avsättningar.....	92
NOT 24 Skulder till kreditinstitut	92
NOT 25 Checkräkningskredit	92
NOT 26 Fakturerad ej upparbetad intäkt	92
NOT 27 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	92
NOT 28 Ställda säkerheter	92
NOT 29 Eventualförpliktelser.....	93
NOT 30 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	93
NOT 31 Förslag till vinstdisposition	93
NOT 32 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	93

REDOVISNINGSPRINCIPER OCH NOTER

Belopp i tkr om inget annat anges.

NOT 1 – REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Från 2019 års årsredovisning redovisas finansiell leasing i koncernen och jämförelsesiffror har justerats i balansräkningen samt dess tillhörande noter. I övrigt är redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

KONCERNREDOVISNING

Dotterföretag

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

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

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

Intresseföretag

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

Joint ventures

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

Intäkter

Entreprenadavtal

För projektintäkter vid entreprenader tillämpas successiv vinstavräkning i koncernen.

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

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

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

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

Under året har en utredning gjorts som syftat till att fastställa huruvida försäljning av bostadsutvecklingsprojekt till bostadsrättsföreningar ska redovisas successivt eller vid färdigställandet. Utredningen har utgått från bedömningen om HSB ProjektPartner AB ska konsolidera bostadsrättsföreningar i samband med bostadsutveckling.

Den samlade bedömningen av utredningen visar på att HSB ProjektPartner AB inte kan anses ha bestämmande inflytande över bostadsrättsföreningen då HSB Produktion AB inte erhåller en huvuddel av de förmåner och risker som är förknippade med bostadsrättsföreningen eller har kontroll över bostadsrättsföreningen. Utifrån detta kommer HSB ProjektPartner AB även fortsättningsvis redovisa intäkter från bostadsutvecklingsprojekt enligt den försiktiga successiva vinstavräkningsmodell som bolaget fram till dagens datum har använt.

Annonssintäkter

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

Intäkter från betal- och IT-tjänster

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

Engångsintäkter för utveckling av IT-tjänster

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

Intäkter från juristverksamheten

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

Marknadsföringsersättningar avseende gemensamma inköpsavtal

Marknadsföringsersättningen intäktsredovisas under den period som avtalet löper.

Intäkter från medlems- och serviceavgifter

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

Leasing

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

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

Ersättningar till anställda

Kortfristiga ersättningar

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

Ersättningar efter avslutad anställning

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

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

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

Anställd tjänsteman född 1980 eller tidigare omfattas av KTP avdelning 2. KTP-planen är, om inte annat överenskommits, en i huvudsak förmånsbestämd ålderspension med fastställda ersättningsnivåer i form av procentandel av tjänstemannens slutlön.

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

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

Inkomstskatter

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

Aktuell skatt

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

Uppskjuten skatt

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

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

Immateriella anläggningstillgångar**Goodwill**

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

Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten

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

- Det är tekniskt möjligt att färdigställa den immateriella anläggningstillgången så att den kan användas eller säljas.
- Avsikten är att färdigställa den immateriella anläggningstillgången och att använda eller sälja den.
- Förutsättningar finns för att använda eller sälja den immateriella anläggningstillgången.

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

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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

Fond för utvecklingsutgifter

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

Materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

- Inventarier och installationer 5 år

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

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

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

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

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

Varulager

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

Exploateringsfastigheter

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

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

Andelar i bostadsrättsföreningar

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

Nedskrivningar av icke-finansiella tillgångar

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

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

Finansiella instrument

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

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

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Finansiella anläggningstillgångar

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

Leverantörsskulder och övriga skulder

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

Avsättningar

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

Garantiåtaganden

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

Tilläggsköpeskillingar

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

Eventualförpliktelser

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

Kassaflödesanalys

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

MODERFÖRENINGENS REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Leasing

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

Koncernbidrag

Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag

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

Eget kapital

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

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet – Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

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

NOT 2 - VÄSENTLIGA UPPSKATTNINGAR OCH BEDÖMNINGAR

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

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

Successiv vinstavräkning

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

Nedskrivningsprövning av immateriella tillgångar

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

Varulager

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

Uppskjutna skattefordringar

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

Garantiåtaganden och avsättningar

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

NOT 3 - NETTOOMSÄTTNING FÖRDELNING

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Projektintäkter	951 606	1 109 056	-	-
Annonsintäkter	4 069	6 151	4 329	6 188
Intäkter från betaltjänster	12 528	2 108	-	-
Intäkter från IT-tjänster	178 595	143 600	-	-
Intäkter från juristverksamheten	12 684	11 817	14 464	15 249
Marknadsföringsersättningar	9 461	7 233	478	451
Medlemsintäkter	6 288	6 078	6 288	6 078
Serviceintäkter	65 339	63 956	65 339	63 956
Övrigt	36 948	45 811	14 076	14 072
Summa	1 277 518	1 395 810	104 974	105 994

NOT 4 - INKÖP OCH FÖRSÄLNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2019	2018
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	7,5%	7,7%
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	4,0%	3,2%

NOT 5 - ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
<i>Medelantalet anställda</i>				
Kvinnor	104	89	31	29
Män	56	51	10	9
Summa	160	140	41	38

Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Andel kvinnor i %				
Styrelsen	38	33	38	31
Övriga ledande befattningshavare	44	52	43	67

