20240422210729

Årsredovisning för

HSB Produktion Aktiebolag

556016-0789

HSB – där möjligheterna bor

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Produktion Aktiebolag intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 8/4 – 2024. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 9/4 – 2024

Marcus Jansson

20240422210731

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Produktion Aktiebolag (556016-0789) får härmed avge årsredovisning för bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Styrelsens säte är i Stockholm.

Allmänt om verksamheten

Ägarförhållanden
Bolaget ägs till 100% av HSB ProjektPartner AB (556501-4148).

Verksamhetens art och inriktning
Bolaget skall bedriva produktion-, konsult- och entreprenadverksamhet inom bygg- och fastighetsmarknaden. Bolaget har också att bedriva handel med fastigheter samt annan därmed sammanhängande verksamhet.

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

Belopp i kkr

	2023-12-31	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*	*2019-12-31*
Nettoomsättning	-	7 525	168	6 495	8 314
Resultat efter finansiella poster	207 223	92 820	204 183	268 535	212 708
Eget kapital	2 105 987	1 897 617	1 802 111	1 657 372	1 423 831
Balansomslutning	2 196 947	1 984 446	1 902 073	1 818 097	1 690 115
Soliditet %	95,9	95,6	94,7	91,2	84,2

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nettoomsättning
Jämfört med tidigare år har nettoomsättningen minskat vilket är en följd av att en stor del av entreprenadverksamheten drivs i de delägda handelsbolagen.

Försäljning
Tillsammans med de delägda intressebolagen såldes det under året sammanlagt 45 (313) bostäder. Med såld bostad avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats.
Vid utgången av 2023 var 63% av lägenheterna i den pågående produktionen i de delägda intressebolagen sålda.

Produktionsstarter
HSB Produktion AB:s delägda intressebolag påbörjade byggnation av 113 (690) bostäder under året i partnerskap med enskilda HSB-föreningar.

Andelar i intressebolag
I övrigt har andelar i intressebolag ökat framför allt genom att aktieägartillskott och andelskapital har tillskjutits under året samt genom de resultat handelsbolagen har genererat under året.

Förväntad framtida utveckling samt väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer

Företaget förväntas fortsätta sin verksamhet på nuvarande nivå under det kommande året.

20240422210732

Hållbarhetsupplysningar

Icke-finansiella upplysningar
För upplysning avseende hållbarhetsrapport se årsredovisning för HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760), med säte i Stockholm.

Förslag till vinstdisposition

Till årsstämmans förfogande står följande vinstmedel:

	Belopp
Balanserat resultat	1 749 177 054
Årets resultat	208 369 984
Summa kronor	**1 957 547 038**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	1 957 547 038
Summa kronor	**1 957 547 038**

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240221073

Resultaträkning

Belopp i kkr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Nettoomsättning		-	7 525
Kostnader för produktion och förvaltning		908	-4 666
Bruttoresultat		908	2 859
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader		-20	-184
Övriga rörelseintäkter		-	382
Rörelseresultat	*3,6*	888	3 057
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*4*	1 181	533
Resultat från andelar i intresseföretag	*5*	203 617	88 986
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	1 836	336
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-299	-92
Resultat efter finansiella poster		207 223	92 820
Bokslutsdispositioner	*9*	-	719
Resultat före skatt		207 223	93 539
Skatt på årets resultat	*10*	1 146	1 967
Årets resultat		**208 370**	**95 506**

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240422210734

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*12*	24 911	24 411
Andelar i intresseföretag	*13*	1 875 847	1 802 276
Uppskjuten skattefordran	*11*	3 114	1 967
		1 903 872	1 828 654
Summa anläggningstillgångar		1 903 872	1 828 654
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	*14*	6 300	6 264
		6 300	6 264
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		257 226	148 277
Fordringar hos intresseföretag		28 225	735
Övriga fordringar		53	516
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	1 271	-
		286 775	149 528
Summa omsättningstillgångar		293 075	155 792
SUMMA TILLGÅNGAR		2 196 947	1 984 446

