

HSB NORR

VERKSAMHETS- & HÅLLBARHETSRAPPORT 2022



HSB – där möjligheterna bor

VISION

Vi ska vara den aktör som har det bästa anseendet hos alla våra intressenter när det gäller boendet.

KÄRNVÄRDEN

Engagemang, trygghet, hållbarhet, omtanke och samverkan – ETHOS.

UPPDRAG

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

”DE FÖRSTA HUNDRA ÅREN ÄR BARA BÖRJAN PÅ HSB:S RESA

→ ”Ur askan i elden” känns som en rimlig början när man ska beskriva 2022. Vi hade precis lämnat några år med pandemi bakom oss och såg fram emot ett mer normalt år, men då blev det istället krig i Ukraina och lågkonjunktur. Förutom allt det mänskliga lidandet, som såklart är det värsta med kriget, så har det bidragit till att försämrade förutsättningarna för fastighetsbranschen avsevärt. Kraftigt ökade byggkostnader, stigande räntor och fallande bostadspriser medförde att bostadsbyggandet minskade under 2022 och kommer att minska ytterligare under 2023. Det kommer såklart påverka HSB Norr på samma sätt som övriga bostadsutvecklare med färre byggstartade projekt och därmed minskad lönsamhet inom det affärsområdet.

Om det går tungt med nya bostadsprojekt så går det desto bättre inom våra övriga affärsområden. Vi har fortsatt god efterfrågan på våra hyreslägenheter, samt god lönsamhet inom det affärsområdet. HSB Norr har lagt ner stora belopp på planerat underhåll och investeringar inom vårt fastighetsbestånd under 2022 och även åren innan dess. Vi har dessutom en låg belåningsgrad. Detta sammantaget gör att vi har en god och stabil lönsamhet inom AO Fastigheter trots stigande räntor.

Grunden för HSB sedan 100 år tillbaka, är att bygga och förvalta bostäder. När det gäller HSB Norrs förvaltningsaffär, har den vuxit rejält de senaste åren och så även under 2022. Vi har en nästintill fördubblad omsättning de senaste sex åren vilket är



Foto: Petra Älvstrand

mycket glädjande. Att allt fler bostadsrättsföreningar i Norrbotten och Västerbotten väljer att anlita HSB Norr är ett styrkebesked. Det visar att vår strategi att vara en lokal aktör som har en nära relation till kunderna är efterfrågad. Vi ser att våra kunder väljer att köpa fler tjänster av HSB Norr. Vi ser också tydligt att vår leverans är som bäst när vi får leverera ett ”helkundserbjudande”, då får vi även nöjdare kunder.

På årets föreningsstämma antogs nya stadgar vilket bland annat innebar att en ny modern medlemsorganisation fastställdes. Alla bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB Norr utser, på sin egen föreningsstämma, en fullmäktige och en suppleant. För medlemsgruppen väljs fullmäktige årligen på ett möte i februari. Den tidigare organisationen med distriktsstämmor och kretsmöten avvecklas. Arbetet med den nya organisationen startade hösten 2021 med lokala medlemsdialoger. Utöver ett positivt gen-

svar på de föreslagna ändringarna betonades där också vikten av en fortsatt nära dialog med medlemmarna i frågor som rör deras vardag och verksamhet. Exempel på det är återkommande lokala ”ordförandeträffar”.

När det är oroliga tider så söker vi människor oss till det som är tryggt och HSB som blir 100 år 2023 är tryggt både för medarbetare och kunder. Som 100-åring har vi upplevt många uppgångar och nedgångar men HSB har alltid stått kvar när dammet lagt sig. För varje årtionde som förflutit så har HSB blivit starkare som organisation och denna nedgång ska inte vara något undantag.

Vi är övertygade om att HSB Norr är helt rätt positionerat för framtiden, där vi ska vara det naturliga valet för alla intressenter i en växande region som norra Sverige är.

*Thomas Björk & Mattias Lundström
i januari 2023*

”KUNDTILLSTRÖMNINGEN FÖR ÅRET VAR BÄTTRE ÄN NÅGONSIN

Tillgänglighet för kunder, proaktivitet och samverkan har gjort att vi har haft vår största kundtillströmning någonsin. Samtidigt fanns utmaningar som räntehöjningar, lågkonjunktur och konkurrens om arbetskraft. Helena Backman, affärsområdeschef för Teknisk förvaltning, och Jan Lundmark, affärsområdeschef för Administrativ förvaltning ger sin syn på året som gått och förväntningarna på 2023. →



Samverkan är nyckeln.

– Om vi tittar på förväntningarna på året så blev det som vi tänkte oss. Det vi byggde upp och gjorde bra under corona-åren med att vara tillgängliga under säkra former, har vi skördat under 2022, säger Jan och Helena instämmer:

– Trots omvärldsutmaningar i form av bland annat räntehöjningar och konkurrens om arbetskraft, har vi haft den största kundtillströmningen någonsin. Vi har även sett att vi fått fler arbetsansökningar sedan konjunkturen började avmattas. Vi är en trygg och långsiktig arbetsgivare som man gärna söker sig till när det känns darrigt.