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
<i>Löner och andra ersättningar</i>				
Styrelsen inkl.				
Förbundsordförande och vd	12 232	10 625	6 091	4 268
Övriga anställda	100 912	86 946	26 292	25 001
Summa	113 144	97 571	32 383	29 269

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
<i>Sociala kostnader</i>				
Pensionskostnader				
Förbundsordförande och vd	2 935	2 724	1 224	1 195
Pensionskostnader övr. anställda	18 912	17 548	5 408	6 047
Sociala avgifter enligt lag och avtal	41 648	36 048	11 884	10 852
Summa	63 495	56 320	18 516	18 094

Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader

176 639 153 891 50 899 47 363

Forts not 5

Förbundsordförande och verkställande direktör

Arvode till den arbetande förbundsordföranden uppgick till två inkomstbasbelopp x 12,2 samt bilförmån. Lön till verkställande direktören (vd) i moderföreningen uppgick till 2 073 (2 021) tkr.

För förbundsordföranden är pensionen premiebaserad motsvarande en premie om 35 % av den pensionsgrundande årliga ersättningen. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 550 (534) tkr pension till arbetande förbundsordförande. Vd omfattas av en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 35 % av vd:s pension medförande lön som premie. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 674 (661) tkr pension till vd.

Information om avgångsvederlag

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

NOT 6 - OPERATIONELL LEASING

Leasingavtal där föreningen är leasetagare.

Framtida minimileaseavgifter avseende icke uppsägningsbara operationella leasingavtal:

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Inom ett år	10 899	10 762	3 905	4 054
Mellan ett och fem år	21 656	31 455	8 136	12 191
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	32 555	42 217	12 041	16 245

Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	13 818	12 486	4 030	4 297
---	--------	--------	-------	-------

Leasingavgifter i koncern och moderförening utgörs i all väsentlighet av hyrda lokaler. Koncernens jämförelsesiffror har justerats avseende finansiell leasing.

NOT 7 - ARVODE TILL REVISORER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
<i>PricewaterhouseCoopers AB</i>				
Revisionsuppdrag	1 296	1 431	140	154
Skatterådgivning	101	191	-	-
Övriga tjänster	238	671	53	247
<i>KPMG</i>				
Revisionsuppdrag	101	101	-	-
<i>Förtroendevalda</i>				
Revisionsuppdrag	12	105	12	105
Summa	1 748	2 499	205	506

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

NOT 8 - RESULTAT FRÅN ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	13 100	86 215
Realisationsresultat	25 153	6 463	-	-
Nedskrivning av andelar i dotterföretag	-19 691	-10	-	-31 100
Summa	5 462	6 453	13 100	55 115

NOT 9 - ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Räntor	3 730	9 606	1 731	2 101
Summa	3 730	9 606	1 731	2 101
Varav avseende koncernföretag			1 702	2 101

NOT 10 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Räntor	4 528	3 512	1 185	1 011
Kreditavgifter	2 000	2 000	-	-
Summa	6 528	5 512	1 185	1 011
Varav avseende koncernbolag			-	-

NOT 11 - BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderföreningen	
	2019	2018
Erhållna koncernbidrag	5 458	35 445
Lämnade koncernbidrag	-41 891	-67 322
Summa	-36 433	-31 877

NOT 12 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Aktuell skatt	-3 348	-755	-	-
Uppskjuten skatt	25 704	29 236	5 909	7 577
Total skatt	22 356	28 481	5 909	7 577

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

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Avstämning av effektiv skatt				
Redovisat resultat före skatt	40 788	19 167	-18 911	17 607
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 21,4 (22) %	-8 729	-4 217	4 047	-3 874
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-4 033	-2 220	-418	-7 305
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	321	34	-	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	36 324	35 817	2 803	18 967
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	662	1	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	332	198	-	-
Ej aktiverade underskott	-1 635	-674	-	-
Effekt av ändrade skattesatser	-886	-458	-523	-211
Redovisad skatt	22 356	28 481	5 909	7 577

Genomsnittlig skattesats uppgår till	21,4%	22%	21,4%	22%
--------------------------------------	-------	-----	-------	-----

NOT 13 IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Goodwill	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	14 648	14 648
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	14 648	14 648
Ingående avskrivningar	-10 987	-8 057
Årets avskrivning	-2 930	-2 930
Summa ackumulerade avskrivningar	-13 917	-10 987
Utgående redovisat värde	731	3 661

	Koncernen	
Pågående utveckling av IT-system	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	46 830	40 354
Årets internt utvecklade IT-system	34 089	29 174
Genom förvärv av IT-system under anpassning/utveckling	20 381	1 595
Årets försäljningar/utrangeringar	-157	-6 185
Omklassificeringar	-36 861	-18 109
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	64 282	46 829
Ingående nedskrivningar	-20 104	0
Årets återförda avskrivningar	1 666	-
Årets nedskrivning	-12 816	-20 104
Omklassificeringar	18 072	-
Summa ackumulerade nedskrivningar	-13 182	-20 104
Utgående redovisat värde	51 100	26 725

32 310 (26 725) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

	Koncernen	
Balanserade utgifter för utvecklingsarbeten och liknande arbeten	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	101 014	59 687
Årets anskaffning*	31 099	23 219
Omklassificeringar	36 861	18 108
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	168 974	101 014
Ingående avskrivningar	-47 109	-37 250
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-
Årets avskrivning	-17 024	-9 859
Summa ackumulerade avskrivningar	-64 133	-47 109
Ingående nedskrivningar	-8 854	0
Årets nedskrivning	-20 090	-8 854
Omklassificeringar	-18 072	-
Summa ackumulerade nedskrivningar	-47 016	-8 854
Utgående redovisat värde	57 825	45 051

31 424 (24 244) tkr avseende internt utvecklade IT-system har bokats upp i fond för utvecklingsutgifter.

