

STARKARE TILLSAMMANS I HUNDRA ÅR TILL



HSB - där möjligheterna bor

BAKGRUND OCH NULÄGE

Genom att slå ihop två av landets största HSB-föreningar till en ny, större och starkare kan 1+1 faktiskt bli 3. Det är idén och strategin bakom förslaget att förena HSB Göteborg med HSB Malmö. Båda styrelserna är överens om att växa tillsammans för att kunna leverera framtidens hållbara bostäder och öka värdet för både bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar.

HSB som helhet står inför många och tuffa utmaningar. Lönsamheten måste upp, digitaliseringen måste drivas framåt och allt som ska göras måste göras effektivare.

Vi är långt ifrån ensamma. Hela fastighetsbranschen pressas av en allt hårdare omvärld. Konkurrensen ökar inom både nyproduktion av attraktiva bostäder och förvaltning av det redan byggda. Nya krav ställs på ökad säkerhet, inte minst inom IT-området. Samtidigt ska nya regelverk följas till punkt och pricka. Inte alls orimligt - men med stor påverkan på både kostnads- och kunskapssidan.

Sedan Rysslands storskaliga invasion av Ukraina råder krig i Europa. Lägg därtill kombinationen av lågkonjunktur, inflation och höga räntor som präglar de senaste åren.

Sammantaget står både HSB Göteborg och HSB Malmö i ett läge som kräver handling. Att gå samman är det logiska första steget.



GAMMAL IDÉ I MODERN FORM

Samgående är ingen trendig nymodighet. Det är snarare en historisk framgångsfaktor inom HSB. Som konsumentkooperation är vi inte bara till för brf:erna utan för alla enskilda medlemmar. Så började vi för över hundra år sedan, och idén att slå samman Göteborg och Malmö är starkt förankrad i HSB Riksförbund som strävar efter färre och större föreningar. Flera andra HSB-föreningar har på senare tid valt att gå samman - utan att ångra sig.

Uttrycket "ensam är stark" har aldrig haft någon bäring varken i HSB eller övriga kooperationen som drev välfärdsbygget framåt under 1900-talet. Det är snarare raka motsatsen till hur vi tänker. Faktum är att själva ordet kooperation kommer från det latinska uttrycket för att arbeta tillsammans.

Vi vill arbeta tillsammans. Inte för att vi är tvungna, utan för att vi vill. Vi tror att det är rätt väg uppåt, framåt. Vi tror också att föreningar som inte tar de här stegen idag riskerar att snart hamna i ett läge där de tvingas göra något.



DÄRFÖR MALMÖ OCH GÖTEBORG

Styrelserna i HSB Göteborg respektive HSB Malmö är helt eniga. Vi är mer lika än olika, och de flesta olikheterna ska vi antingen betrakta med glädje - eller utjämna med hjälp av teknik och digitalisering. Det enda goda med pandemin var ju hur snabbt vi lärde oss att mötas virtuellt i effektiva möten med god kvalitet.

Det finns hundratals svenska företag där medarbetarna kan sitta i Luleå, Texas, Bangalore eller på Malta och ändå samarbeta med bibehållen kvalitet och arbetsglädje. Varför skulle inte vi klara samma sak?

Dessutom finns en logik i själva städernas storlek. En stor stad har ofta mer gemensamt med en annan stor stad, än med en närbelägen mindre ort. Större städer har mer likartad struktur och marknad, och exempelvis större gemensam erfarenhet av höga markpriser och konkurrens.

Göteborg och Malmö är två av Sveriges tre största storstadsområden. Stor-Göteborg är redan över en miljon, och Stor-Malmö sniffar snart på 800 000 invånare. Det är nära 20 procent av landets befolkning.

Vi är två stora städer med likartade villkor och förutsättningar, och även historiskt och kulturellt lika. Vi har genomgått utvecklingen från arbetarstäder med stark industritradition, till kunskapsstäder med innovativt driv och profil. Och givetvis var både Göteborg och Malmö två av pionjärerna då HSB bildades och växte fram på 1920-talet.

Tillsammans får vi stora möjligheter att påverka utvecklingen framåt inom hela HSB. Vi blir bättre rustade för att bära större kostnader för framtida investeringar. Vi får en större affärsvolym och kan öka lönsamheten - samt bygga fler bostäder till HSBs medlemmar och bättre förvalta det befintliga.