Vad har fokus legat på under 2022?

– Fokus har till största del legat på att visa fördelarna med att vara helkund hos oss. Vi jobbar ständigt med att öka antalet kunder som har både teknisk och administrativ förvaltning, säger Jan.

– Även proaktivitet och återkoppling är, och har varit, fokusområden. Att se jobb och föreslå åtgärder innan det blir ett problem för kunden. Samt relationer och att vara nära kund, det är fortsatt viktigast, säger Helena.

Hur går det med hållbarhetsarbetet och våra hållbara tjänster?

– Det som har exploderat under året är alla typer av energieffektiviserande

åtgärder. Oavsett om det är att köpa Elförvaltning av oss eller göra rot-jobb som solceller eller tilläggsisolering. Vi har rekordmånga projekt och det betyder att vi gör mer nytta än någonsin för våra kunder, berättar Jan.

– Vi har också fått våra första eldrivna servicebilar samt en liten ellastbil. Det bidrar till hållbarhet ur flera aspekter, klimat, arbetsmiljö och socialt, säger Helena.

Vad är ni mest stolta över och vad tar vi med oss för lärdomar från det gångna året?

– Det är framför allt det att vi har fått ett kvitto på att vi har jobbat bra för att vi har fått så många fler kunder. Sen kan vi vara stolta över att vi är en attraktiv arbetsgivare, det ser vi nu när vi får jättemycket ansökningar, säger Helena och Jan fortsätter:

– Jag är stoltast över att vårt tänk om att vara tillgänglig för kund har lyckats. Det har fått en fantastisk effekt på våra affärsrelationer. Det är alla medarbetare på HSB Norr som har bidragit med det i någon form.

– En av de viktigaste lärdomarna är att bara vi gör som vi säger så blir det bra. Vi kan aldrig ha för mycket av intern kommunikation för att påminna varandra om våra gemensamma mål och att vara proaktiva. Mot kund handlar det främst om att vi ska

känna till vad som är avtalat i leverans och utföra det vi lovat. Samverkan är nyckeln, säger Jan.

– Vi har fått många nya kunder och det är ganska utmanande i början, det är ett roligt problem och det prövar vår organisation mer än vad man tror. Våra uppdrag har blivit fler och då måste vi bli fler numerärt, lägger Helena till.

Vad har ni för förväntningar på 2023?

– Vi ska ha fest och vi ska fylla 100 år, det blir det roligaste året någonsin! Det ska bli en väldig boost för både våra kunder och våra medarbetare. Ett riktigt firande, säger Helena.

– Det är verkligen något att glädjas med att vi har fyllt 100 år och reflektera över hur vi ska göra för att fortsätta vara attraktiva i 100 år till, instämmer Jan.

Helena Backman och Jan Lundmark i januari 2023



HSB NORR I SIFFROR

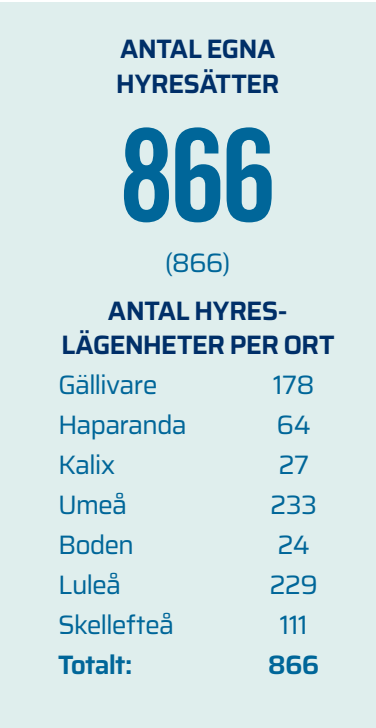
Till och med 2022-12-31
Siffror inom parantes avser föregående år