*6 337 tkr av årets anskaffningar avser licensavtal.

NOT 14 MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Byggnader och mark	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	48 015	47 647
Årets anskaffning	5	368
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	48 020	48 015
Ingående avskrivningar	-11 825	-9 474
Årets avskrivningar	-2 351	-2 351
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 176	-11 825
Utgående redovisat värde	33 844	36 190

	Koncernen		Moderföreningen	
Inventarier och installationer	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	11 556	11 150	80	80
Årets anskaffning	2 743	5 516	-	-
Utrangeringar	-2 485	-5 110	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	11 814	11 556	80	80
Ingående avskrivningar	-3 031	-3 055	0	0
Utrangeringar	1 434	2 338	-	-
Årets avskrivningar	-2 284	-2 314	-	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-3 881	-3 031	0	0
Utgående redovisat värde	7 933	8 525	80	80

	Koncernen	
Leasing	2019	2018
Inventarier som innehas under finansiella leasingavtal ingår med redovisat värde om	7 734	8 364

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

NOT 15 ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	<i>Moderföreningen</i>	
	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	1 921 104	1 877 548
Förvärv	-	55 256
Nyemission	-	1 900
Lämnat aktieägartillskott	-	17 500
Nedskrivning	-	-31 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 921 104	1 921 104

Den 31 december 2017 förvärvades 97,07% av HSB ProjektPartner AB av moderföreningen och under 2018 förvärvades återstående minoritetsandel om 2,93%. Förvärv skedde via apportemission till förvärvade nettotillgångars värde per 2017-12-31 om belopp 55 256 tkr. Det innebär att förvärvade nettotillgångar efter 31 augusti 2018 uppgår till 1 883 304 tkr. Under 2018 genomfördes även nyemission och aktieägartillskott i HSB Finansstöd AB.

Specifikation av moderföreningens aktier och andelar i koncernföretag:

Dotterföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2019 Bokfört värde	2018 Bokfört värde
HSB Affärsstöd AB	556973-5870	Stockholm	100	100	5 000	16 300	16 300
<i>HSB Tjänsteutveckling AB</i>	<i>556848-8455</i>	<i>Malmö</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>10 000</i>	<i>26 667</i>	<i>26 667</i>
HSB Finansstöd AB	556708-5724	Stockholm	100	100	20 000	21 500	21 500
HSB ProjektPartner AB	556501-4148	Stockholm	100	100	127 846	1 883 304	1 883 304
<i>HSB Fastighets AB</i>	<i>556491-8216</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>80 000</i>	<i>11 000</i>	<i>11 000</i>
<i>Fastighets AB Revdrab 3</i>	<i>556527-6275</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>37 629</i>	<i>27 623</i>	<i>27 623</i>
<i>HSB Hyresfastigheter Holding i Öst AB</i>	<i>559069-3403</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>500</i>	<i>50</i>	<i>50</i>
<i>HSB Produktion AB</i>	<i>556016-0789</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>75 000</i>	<i>147 140</i>	<i>147 140</i>
<i>AB Kustartilleristen</i>	<i>556463-7345</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Bomera AB</i>	<i>556371-7726</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>121</i>	<i>921</i>
<i>HSB Bomera Ek för</i>	<i>702000-9317</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>		<i>1</i>	<i>1</i>
<i>HSB Living Lab Utveckling AB</i>	<i>556962-0049</i>	<i>Göteborg</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>8 114</i>	<i>8 114</i>
<i>HSB Nya Hem AB</i>	<i>556651-8691</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Dragvägen i Halmstad AB</i>	<i>556639-0075</i>	<i>Halmstad</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>
<i>Scandinavian Port AB</i>	<i>556105-0195</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>20 000</i>	<i>3 726</i>	<i>3 726</i>
<i>St Lars Utveckling AB</i>	<i>556973-2265</i>	<i>Stockholm</i>	<i>100</i>	<i>100</i>	<i>1 000</i>	<i>100</i>	<i>100</i>

NOT 16 ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföreningen</i>		
	2019	2018	2019	2018	
Ingående anskaffningsvärde	603 682	626 866	50	50	Under 2018 genomfördes en nyemission i HSB Bostad AB.
Nyemission	-	102 534	-	-	
Avyttring	-15	-	-	-	
Resultatandel	6 054	15 981	-	-	
Utdelning	-16 067	-141 699	-	-	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	593 654	603 682	50	50	

Specifikation av moderföreningens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intressebolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2019 Bokfört värde	2018 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
Summa						50	50

Specifikation av koncernens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intresseföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2019 Bokfört värde	2018 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	41	37	455 240	570 558	579 509
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	Göteborg	45	45	1	23 046	24 108
Södra Källtorps Fastighetsutveckling AB	559043-6316	Göteborg	-	-	-	-	15
Summa						593 654	603 682