Givetvis ska medarbetare i Malmö träffa sina kollegor i Göteborg, i levande livet. De 27 milen tar bara 2,5 timmar med tåg. Men till vardags överbryggas avståndet med teknik och digitala möten som vi alla är vana vid. Vi är övertygade om att det känslomässiga avståndet kommer att upplevas som kortare (eller obefintligt) när samgåendet är genomfört och kollegor börjar samarbeta i vardagen.

HUNDRA ÅR, MEN HUR MÅNGA TILL?

Hundra år av envishet är kännetecknet för hela HSB, inklusive Göteborg och Malmö. Men vem trodde 1923 att den nybildade konsumentkooperationen inte bara skulle växa och frodas, utan dessutom finnas kvar hela hundra år senare?

Och hur många vågar tro på ytterligare hundra år? Med 200-årsjubileum år 2123? Det är ett perspektiv som svindlar.

Likväl är det dit som sammanslagningen av Göteborg och Malmö har siktet inställt: ännu ett sekel av bostads- och samhällsbyggande. Tillsammans kan vi bli hundraåringarna som kliver in i framtiden.

Inte tillsammans? Då blir det betydligt svårare.



DE FEM FRÄMSTA SKÄLEN

- Som landets näst största HSB-förening får vi större kraft att möta och utmana konkurrenter inom såväl nyproduktion som förvaltning.
- Tillsammans kan vi möta marknad och matcha efterfrågan genom att bygga ännu fler, ännu bättre och ännu hållbarare bostäder.
- Synergierna ger besparingar på 40-50 miljoner om året, främst genom att idag dubbla funktioner inom ledning, stab och administration halveras.
- De ekonomiska resurser som frigörs ska främst investeras i åtgärder för ökad medlemsnytta för 534 bostadsrättsföreningar, med bättre avtal, tjänster och högre kvalitet.
- De ger oss även möjlighet att erbjuda den enskilde medlemmen fler och bättre medlemsförmåner - och långsiktigt högre värdeökning av HSB-bostaden än hos jämförbara konkurrenter.

*”Synergi är när två eller flera enheter tillsammans bildar en starkare.
Ordet kommer från grekiskans syn-ergos som betyder samarbete.
Ofta uttrycks en synergieffekt som att 1+1 blir 3.”*

STEG FÖR STEG FRÅN IDÉ TILL VERKSAMHET

Sedan 2022 har HSB Göteborg och HSB Malmö tillsammans undersökt möjligheterna för samgående. 2023 togs beslut om att arbeta för att slå ihop de nuvarande föreningarna till en ny.

Idén är alltså väl förankrad på båda håll. Som alltid inom HSB tas beslutet i god parlamentarisk ordning. Avgörandet sker på stämmorna i början av april 2025. Under hösten väntar en extra-stämma i den nya föreningen, då även ny styrelse och ny valberedning ska väljas. Den 1 januari 2026 är sammanslagningen fullt genomförd och den nya HSB-föreningen kan börja stå på egna ben.

GEMENSKAPEN I SIFFROR

Samgåendet mellan HSB Göteborg och HSB Malmö ska resultera i en ny förening med fler medlemmar än vad som ryms på Nya Ullevi och Malmö Stadion tillsammans - nämligen hela 130 000 personer.

Antalet förvaltade bostadsrättsföreningar blir totalt 642 stycken, med tillsammans 67 000 lägenheter. Mängden bospasare beräknas till över 26 000 och antalet hyreslägenheter landar på 4 100. Tillsammans förfogar den blivande föreningen över 3 548 byggrätter för nyproduktion av lägenheter.

Sammantaget en hel del att sätta tänderna i för de drygt 450 medarbetarna i landets näst största HSB-förening.

VISION OCH MÅLBILD

Som de flesta stora framsteg utgår även samgående mellan HSB Göteborg och HSB Malmö från en vision. En vision som lyder:

”Öka medlemsvärdet och fortsätta leverera ett gott boende i världsklass till HSBs medlemmar.”