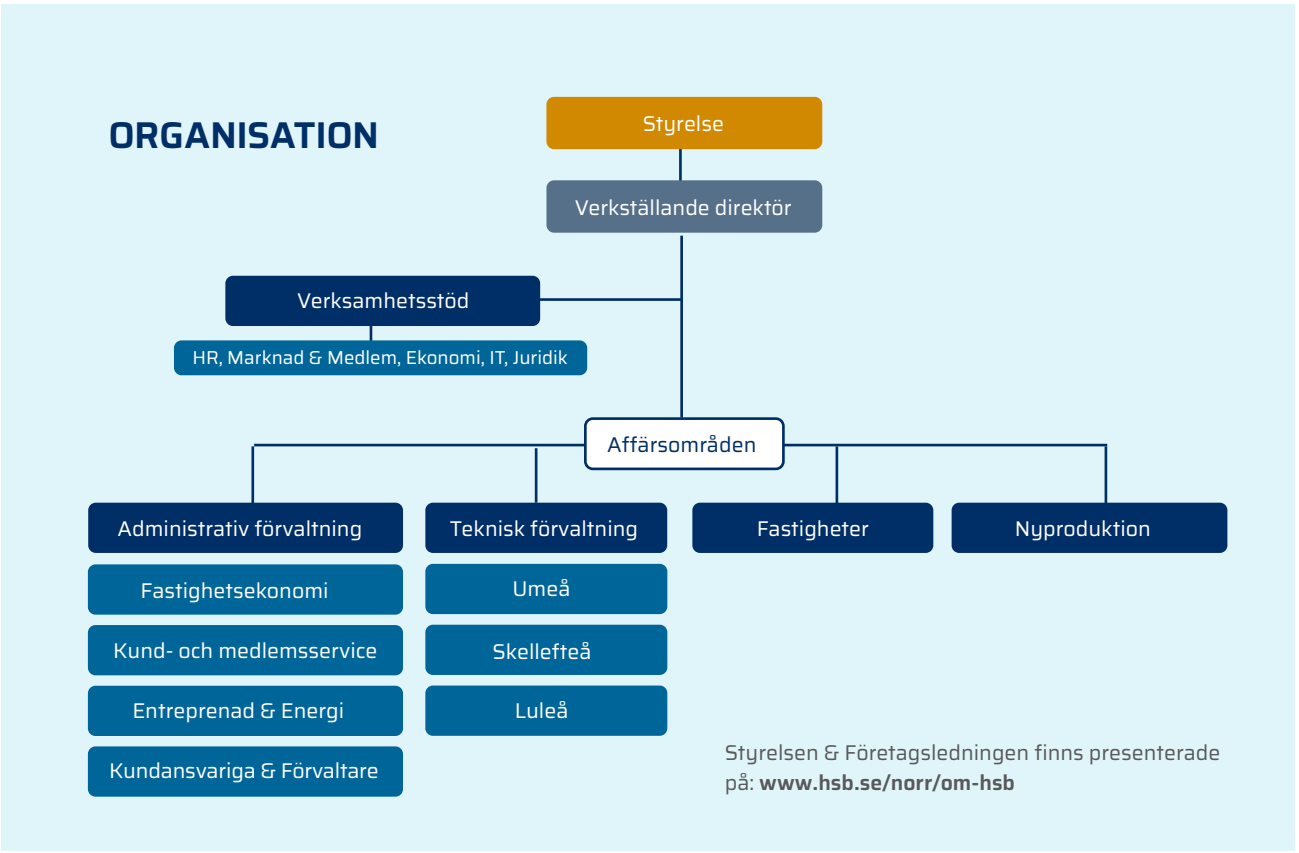
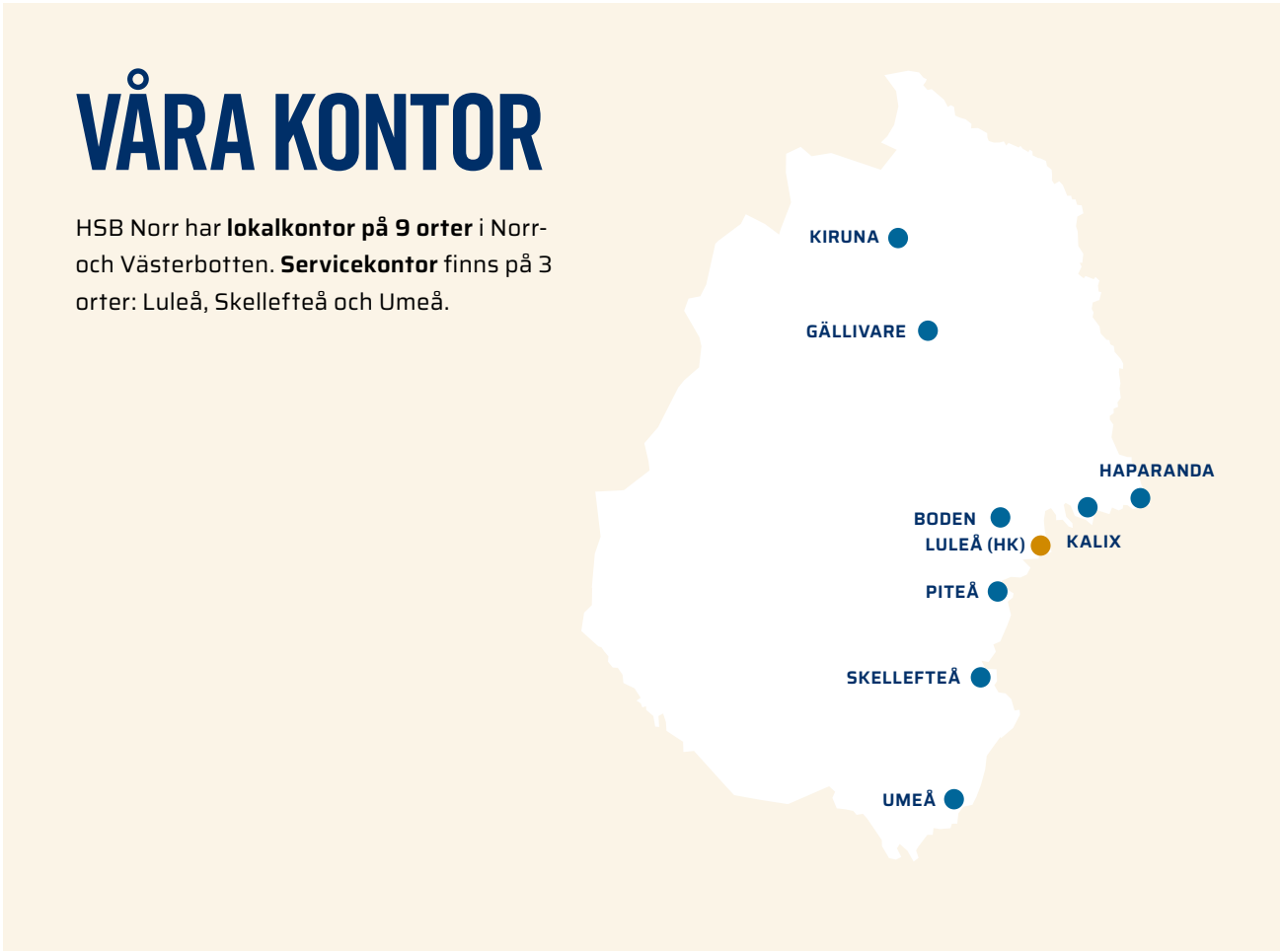
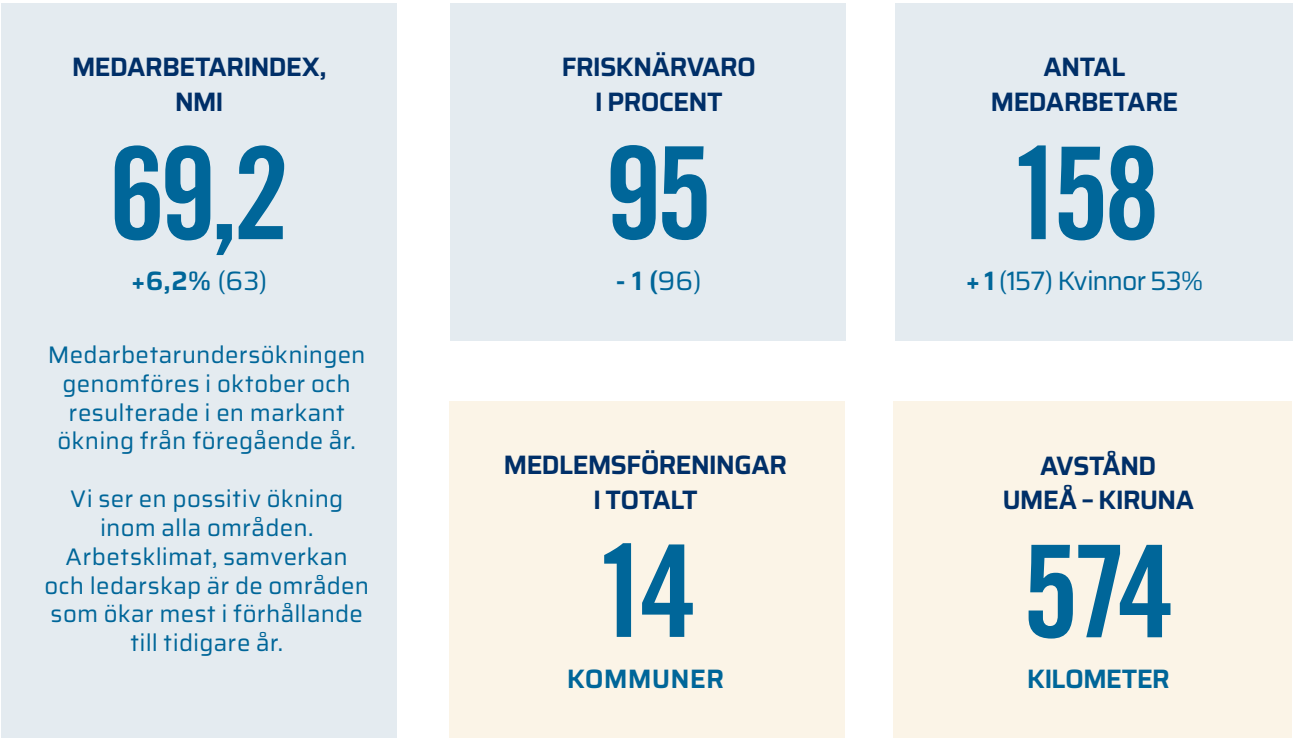
HSB Norr är en ekonomisk förening som ägs av sina medlemmar vilka främst utgörs av privatpersoner, bostadsrättsföreningar och HSBs Riksförbund.