Forts. not 16

Övriga Joint ventures

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	
Ansgar Utveckling i Västerås AB	556946-8522	Stockholm	50	50	500	Joint venture är bolag som inte utgör dotterföretag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvningsmetoden.
Berga i Linköping Exploatering AB	556712-8540	Linköping	50	50	500	
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250	
Bäckenprojekt Utveckling AB	556929-8580	Uppsala	50	50	250	
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Uppsala	50	50	250	
Finnboda Industrilokaler HB	916625-2610	Stockholm	50	50	1	
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Västerås	50	50	500	
Grässtäppen Holding AB	556982-1282	Mölnadal	50	50	500	
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	500	
Guldus Holding AB	559044-2413	Uddevalla	50	50	500	
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	500	
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	50	
HB Kålleredsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1	
HSB Betladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	50	50	1	
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	Göteborg	50	50	250	
HSB Levande Lab ek för	769627-8030	Stockholm	50	50	50	
HSB Mark i Amundön 2 AB	556986-6584	Göteborg	50	50	250	
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	Göteborg	50	50	25	
HSB Mark i Örgryte Torp AB	556985-6254	Göteborg	50	50	250	
HSB Markproduktion i Göteborg AB	556866-1903	Göteborg	50	50	250	
HSB Nya Kvillebäcken Mark AB	556683-3587	Stockholm	50	50	500	
HSB Produktion i Göteborg HB	969740-2940	Göteborg	50	50	1	
HSB Produktion i MälarDalarna HB	969710-9578	Västerås	50	50	1	
HSB Produktion i Mölnadal HB	969740-4326	Mölnadal	50	50	1	
HSB Produktion i Nordvästra Götaland HB	969740-8350	Skara	50	50	1	
HSB Produktion i Norr HB	969769-6442	Luleå	50	50	1	
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB	969748-4492	Uddevalla	50	50	1	
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Sydost HB	969739-6969	Växjö	50	50	1	
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	50	50	1	
HSB Produktion i Södertälje HB	969771-2736	Södertälje	50	50	1	
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	50	50	1	
HSB Produktion i Värmland HB	969748-9103	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Östergötland HB	969736-6319	Linköping	50	50	1	
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	50	50	1	
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	50	50	50 000	
HSB Projekt i Malmö nr 1 AB	556788-3276	Malmö	50	50	500	
HSB Projekt i Malmö nr 2 AB	556788-3284	Malmö	50	50	500	
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	50	50	250	
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Lund	50	50	250	
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Lund	50	50	250	
Koksbacken Holding AB	559034-8768	Mölnadal	50	50	500	
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Västerås	50	50	500	
Lena-Årby Holding AB	559103-4094	Stockholm	50	50	250	
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	50	50	250	
Mark i Luleå Holding AB	559003-8138	Stockholm	50	50	500	
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	50	50	250	
Nordvästra Zebbran Holding AB	556968-9317	Trollhättan	50	50	500	
Parken i Linköping Utveckling AB	556778-7717	Linköping	50	50	50	
Projekt Motala mark AB	559151-2008	Linköping	50	50	250	
Projekt och exploatering i Linköping AB	559136-6918	Linköping	50	50	250	
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	250	
Sandbäck Holding AB	559085-6497	Stockholm	50	50	25 000	
Skeppet Holding AB	556985-7609	Uppsala	50	50	500	
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	50	50	250	
Skogstrakten Holding AB	556984-4060	Södertälje	50	50	500	
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50	50	500	
Strandängen i Mjölby Utv. AB	559079-3930	Linköping	50	50	250	
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50	50	500	
Tierp Holding AB	559103-4102	Uppsala	50	50	250	
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	50	
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	50	50	500	
Trumpförsörjning Holding AB	559120-3970	Nyköping	50	50	250	
Växta Utveckling AB	556950-2841	Växjö	50	50	500	
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Lund	50	50	250	
Åsikten Utveckling AB	556908-8817	Uppsala	50	50	250	

NOT 17 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföreningen</i>	
	2019	2018	2019	2018
Ingående anskaffningsvärde	54 567	54 567	52 724	52 724
Årets anskaffningar	1	-	-	-
Årets nedskrivning	-20	-	-20	-
Utgående redovisat värde	54 548	54 567	52 704	52 724

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av värdepapper:

<i>Moderföreningen</i>	Antal aktier och andelar	2019 Bokfört värde	2018 Bokfört värde
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638
Övriga aktier/andelar	1 785	66	86
Summa	954 501	52 704	52 724

<i>Koncernen</i>	Antal aktier och andelar	2019 Bokfört värde	2018 Bokfört värde
Andelar i bostadsrättsföreningar			
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638
HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm		869	869
Övriga aktier / andelar	1 786	67	86

Aktier			
AB Svensk Byggtjänst, A-aktier	450	9	9
AB Svensk Byggtjänst, B-aktier	500	10	10
Nya Hovås Moder AB	100	955	955
Summa		54 548	54 567

NOT 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	<i>Koncernen</i>	
	2019	2018
Kapitalförsäkring	528	336
Direktension	390	215
Summa	918	551