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240422107355

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2023-12-31*	*2022-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Aktiekapital (75 000 aktier)		75 000	75 000
Reservfond		73 440	73 440
		148 440	148 440
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 749 177	1 653 671
Årets resultat		208 370	95 506
		1 957 547	1 749 177
Summa eget kapital		2 105 987	1 897 617
Avsättningar			
Övriga avsättningar	*16*	500	1 505
		500	1 505
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		83 146	85 324
Skulder till intresseföretag		7 300	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	14	-
		90 460	85 324
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 196 947	1 984 446

20240422107 36

Eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt eget kapital*
UB 2022-12-31	75 000	73 440	1 653 671	95 506	1 897 617
Disposition enl årsstämma			95 506	-95 506	
Årets resultat				208 370	208 370
UB 2023-12-31	**75 000**	**73 440**	**1 749 177**	**208 370**	**2 105 987**

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240422210737

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	*Not*	*2023-01-01-2023-12-31*	*2022-01-01-2022-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		207 223	92 820
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	-26 085	37 936
		181 138	130 756
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**181 138**	**130 756**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-36	3 035
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-137 247	45 063
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		5 136	-13 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**48 991**	**165 812**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-48 187	-166 065
Förvärv av dotterföretag		-	-60
Avyttring av dotterföretag		100	210
Avyttring av intresseföretag		-904	178
Förvärv av intresseföretag		-	-75
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-48 991**	**-165 812**
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början		-	-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240422210738

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kkr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Koncernredovisning har ej upprättats med hänvisning till Årsredovisningslagen 7:2. Företaget och dess samtliga dotterföretag omfattas av en koncernredovisning som upprättas av ett överordnat moderföretag. Koncernredovisning upprättas av HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760).

Värderingsprinciper m m

Exploateringsfastigheter

Fastigheter, obebyggda eller bebyggda, avsedda för produktion av bostadsrätter, ägarlägenheter eller småhus med äganderätt och mark för projektfastigheter redovisas som exploateringsfastigheter. Fastigheterna sälj normalt i nära anslutning till produktionsstart. Fastigheterna redovisas enligt lägsta värdets princip. Om avvikelse konstateras mellan bokfört värde och bedömt verkligt värde görs erforderlig nedskrivning. Fastigheternas bokförda värde kan därmed högst uppgå till anskaffningsvärde. Till grund för bedömningen av verkligt värde ligger interna och externa värderingar som utförs efter vedertagna värderingsprinciper.

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 överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

Kundfordringar och övriga fordringar

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

Finansiella anläggningstillgångar

Finansiella anläggningstillgångar värderas efter första redovisningstillfället till anskaffningsvärde med avdrag för eventuella nedskrivningar och med tillägg för eventuella uppskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Vid varje balansdag bedömes 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.

20240422210739

Andelar i dotterföretag och intresseföretag
Andelar i dotterföretag och intresseföretag redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Skatt
Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats. Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade före balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

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

Avsättningar
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget 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.

Intäkter
Det inflöde av ekonomiska fördelar som företaget erhållit eller kommer att erhålla för egen räkning redovisas som intäkt. Intäkter värderas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas.

Pågående entreprenader
Pågående entreprenader vinstavräknas vid färdigställandet. Intäkter och kostnader redovisas i sin helhet i den räkenskapsperiod då uppdraget är fullgjort.

Koncernbidrag och aktieägartillskott
Huvudregel för redovisning av koncernbidrag enligt 35 kap. inkomstskattelagen (1999:1229). Koncernbidrag som erhållits/lämnats redovisas som en bokslutsdisposition i resultaträkningen. Det erhållna/lämnade koncernbidraget har påverkat företagets aktuella skatt.

Redovisning av aktieägartillskott
Aktieägartillskott som lämnas utan att emitterade aktier eller andra egetkapitalinstrument erhållits i utbyte redovisas i balansräkningen som en ökning av andelens redovisade värde.

20240422210740

Not 2 Uppskattningar och bedömningar

Varulager
Varulagret i koncernen består exploateringsfastigheter. Årligen inför årsbokslutet görs en värdering av fastigheter. Värderingen grundar sig på schablonmässiga parametrar och marknadsvärdet. Värderingen utgör underlag för bedömningen av det bokförda värdet i relation till marknadsvärdet.

Avsättningar
Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden och avsättningar för åtaganden enlig entreprenadkontrakt, som 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 skall ske fortlöpande under projektets gång och den beräknade sammanlagda avsättningen skall ingå i projektets förväntade slutliga kostnader.