FLERÅRSÖVERSIKT

KONCERNEN (Belopp i tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	386 545	343 870	275 830	333 755	296 440
Resultat efter finansiella poster	15 018	13 058	1 820	4 809	10 377
Årets resultat	13 965	11 620	-3 077	10 088	13 305
Balansomslutning	1 676 702	1 658 944	1 601 974	1 626 144	1 557 248
Likviditet %	75*	111	112	113	107
Soliditet %	55	54	54	53	52
Investeringar	16933	12 796	30 280	25 363	26 388
Antal medlemmar	40 261	39 675	39 754	38 490	37 385

* Se not 25 i Årsredovisningen 2022. För definitioner, se not 33.



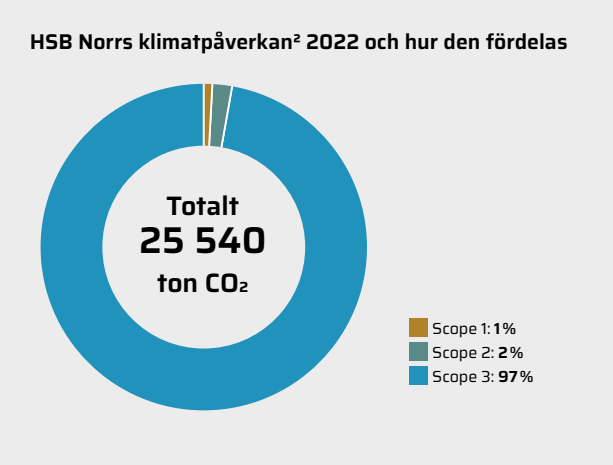


KLIMATMÅL

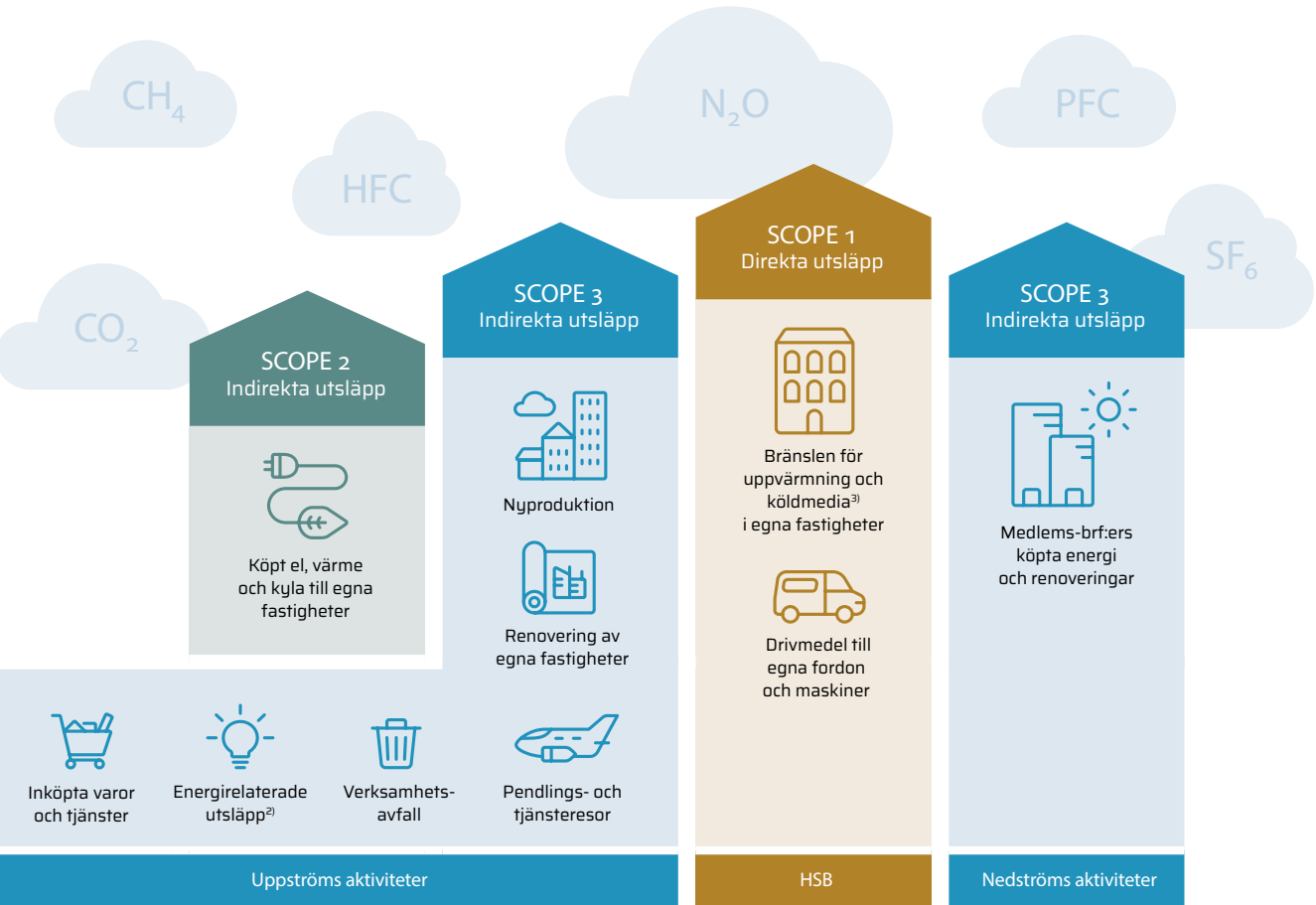
Världen står inför många utmaningar. Klimatfrågan är tveklöst den största. Därför har HSB fattat beslut om nya och mer ambitiösa klimatmål.