NOT 19 VARULAGER

<i>Exploateringsfastigheter</i>	<i>Koncernen</i>	
	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 092 255	994 818
Årets anskaffningar	70 293	232 470
Årets försäljningar/utrangeringar	-324 044	-88 834
Omklassificering	-	-46 199
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	838 504	1 092 255
Ingående ackumulerade inkuransavdrag	-2 545	-3 012
Årets anskaffningar	-	-40
Årets försäljningar/utrangeringar	1 184	507
Summa ackumulerade inkuransavdrag	-1 361	-2 545
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-17 453	-37 324
Årets försäljningar/utrangeringar	-	19 871
Omklassificering	-16	-
Summa ackumulerade nedskrivningar	-17 469	-17 453
Utgående redovisat värde	819 674	1 072 257

<i>Andelar i bostadsrättsföreningar</i>	<i>Koncernen</i>	
	2019	2018
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	43 552	7 852
Årets anskaffningar	103 675	45 820
Årets försäljningar/utrangeringar	-59 384	-10 120
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	87 843	43 552
Utgående redovisat värde	87 843	43 552

NOT 20 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	<i>Koncernen</i>	
	2019	2018
Upparbetade intäkter	1 149 736	1 235 527
Fakturerat belopp	-964 426	-1 031 279
Summa	185 310	204 248

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	<i>Koncernen</i>		<i>Moderföreningen</i>	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda hyreskostnader	474	2 330	-	612
Förutbetalda projektkostnader	272	6 439	-	-
Förutbetalda licenskostnader	3 196	6 546	-	-
Övriga förutbetalda kostnader	12 634	6 475	1 475	1 456
Upplupna projektintäkter	21 758	4 940	-	-
Upplupna ränteintäkter	2 334	852	-	-
Upplupna marknadsföringsintäkter	3 893	4 037	-	-
Övriga upplupna intäkter	5 124	5 113	489	220
Summa	49 685	36 732	1 964	2 288

NOT 22 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2109	2018	2019	2018
Successiv vinstavräkning	-14 304	-27 432	-	-
Avsättningar	7 354	7 354	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	28 833	16 256	13 485	7 577
Summa	21 883	-3 822	13 485	7 577

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

NOT 23 ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Åtagande enligt entreprenadkontrakt	86 209	70 925	-	-
Tilläggsköpeskillingar	69 050	202 161	-	-
Sparbonus	7 673	7 673	-	-
Konst till stipendiefond	500	500	500	500
Kapitalförsäkring	425	271	-	-
Övrigt	36 090	71 564	-	-
Summa	199 947	353 094	500	500

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

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

NOT 24 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
2019	-	243 558	-	50 000
2020	130 622	-	50 000	-
2021	-	-	-	-
2022	-	40 000	-	-
2023-	40 000	-	-	-
Summa	170 622	283 558	50 000	50 000

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

NOT 25 CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Beviljad kreditlimit	410 000	495 000	-	10 000
Outnyttjad del	-406 503	-491 767	-	-10 000
Utnyttjat kreditbelopp	3 497	3 233	0	0

NOT 26 FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	Koncernen	
	2019	2018
Fakturerat belopp	964 426	1 031 279
Upparbetad intäkt	-772 445	-957 094
Summa	191 981	74 185

NOT 27 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Förutbetalda intäkter för ej implementerade IT-system	219 602	43 280	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	1 314	1 932	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	-	2 046	-	1 071
Personalrelaterade kostnader	20 668	18 615	5 853	6 079
Upplupna räntor	442	411	-	-
Upplupna entreprenadkostnader	108 503	64 401	-	-
Övriga upplupna kostnader	36 748	30 277	6 353	3 669
Summa	387 277	160 962	12 206	10 819

NOT 28 STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter avser reverssskulder:	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Aktier	158 140	158 140	-	-
Fastighetsinteckningar	112 000	114 500	-	-
Summa	270 140	272 640	0	0

NOT 29 EVENTUALFÖRPLIKTELSE

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Borgen avseende garantiavgifter	5 636 171	2 744 052	5 636 171	2 744 052
Borgensförbindelse Fastigo	1 854	1 613	545	494
Regressansvar handelsbolag	735 246	594 142	-	-
Övriga borgensförbindelser	3 986 137	4 467 941	-	-
Summa	10 359 408	7 807 748	5 636 716	2 744 546

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

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

I samband med finansiering av nyproduktion genom byggnadskreditiv lämnas borgen av typen solidarisk borgen, proprieborgen eller begränsad borgen. Den HSB-förening som samarbete sker med lämnar också borgen. För lämnade borgensåtagande som är solidariska eller proprieborgen redovisas 100 procent av åtagandet som ansvarsförbindelse även om de delas med en annan borgensman. Vid begränsad borgen redovisas endast det belopp som motsvarar åtagandet som ansvarsförbindelse. Sannolikheten att åtagandet realiserar betecknas som liten då 70% av bostadsrätter i pågående produktion vid årsskiftet var sålda.