Andelar i dotterföretag och intresseföretag
Vid klassificeringen av andelar i bolag som dotterföretag har bedömningen gjorts om bolaget har ett bestämmande inflytande. Om bestämmande inflytande anses föreligga klassificeras företaget som ett dotterföretag. Vid klassificeringen av intresseföretag har motsvarande bedömning gjorts. Om bolaget har ett betydande men inte bestämmande inflytande klassificeras företaget som ett intresseföretag.

Not 3 Anställda och personalkostnader
Bolaget har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har ej utgått.

Andelen kvinnor i styrelsen 0% (0%).

Not 4 Resultat från andelar i koncernföretag

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Utdelning	1 172	-
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	9	533
Summa	**1 181**	**533**

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Utdelning	232 880	148 428
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-4 914	65
Resultatandelar handelsbolag	-7 859	-30 862
Nedskrivningar	-16 490	-28 645
Summa	**203 617**	**88 986**

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Inköp avseende andra företag inom koncernen	0%	0%
Försäljning avseende andra företag inom koncernen	0%	1%

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240422107741

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Ränteintäkter	319	0
Ränteintäkter, intresseföretag	1 517	336
Summa	**1 836**	**336**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Räntekostnader	-	-24
Räntekostnader, intresseföretag	-299	-68
Summa	**-299**	**-92**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Koncernbidrag:		
Erhållna	-	719
Summa	**-**	**719**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Uppskjuten skatt	1 146	1 967
	1 146	**1 967**

Avstämning av effektiv skatt

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Resultat före skatt	207 224	109 103
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	-42 688	-22 475
Ej avdragsgilla kostnader	-3 397	-5 901
Ej skattepliktig utdelning	48 215	30 576
Avyttring av delägarrätter	-1 010	123
Resultatandelar handelsbolag skattemässigt resultat	26	-356
Redovisad effektiv skatt	**1 146**	**1 967**

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2023-01-01-2023-12-31	*2022-01-01-2022-12-31*
Outnyttjade underskottsavdrag	3 114	1 967
	3 114	**1 967**

20240422107 42

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	24 411	12 361
- Förvärv	-	60
- Avyttringar	-100	-210
- Aktieägartillskott, lämnade	600	12 200
Redovisat värde vid årets slut	**24 911**	**24 411**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Företaget har bedömt att bestämmande inflytande föreligger i HSB Bomera ek.för. (702000-9317) eftersom det finns en överenskommelse med övriga ägare. Överenskommelsen innebär att företaget har rätt att utforma de finansiella och operativa strategierna.

Dotterföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Bokfört 2023*	*Bokfört 2022*
HSB Bomera ek.för. (702000-9317), Stockholm	1	-	0	0
AB Kustartilleristen (556463-7345), Karlskrona	-	-	-	100
Scandinavian Port AB (556105-0195), Stockholm	20 000	100	3 726	3 726
HSB Bomera AB (556371-7726), Stockholm	1 000	100	121	121
HSB Living Lab Utveckling AB (556962-0049), Göteborg	1 000	100	19 914	19 914
HSB Mellansverige Holding AB (559312-1543), Stockholm	500	100	300	300
HSB Deläga Holding AB (559377-6395), Stockholm	500	100	850	250
			24 911	**24 411**

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 802 276	1 685 822
- Förändring Handelsbolagsandelar	41 570	-8 663
- Aktieägartillskott lämnade	47 587	153 865
- Förvärv	-	75
- Avyttring	904	-178
- Nedskrivning	-16 490	-28 645
Redovisat värde vid årets slut	**1 875 847**	**1 802 276**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar i %*	*Redov värde 2023-12-31*	*Redov värde 2022-12-31*
HB Kålleredsfastigheter (916443-7536), Göteborg	50	0	69
Finnboda Industrilokaler HB (916625-2610), Stockholm	50	-	-11 973
Torgun Utveckling AB (556789-3135), Uppsala	50	25 607	25 608
HSB Produktion i MälarDalarna HB (969710-9578), Västerås	50	26 426	29 141
Guntor Utveckling AB (556689-9455), Stockholm	50	29 453	29 453
HSB Betladan Exploatering HB (969717-2584), Malmö	50	25 737	19 259
Hastor Utveckling AB (556787-6221), Stockholm	50	53 905	53 905
HSB Produktion i Sydost HB (969739-6969), Växjö	50	7 311	5 834
HSB Produktion i Mölndal HB (969740-4326), Mölndal	50	11 544	7 938