Under 2022 påbörjades HSBs arbete utifrån de nya klimatmålen vilka inkluderar hela HSBs värdekedja. Detta innebär att klimatredovisningen blir mer omfattande framöver, även om ramverket för beräkningar, Greenhouse Gas Protocol (GHG)¹⁾, är detsamma.

För 2022 redovisas total klimatpåverkan utifrån de nya klimatmålen. Basåret för de nya klimatmålen är 2020.



VÅR VÄRDEKEDJA



1) HSB Norr har sedan 2008 årligen beräknat och redovisat sin klimatpåverkan enligt den internationella standarden Greenhouse Gas Protocol (GHG).
2) Preliminära siffror på grund av pågående utveckling av datainsamlings- och beräkningsmetoder. Marknadsbaserad el och fjärrvärme.

DE NYA KLIMATMÅLEN

HSB har 2040 netto-noll ³ klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.
Delmål: 25% minskad klimatpåverkan 2025 50% minskad klimatpåverkan 2030 75% minskad klimatpåverkan 2035 ...jämfört med basår 2020. I scope 1, 2 och 3

Målen innebär att klimatpåverkan ska minska både som helhet och separat inom ett antal olika områden: Nyproduktion, hyresfastigheter, medlemsbrf:er, fordon och tjänsteresor, inköp av varor och tjänster, verksamhetsavfall, samt pendlingsresor. Nyckeltal för dessa områden kommer att följas upp årligen och jämföras mot basåret. På grund av pågående utveckling av datainsamlings- och beräkningsmetoder är det dessvärre svårt att göra rättvisande jämförelser i nuläget och HSBNorr har därför valt att inte ta med dessa i klimatredovisningen för 2022.

GAMLA KLIMATMÅLEN

I HSBs gamla klimatmål ska HSBs ekonomiska föreningar och bolag från basåret 2008 minska sina utsläpp med 75% till delmålet 2023 och ligga nära noll år 2030⁴. **Sedan basåret 2008 har HSB Norr 2022 minskat Co2 utsläppen med 76 %.** Vi har vidtagit en mängd åtgärder för att uppnå det goda resultatet, som till exempel:

- Att köpa el från förnyelsebara källor. För fastigheterna i Umeå och våra verksamhetslokaler har HSB Norr till exempel el från egen vindkraftproduktion.
- Att påverka fjärrvärmeproducenterna till mer miljövänliga bränslen. Där det erbjuds ett hållbarare alternativ köper HSB Norr alltid det.
- Minska HSB Norrs förbrukning av fjärrvärme genom åtgärder för värmeåtervinning.
- Minskat transporter inom HSB Norr och fortsatt omställningen mot fossilfri fordonsflotta.

HSB Norr avbryter nu redovisningen enligt det gamla målet, men utfallet visar att det är av stor betydelse att HSB fortsätter på inslagen linje och ökar takten i arbetet med att fortsätta minska klimatpåverkan. Vi tar nu sikte på det nya, ambitiösa målen till 2040 som inkluderar hela värdekedjan.

3) Nettonollutsläpp uppnås när våra utsläpp av växthusgaser minimerats så långt som möjligt och de kvarvarande utsläppen balanseras av tekniker såsom avskiljning och lagring av biogen koldioxid (bio-CCS), biokol eller ökad kolsänka i skog och mark.
4) Det mål som nu ersätts med de nya målen till 2040 som inkluderar hela värdekedjan.



VÅRT HÅLLBARHETSARBETE ÄR EN RESA

HSBs hållbarhetsarbete är en resa, där vi är i ständig utveckling för att skapa det goda boendet. Här kan du i korthet läsa om hur vi arbetar med hållbarhet inom våra fyra fokusområden; resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att vara en viktig samhällsaktör. Under 2022 har vi gjort flera fina framsteg. ↓

Under 2022 samlade
HSB tillsammans in
2 259 760 kr till WeEffect

2 259 760_{KR}

Minskade Co2 utsläpp
från förmånsbilar

-68%

Antal installerade
laddpunkter

56_{ST}

MINSKNING AV KLIMATPÅVERKAN

HSB Norrs Co2-utsläpp kommer huvudsakligen från våra egna fastigheter. Transporter och drivmedel är den näst största posten. För att minska vår klimatpåverkan har vi vidtagit en mängd åtgärder, som vi beskriver på sidan 11. Vi arbetat vidare med att minska vår klimatpåverkan och här följer ett par **exempel på vårt arbete 2022**:

- **HSB Norr laddar för fossilfria resor** - Utifrån den hållbara policyn för förmånsbilar som togs fram under 2020 så har 11 av 12 bilar bytts ut till el- och laddhybrider. Det innebär att våra förmånsbilar släpper ut 68 procent mindre Co2 och att vi är nära att nå vår målsättning med en reduktion av Co2 med 80%. Sedan 2020 har vi investerat i totalt 56 laddpunkter för våra hyresgäster och för vår egen verksamhet. Under 2022 har vi investerat i 20 stycken laddpunkter för våra hyresgäster i fastigheten Aldebaran 16 och Mimer 10 i Skellefteå och näsytä år planerar vi för ytterligare 10 laddpunkter vid hyresfastigheten Rönnen i Luleå. Våren 2023 bygger vi dessutom laddplatser vid båda våra arbetsställen i Umeå. Efter det har vi laddpunkter vid alla kontor och lokaler i Umeå, Skellefteå och Luleå. Vad gäller servicebilar som används i vår fastighetskötsel, har vi under 2022 beställt fem eldrivna servicebilar varav två är levererade och i drift. Utöver dessa har vi även köpt in en mindre el-lastbil som används vid fastighetsskötseln av Skellefteås största bostadsrättsförening HSB brf Heden.