NOT 30 JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		Moderföreningen	
	2019	2018	2019	2018
Avskrivningar	22 289	44 139	-	-
Realisationsresultat och nedskrivningar	31 393	6 194	20	-
Andel i intresseföretags resultat	-6 054	-15 981	-	-
Förändring avsättningar	-153 148	3 887	-	-
Summa	-105 520	38 239	20	0

NOT 31 FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	50 450 872 kr
Årets resultat	-13 002 365 kr
Summa kronor	37 448 507 kr

Till föreningsstämman förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanseras i ny räkning	37 448 507 kr
Summa kronor	37 448 507 kr

NOT 32 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÅKENSKAPSÅRETS SLUT

I slutet av januari tog spridningen av Covid-19 fart globalt med smittspridning i Sverige som följd. Med anledning av detta har koncernens krisgrupp aktiverats och planering och uppföljning sker kontinuerligt för att kunna agera på det som sker. Bolagets verksamhet påverkas men i dagsläget har vi inte sett några större effekter på affärsverksamheten. Kvarstår osäkerheten över en längre period kommer även vår affärsverksamhet påverkas, men i dagsläget kan vi inte bedöma de ekonomiska effekterna närmare.

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

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

Stockholm den 21 april 2020

Anders Lago
Förbundsordförande

Pernilla Bonde
Verkställande direktör

Jane Svensk
Arbetstagarrepresentant

Lars Göran Andersson

Christer Berglund

Michael Carlsson

Catherina Fored

Torbjörn Friberg

Jenny Hjalmarson

Eva Karlsson

Mariethe Larsson

Sebastian Lindroth

Leif Ringqvist

Elin Rydberg

Anders Svensson

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 22 april 2020.

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

RAPPORT OM ÅRSREDOVISNINGEN OCH KONCERNREDOVISNINGEN

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen och koncernredovisningen för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2019. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 68-94 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av moderföreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen och koncernredovisningen

Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för den andra informationen. Den andra informationen består av sidorna 1-67 och 95-108 (men innefattar inte årsredovisningen, koncernredovisningen och vår revisionsberättelse avseende denna).

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening och koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen och koncernredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen och koncernredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorers ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation.

Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 22 april 2020

PricewaterhouseCoopers AB

Helena Ehrenborg
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Fredrik Kroon
Auktoriserad revisor



FÖRENINGSTYRNINGSRAPPORT

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

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

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Riksförbunds efterlevnad av HSBs kod för föreningsstyrning.

HSBs kompass – vägen mot det goda boendet

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

HSBs kod för föreningsstyrning

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

Hantering av HSBs varumärke, tidigare HSBs varumärkesriktlinjer

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

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSTYRNING

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

Syftet med Koden är att den ska utgöra ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i möjlighet att påverka. Koden ska också bidra till att HSB för medlemmarna drivs hållbart och ansvarsfullt samt styrs på ett för medlemmarna så effektivt sätt som möjligt. Koden kompletterar lagstiftning och andra regler genom att ange en norm för god föreningsstyrning med högre ambitionsnivå. HSBs medlemmar ska kunna känna en trygghet i att organisationen styrs demokratiskt och att verksamheten är stabil, hållbar och trygg. Koden

ska tillämpas enligt principen ”följ eller förklara”. Det innebär att Koden kan frångås på enskilda punkter förutsatt att föreningen för varje avvikelse redovisar hur man gjort istället och motiverar varför. För en enskild förening kan alternativa lösningar än de Koden anger innebära bättre föreningsstyrning så länge de kan motiveras med ökad medlemsnytta och medlemsinsyn. Varje förening ska årligen rapportera sin efterlevnad av Koden vid respektive föreningsstämma och i den föreningsstyrningsrapport som utgör en del av föreningens årsredovisning. Föreningsstyrningsrapporten beskriver översiktligt hur föreningen har tillämpat Koden under räkenskapsåret. HSB Riksförbund redovisar och motiverar eventuella avvikelser sist i denna rapport.

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

1. ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA 2019

Föreningsstämman är HSB Riksförbunds högsta beslutande organ. Föreningsstämman utövas som HSB-stämma varje ojämnt år och som årsmöte varje jämnt år. Föreningsstämmans befogenheter utövas helt av fullmäktige. HSB-stämman/årsmötets befogenhet utövas genom 140 röster som fördelas på ägarna enligt uddatalsmetoden samt en röst var för de 26 HSB-föreningarna. Det innebär att det vid 2019 års HSB-stämma den 15–16 maj fanns 166 röster att fördela. Vid stämmans öppnande var 153 fullmäktige, representerande 22 av 26 HSB-föreningar, närvarande. Information kring HSB-stämman/årsmötet publiceras på intranätet och www.hsb.se.

2. VALBEREDNING

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

Valberedningen har följande sammansättning:

Ordförande Tina Mansson Söderlund, HSB Södra Norrland

Kent Andersson, HSB Malmö

Johan Thidell, HSB Norra Stor-Stockholm

Britt-Marie Södarv, HSB Dalarna

Lars-Åke Henriksson, HSB Stockholm

Lena Carlberg, HSB Göteborg

Tomas Wetterberg, HSB Östergötland

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

Valberedningen ska arbeta enligt den instruktion som

fastställdes på HSB-stämman den 15–16 maj 2019 och:

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

Valberedningens grunder för nominering är:

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

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

Valberedningens arbetssätt

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

3. STYRELSE

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

Se utförlig presentation av styrelsen på sidan 104-105.

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

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

Förbundsordföranden är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämnovalda styrelseledamöter är oberoende. Riktlinjerna för styrelsens arbete anges i arbetsordningen. Styrelsens arbetsordning genomgår en årlig översyn och reglerar antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive förbundsordförandens och vd:s uppgifter. Styrelsen har under 2019 hållit tio styrelsesammanträden.