Att förverkliga den visionen kräver att vi i den nya föreningen kan sätta bock på ett antal viktiga punkter:

- **HELHETSLEVERANTÖR:** Vi blir en stabil och pålitlig helhetsleverantör av tjänster till HSBs bostadsrättsföreningar för att kvalitetssäkra ett tryggt boende för alla medlemmar.
- **FÖRDELA OCH FRIGÖRA:** En geografiskt större HSB-förening som fördelar resurser, samordnar processer och frigör resurser till utveckling.
- **TILLVÄXT OCH PÅVERKAN:** Genom att bilda en större förening skapar vi en ekonomi i balans, samtidigt som vi i kraft av vår storlek ökar vår möjlighet att påverka.
- **BYGGA DET SOM ÖNSKAS:** Vi använder våra starka resurser för att bygga efter bostadarnas önskemål och fortsätter utveckla nytänkande och hållbara bostäder.
- **MARKNADSLEDANDE STÖD:** Vi stöttar bostadsrättsföreningarnas styrelser med proaktiv rådgivning, utbildning, analys, kontroller och utveckling av nya tjänster.
- **ÖKAT MEDLEMSVÄRDE:** Vi får en ökad livskraft som ger ett ökat medlemsvärde. Vi återinvesterar vinster, är samhällsbyggare och verkar för HSBs medlemmars bästa.
- **HÅLLBARHET I ALLT VI GÖR:** Vi tar klimathotet på största allvar och är hållbara i allt vi gör. Vi tar ekonomiskt, ekologiskt och socialt ansvar.

LOKAL NÄRVARO OCH PROFIL

”Digitalisering är helt okej, men den klipper ingen gräsmatta och skottar ingen snö”, löd en kommentar i en diskussion vid ett ägarmöte nyligen. I sin enkelhet är det en nyttig formulering som vi tar med oss in i den kommande nya föreningen - samtidigt som vi fortsätter den nödvändiga digitaliseringen.

Eftersom medlemsvärde och tjänsteleverans ska ha högsta prioritet i den nya föreningen lovar vi att både brf:er och enskilda boende ska uppleva bästa möjliga kvalitet i skötsel och omsorg av sina hem och miljöer.

Att snön kommer att falla och gräset fortsätta att växa kan vi inte styra över, men vi kan styra över resurserna och kvaliteten i vår leverans. Vi vet också att den lokala närvaron är superviktig och ska förstärkas ytterligare. Därför ska samtliga medarbetare som arbetar i Malmö också utgå från Malmö, och samma sak gäller i Göteborg.

Det är möjligt att alla inte talar klockren göteborgska eller skånska, men alla ska kunna sina gator, sina brf:er och sina lokala villkor.

I ETT NÖTSKAL

Idén om att slå samman HSB Göteborg och HSB Malmö har två tydliga mål:

1. Medlemmarnas nytta, nöjdhet och värde i sitt boende
2. HSB:s långsiktiga överlevnad och fortsatta framgång

MEN OM STÄMMORNA SÄGER NEJ?

HSB är en demokratisk organisation och medlemmarna bestämmer. Om stämmorna skulle välja att säga nej till sammanslagningen missar vi dock chansen att bli dubbelt så starka tillsammans, i en allt osäkrare framtid.

Och de negativa effekterna drabbar båda föreningarna lika.

Utan samgående kommer vi inte att kunna öka medlemsvärdet. Vi måste snarare sänka vår ambitionsnivå, med följd att vi blir en sämre leverantör av medlemstjänster.

Utan samgående kan vi glömma de synergieffekter som kunde ge besparingar på 40-50 miljoner om året, resurser som främst skulle investeras i ökad medlemsnytta. I stället får vi längre beslutsvägar och dubbla ekonomisystem, dubbla fastighetssystem, dubbla lönesystem och onödigt dubbelarbete med finansiella regler, nya lagkrav och ekonomi- och hållbarhetsrapportering.

Ett nej ger även mycket stora konsekvenser för både brf:er, enskilda medlemmar och våra många hyresgäster. Sparprogram och kostnadsjakt är oundvikliga där varje sten lyfts och granskas ekonomiskt.

Allt blir mer kostsamt, trögare och resurskrävande. Ett samgående däremot gör verksamheten billigare per enskild medlem.

Varken Malmö eller Göteborg kan kalla sig vinnare om det blir ett nej till sammanslagningen. Att båda föreningarna får det lika tufft är en klen tröst.



HSB – där möjligheterna bor

HSB är en medlemsägd, kooperativ organisation som jobbar för att du och dina grannar ska bo bra. En organisation där alla kan vara med och bestämma. Där vinsten inte går till aktieägare, utan tillbaka till boendet. Vi arbetar för en trygg ekonomi, för klimatsmarta fastigheter och för en boendemiljö som gör vardagen enklare och livet rikare.