Under året har vi även köpt en elcykel i Umeå för att uppmuntra personalen till hållbart resande till våra

kunder. Vi har även valt att placera ut sparkar på Luleås isväg för att uppmuntra till social hållbarhet genom att träffas och motionera.

- **Fossilfri förvaltning** - Fortsatt arbete att succesivt byta ut handverktyg mot eldrivna. Inköp av eldriven släntklippare samt flera eldrivna handgräsklippare till Luleå och en snöslunga som drivs av el till Skellefteå. Under 2022 har vi även investerat i en till maskin som möjliggör ogräsbekämpning utan kemikalier.



- **Hållbart byggande** - Nyproduktionsprojektet Mariehöjd 6 i Umeå blev certifierat med Miljöbyggnad silver under 2022. 8 av totalt 15 indikatorer fick nivå guld och målet är att hela projektet ska verifieras med Miljöbyggnad Guld inom två år. Att certifiera och verifiera projekt är ett led i HSBs hållbara strategi för att minska utsläppen från sina bostäder.

TILLVÄXT AV HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

Vårt fokusområde hållbara tjänster och produkter handlar såväl om att hållbarhetssäkra befintliga tjänster och produkter som att utveckla nya innovativa erbjudanden.

Ett område som HSB lägger mycket kraft på är att erbjuda energitjänster. Det som skiljer oss och våra lösningar från många andra i branschen är att vi arbetar från ax till limpa, det vill säga från utredning och analys till installation, driftsättning och löpande uppföljning.

Under 2022 har vi haft fortsatt fokus på tjänsten Energi-genomgång som är ett första steg i att energioptimera en fastighet. Efterfrågan är stor och totalt har vi genomfört ett tiotal energigenomgångar hos våra kunder. Vidare har vi haft ett tydligt fokus på att starta åtgärdsprojekt från de 20 genomgångar som genomfördes 2021.

Ett exempel på vad en Energi-genomgång kan leda till är HSB brf Snödroppen i Skellefteå, som kontaktade oss för detta i samband med nödvändiga åtgärder på sitt kulvertsystem. Efter energigenomgången identifierades åtgärder av bland annat återvinning av fastighetens frånluftsvärme, samt renovering av befintlig anläggning så som undercentral och byte av ventiler. Åtgärderna beräknas sänka föreningens uppvärmningsbehov med nästan 400 000 kWh årligen, vilket motsvarar en tredjedel av föreningens nuvarande användning.

Fler exempel från 2022:

- **Digital utveckling** - HSB digitaliserar för att ta styrelsearbetet till en ny nivå - HSB 4.0 är samlingsnamnet för en rad digitaliseringsprojekt som under 2022 och kommande år lanserar smarta, hållbara tjänster som sköter mycket av det administrativa styrelsearbetet automatiskt. Bland annat lanserades en ny version av tjänsten Uppdrag & Attest. Under 2023 kommer vi arbeta vidare för utveckling av Digitalt Styrelsestöd och Digital Arvodshantering.
- **Ramavtalsleverantörer** - Vi har under 2022 fortsatt arbetet med teckna lokala ramavtal med leverantörer som uppfyller HSBs kod och miljökrav. I samarbete med Vattenfall fortsätter vi att erbjuda våra kunder InCharge Smart Brf. Det är en bekväm och trygg helhetslösning för bostadsrättsföreningar som vill möjliggöra elbilsladdning för sina medlemmar.
- **Energitjänster** - Fortsatt utveckling av ny tjänst vid fasadrenovering som effektiviserar energianvändningen genom värmväxling och anpassar byggna-der för effekter av ett förändrat klimat.
- **Gifrfri förvaltning** - Ogräsbekämpning inom teknisk förvaltning sker med 100 gradigt vatten utan kemika-lier i Luleå, Umeå och Skellefteå. En metod som även används för fasad - och murtvätt.



EN VIKTIG AKTÖR FÖR DET HÅLLBARA SAMHÄLLET

Vår ambition är att påverka hela samhället i en positiv riktning. Vår roll är att bidra till bättre förutsättningar och villkor för boendet och de boende.