Utvärdering av styrelsens arbete

Styrelsens och styrelseledamöternas arbete utvärderades i samband med styrelsesammanträdet i december 2019. Utvärdering görs årligen genom en digital enkät med efterföljande diskussion i samband med styrelsesammanträdet. I utvärderingen identifieras bland annat utbildningsbehov av enskilda styrelseledamöter och styrelsens arbete som helhet.

NÄRVARO STYRELSEMÖTEN 2019

	7 februari	20 mars	23 april	14 maj	16 maj	11 juni	17 september	23 oktober	19 november	11 december
ORDINARIE										
Lars Göran Andersson	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Christer Berglund		★	★	★	★	★	★	★	★	★
Catherina Fored	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Michael Carlsson	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Jenny Hjalmarsson	★	★	★	-	★	★	★	★	★	★
Eva Karlsson	★	★	★	★	★	★	★	-	★	★
Anders Lago	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Sebastian Lindroth	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Leif Ringqvist	★	★	★	★	★	-	★	★	★	★
Anders Svensson	★	★	★	★	★	★	★	★	★	★
Jane Svensk	★	★	-	★	★	★	★	★	★	★
Torbjörn Friberg **	et	et	et	et	★	★	★	★	★	★
Mariethe Larsson **	et	et	et	et	★	-	★	★	★	★
Elin Rydberg **	et	et	et	et	★	-	★	★	-	★
Lena Rönnberg *	★	★	-	-	et	et	et	et	et	et
Roger Sjögren *	★	★	-	★	et	et	et	et	et	et
Joakim Sander *	★	★	★	-	et	et	et	et	et	et

REVISORER

Helena Ehrenborg, PwC	-	-	★	-	-	-	-	-	-	★
Gösta Boo ***	-	-	★	-	-	-	-	-	-	★
Lars-Olof Lindell ***	-	-	-	-	-	-	-	-	-	★
Lena Philipson ***	-	-	★	-	-	-	-	-	-	★

* Avgick vid HSB-stämman.

** Invalides vid HSB-stämman.

*** Föreningsvald revisor/föreningsgranskare.

Nytt organ från och med HSB-stämman 2019

et = Ej tillgänglig (ej invalda vid mötestillfället).

Finansiell rapportering

Uppföljning

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertiärrapporter och prognoser för innevarande år med tillhörande aktivitetsavvikelser från plan med avseende på om dessa är utförda, senarelagda/delvis utförda eller inte utförda.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet och aktuella placeringar.

Internrevision

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

Intern kontroll

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Riksförbunds fyraåriga verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2019.

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

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

4. VD

Pernilla Bonde är HSB Riksförbunds vd. För en mer utförlig presentation av vd se sid 103. Vd leder verksamheten i enlighet med de instruktioner som fastställs av styrelsen. Vd ska svara för den löpande förvaltningen av föreningen och koncernen. Vd ansvarar också för att styrelsen erhåller ett så sakligt, utförligt och relevant beslutsunderlag som behövs för att styrelsen ska kunna fatta väl underbyggda beslut.

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

5. PRINCIPER FÖR ERSÄTTNING TILL VD

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

6. UTBILDNING

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

7. FÖRENINGENS REVISOR OCH FÖRENINGSGRANSKARE

Förenings revisor

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

Förenings föreningsgranskare

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

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

Vid HSB-stämman 2019 valdes till föreningsgranskare i föreningen (på 1 år):

Gösta Boo, HSB Mälardalen
(invaldes som förtroendevald revisor 2016)

Lena Philipsson, HSB Östergötland
(invaldes som förtroendevald revisor 2018)

Lars-Olof Lindell, HSB Uppsala
(invaldes som förtroendevald revisor 2010)

Styrelsens kommunikation med förenings revisorer och föreningsgranskare

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

Förbundsordföranden har haft sammanträde med föreningsgranskarna.

Styrelsehandlingar skickas löpande till revisorerna och föreningsgranskarna under året.

HSB Riksförbund har avvikit från Koden på 3 punkter

2.1.4, 2.2.10 och 2.2.11

För de personer som valberedningen föreslår för nyval/omval till föreningsstyrelsen, föreningsgranskare, respektive nominerade till valberedningen ska information lämnas på föreningens webbplats, som ett komplement till kallelsen.

För nyval var det inte med mer information än information om namn och förening. Valberedningen avser att komplettera informationen framledes.

KONCERNLEDNING

**SOFIE KJELLIN**

Vd HSB Finansstöd AB
Född 1972
I HSB sedan 2002

Huvudsaklig utbildning:

Universitetsstudier i juridik och företagsekonomi, Stockholms universitet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Chefsjurist och Chef samhällsbyggnad och Juridik HSB Riksförbund

Övriga uppdrag:

HSB Bostadsutveckling AB

**ANDRÉ JOHANSSON**

Marknads- och kommunikationschef
Född 1975
I HSB sedan 2013

Huvudsaklig utbildning:

Magisterexamen i företagsekonomi och statsvetenskap.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Press- och kommunikationschef inom bostadsbranschen.

**JESPER JOSBRANT**

Vd HSB Affärsstöd
Född 1970
I HSB sedan 2003

Huvudsaklig utbildning: Systemvetare.*Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:*

Vd, produktchef, teknisk chef, projektledare, affärs- och systemutveckling.

Övriga uppdrag: Styrelseledamot

Hemmagastronomi AB, styrelseordförande Coop Norrbotten ek för.

PERNILLA BONDE

Vd HSB Riksförbund
Född 1972
I HSB sedan 2003

Huvudsaklig utbildning:
Fil mag. företagsekonomi.

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

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

LAURENCE HOWARD

Koncern HR-chef
Född 1964
I HSB sedan 2018

Huvudsaklig utbildning:
Fil. mag. företagsekonomi.

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

Övriga uppdrag: HSB-ledamot.



BODIL MARKUSSON

Koncernekonomichef och vice vd
Född 1966
I HSB sedan 2015

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

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

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

HENRIK ZÄTHER

Vd HSB ProjektPartner
Född 1965
I HSB sedan 2000

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

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

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

FÖRBUNDSSTYRELSE



Eva
Karlsson

Mariethe
Larsson

Sebastian
Lindroth

Elin
Rydberg

Leif
Ringqvist

Catherina
Fored

Anders
Lago

ORDINARIE LEDAMÖTER

Eva Karlsson

Född 1966

Invald i styrelsen 2011

Ordförande i HSB Mölndal, Regionchef, Försäljningschef Syd, Svensk Fastighetsförmedling AB.

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom företagsekonomi, ledarskap och projektledning.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom dagligvaruhandel samt inom tjänstesektorn.

Mariethe Larsson

Född 1957

Invald i styrelsen 2019

Ordförande HSB Östergötland.

Huvudsaklig utbildning: Journalistutbildning, företagsekonomi, juridik, ledarskapsutbildning.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Redaktionschef Sveriges Radio, Informationschef Länsstyrelsen Östergötland, Kommunikationsdirektör Linköpings Universitet.

Övriga uppdrag: Vice ordförande i Linköpings FC.

Sebastian Lindroth

Född 1983

Invald i styrelsen 2013

Ordförande HSB Sydost, jurist.

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

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroll inom detaljhandeln.

Elin Rydberg

Född 1976

Invald i styrelsen 2019

Ordförande HSB Göta

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

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ombudsman, kommunalråd och egenföretagare inom besöksnäring.

Övriga uppdrag: Socialnämndens ordförande i Jönköpings kommun.

Catherina Fored

Född 1964

Invald i styrelsen 2018

Vd HSB Norra Stor-Stockholm

Huvudsaklig utbildning: Chalmers Tekniska Högskola, Arkitektur.

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

Övriga uppdrag: HSB Bostad, Stiftelsen HSBs Garantifond, Brunnberg & Forshed, Reomti.

Leif Ringqvist

Född 1957

Invald i styrelsen 2018

Ordförande HSB Mälardalarna

Huvudsaklig utbildning: Ekonomi, marknadsföring och försäljning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Försäljning, marknadsföring och avtalsfrågor.

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

Anders Lago

Född 1956

Invald i styrelsen 2011

Förbundsordförande HSB Riksförbund

Huvudsaklig utbildning: Universitetsstudier i statsvetenskap, nationalekonomi och statistik.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Kommunstyrelseordförande i Södertälje kommun, Styrelseordförande i Telge AB.

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

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



Lars Göran
Andersson

Michael
Carlsson

Anders
Svensson

Torbjörn
Friberg

Jane
Svensk

Jenny
Hjalmarson

Christer
Berglund

Lars Göran Andersson

Född 1960

Invald i styrelsen 2007

Vd HSB Göteborg

Huvudsaklig utbildning: Högskoleutbildad inom kommunikation. Ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

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

Michael Carlsson

Född 1963

Invald i styrelsen 2009

Vd HSB Malmö

Huvudsaklig utbildning: Gymnasieingenjör, ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chef inom försäljning, marknad och fastigheter.

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

Anders Svensson

Född 1962

Invald i styrelsen 2012

Vd HSB Stockholm

Huvudsaklig utbildning: Utbildningar inom ledarskap, företagsekonomi och förvaltning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

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

Torbjörn Friberg

Född 1964

Invald i styrelsen 2019

Vd HSB Nordvästra Götaland.

Huvudsaklig utbildning: Examen vid Officershögskolan, Krigshögskolan och Försvarshögskolan.

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

Övriga uppdrag: HSB Affärsstöd, HSB Nordvästra Götalands Fastighetsbolag, Brf Humlet, Brf Vespern.

Jane Svensk

Född 1960

Invald i styrelsen 2011

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

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

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:

Inköpsansvarig på ett antal olika företag sedan 1987.

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

Jenny Hjalmarson

Född 1974

Invald i styrelsen 2012

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

Huvudsaklig utbildning: Tekn. doktor.

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

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

Christer Berglund

Född 1962

Invald i styrelsen 2015

Vd i HSB Södra Norrland

Huvudsaklig utbildning: Samhällskunskap och ledarskap.

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

Övriga uppdrag: Ordförande Stiftelsen HSBs Garantifond, Ordförande Mellannorrlands Hospice samt HSB Finansstöd AB.





Form och produktion: Jaform.

Foto: Anders Deros, Diakrit, Magnus Glans,
Simon Klang, Karl Nordlund, Jonas Lindstedt,
Bingo Rimér, Svante Örnberg m fl.

Tryck: BrandFactory, 2020.





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

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



HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund
Box 8310 | 104 20 Stockholm
[hsb.se](https://www.hsb.se)