Några exempel på vårt arbete 2022

- **Den hållbara idén** – Vi delade ut HSB Norrs hållbarhetspris för andra året, till vinnaren HSB brf Södergård i Skellefteå. De tilldelas vinsten på 25 000kr för sitt långsiktiga och systematiska arbete med energieffektiviserande åtgärder som nu mynnat ut i en 1000 kvadratmeter stor solcellsanläggning. Anläggningen kommer producera solen till fastigheter, boende och föreningens 73 laddplatser. Föreningen tilldelas också priset för sitt sociala hållbarhetsarbete som bidragit till trygghet och en ökad samhörighet mellan medlemmarna i föreningen. Hållbarhetspriset delas ut till HSBs bostadsrättsföreningar med idéer, pågående eller avslutade insatser som på ett eller flera sätt syftar till att göra det goda boendet mer hållbart.
- **Stöd och bistånd** – I början av 2022 donerade HSB Norr 50 000 kr till Svenska Röda Korsets hjälpinsatser för människor som drabbats av den eskalerande konflikten i Ukraina. På plats i norr stöttade vi 20 ukrainska flyktingfamiljer i Jörn med varsitt stödpaket innehållande basvaror som hjälp i vardagen för att starta upp ett hem att leva och bo i. Vi fortsätter att stötta projektet Vara med i Umeå som arbetar aktivt för att motverka ofrivillig ensamhet. Likt 2021 fortsätter HSB Norr att stötta Haparanda FF's integrationsarbete. Vidare fortsatt sam-

bete med att stötta bland annat biståndsorganisationen We Effect som arbetar för människors rätt till mat och bostad. Bland annat så bidrar HSB-medlemmar med två kronor av medlemsavgiften varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet.

- **Jämställd sponsring** – Sponsrar barn- och ungdomsverksamheter i hela regionen och som ett led i att bidra till ökad jämställdhet inom idrotten fördelas sponsringsmedlen lika mellan dam- och herridrott. Under 2022 valde HSB Norr bland annat att på internationella kvinnodagen sponsra MAIF Tjejhockey i Gällivare.
- **Priser och utmärkelser** – HSB Norr vinner hållbarhetspris på Luleå Business Awards och HSB utses för femte året i rad till branschvinnare i Sustainable Brand Index, vilket är Europas största varumärkesstudie om hållbarhet. Drygt 24 000 svenskar har utsett HSB till det mest hållbara varumärket i kategorin bostäder. Vi vinner även första pris för tredje gången i rad som Sveriges grönaste varumärke inom nyproduktion av bostäder.
- **Trygghet** – Genomfört hyresgästundersökning med Aktiv Bo. Efter efterfrågan av hyresgäster och för ökad säkerhet mot inbrott samt tryggare vid brand har vi installerat nya säkerhetsdörrar till 97 lägenheter i Luleå.



HUSHÅLLNING AV RESURSER

Vår strävan är att göra mer med mindre, vilket är bra för såväl ekonomin som för miljön. Vårt mål är att ha en hållbar och resurseffektiv medlems- och affärsverksamhet som optimerar vårt bidrag till en hållbar utveckling och minskar vårt beroende av begränsade resurser. Det kan vi uppnå genom bland annat kloka materialval utan farliga ämnen, ökad materialåtervinning och återanvändning, samt minskad energianvändning.

Ett axplock från den resan:

- **Källsortering** av avfall i verksamhetslokalerna och i våra förvaltningsfastigheter.
- **Vid renovering, till- och ombyggnad** genomförs byggvarubedömningar på våra största orter för att förhindra att material med farliga ämnen används i byggprocessen.

- **Delar av HSB Norrs eget fastighetsbestånd** har under 2022 genomgått renoveringar bland annat i syfte att utveckla fastigheten och optimera energieffektiviteten. Ett exempel är fastigheten Gråtruten i Gällivare där vi gjort ombyggnad av värmesystemet för energioptimering och förbättrad värmekomfort för de boende. Flera projekt för förbättrad utemiljö har också genomförts, däribland fastigheten Krukan i Umeå. Stora energibesparande investeringar i vår lokalfastighet i Kalix.
- **Vi har värmeåtervinning** genom FTX i all vår nyproduktion. En balanserad till- och frånluftsventilation som höjer effektiviteten och minskar energiåtgången.
- **Kunskapsspridning** om hållbar konsumtion.
- **Klimatanpassning** – En guide för hur bostadsrättsföreningar kan säkra sina byggnader till följd av konsekvenserna av ett förändrat klimat.

HSB Norr vinner hållbarhetspris på Luleå Business Awards med motiveringen:

"HSB Norr visar upp en holistisk syn på hållbarhet, vilket synliggörs genom deras systematiska och strategiska arbete för miljömässig och social hållbarhet. Företaget arbetar i en bransch där hållbarhet kan vara en utmaning i sig, men genom sina initiativ är de en inspiration för såväl hela branschen som för sina kunder. Bland annat har företaget flest certifierade projekt enligt miljöbyggnad silver i Luleå, vilket innebär ett tryggt, hållbart och miljövänligt boende"



Foto: Luleå Business Awards

TILLSAMMANS SKAPAR VI DET GODA & HÅLLBARA BOENDET



HSB – där möjligheterna bor

HSB Norr Ekonomisk förening
Huvudkontor: Smedjegatan 9, 972 33 Luleå
www.hsb.se/norr