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240422210743

HSB Produktion i NV Götaland HB (969740-8350), Skara	50	16 229	14 047
HSB Projekt i Malmö HB (969744-3183) Stockholm	50	23 873	39 473
HSB Projekt Holding i Malmö AB (556788-3268), Malmö	50	75 000	75 000
HSB Produktion i Skåne HB (969747-9401), Stockholm	50	9 931	7 062
HSB Produktion i Värmland HB (969748-9103), Stockholm	50	26 411	19 688
HSB Produktion i Norra Bohuslän HB (969748-4492), Uddevalla	50	-	1 052
Hagapaddan Utveckling AB (556764-2953), Karlstad	50	31 685	31 685
Dragarblick Utveckling AB (556823-7514), Uppsala	50	3 625	3 575
Klostret 3 Holding AB (556852-5173), Lund	50	1 895	1 895
Klostret 4 Holding AB (556852-5181), Lund	50	16 075	15 675
HSB Produktion i Södra Norrland HB (969752-3786), Stockholm	50	6 533	12 819
Bergåsliden i Umeå AB (556889-1542), Stockholm	50	10 077	10 077
Rynninge Utveckling AB (556906-7571), Stockholm	50	9 985	9 985
Bäckenprojekt Utveckling AB (556929-8580), Uppsala	50	-	34
Ansgar Utveckling i Västerås AB (556946-8522), Stockholm	50	-	1 131
HSB Produktion i Norr HB (969769-6442), Luleå	50	4 878	2 393
Gideonsberg Utveckling AB (556966-2777), Västerås	50	31 221	31 221
HSB Produktion i Uppsala HB (969770-5938), Uppsala	50	32 626	24 542
HSB Produktion i Södertälje HB (969771-2736), Södertälje	50	433	-4 026
Solriket Holding AB (556980-8453), Sundsvall	50	14 262	13 550
Skogstrakten Holding AB (556984-4060), Södertälje	50	60	16 550
Kungsgärdet Holding AB (556984-3724), Västerås	50	69 023	68 823
Skeppet Holding AB (556985-7609), Uppsala	50	102 060	102 060
HSB Produktion i Östergötland HB (969736-6319), Linköping	50	66 581	57 661
HSB Bostad AB (556520-6165), Stockholm	41,01	502 897	502 897
HSB Produktion i Göteborg HB (969740-2940), Göteborg	50	78 269	67 406
HSB Markproduktion i Göteborg AB (556866-1903), Göteborg	50	67 349	67 349
HSB Mark i Majorna AB (556894-8458), Göteborg	50	23 691	23 691
Åbruset Utveckling AB (556831-0295), Lund	50	50 404	50 404
HSB Levande Lab Ek. för. (769627-8030), Stockholm	1	1	1
HSB Produktion i Östra HB (969774-5587), Norrköping	50	14 679	23 242
HSB Produktion i Södermanland HB (969773-8392), Nyköping	50	25 379	8 684
Trosalundsberget Holding AB (559000-6622), Nyköping	50	7 500	7 500
Nordvästra Zebran Holding AB (556968-9317), Trollhättan	50	5 840	5 640
Södra Norrland Holding AB (559025-2036), Gävle	50	3 844	3 844
HSB Mark i Örgryte Torp AB (556985-6254), Göteborg	50	-	20
HSB Produktion i Kvarnby HB (969777-4405), Göteborg	45	3 027	1 894
Grästäppen Holding AB, (556982-1282), Mölndal	50	2 088	2 088
Mark i Luleå Holding AB, (559003-8138), Stockholm	50	9 450	9 450
Koksbacken Holding AB, (559034-8768), Mölndal	50	8 661	5 161
Guldus Holding AB, (559044-2413), Uddevalla	50	2 345	2 345
Mark i Dalarna Holding AB, (559001-4659), Stockholm	50	15 541	41
Berga i Linköping Exploatering AB, (556712-8540), Linköping	50	-	9 816
Mark i Norrköping Holding AB, (559093-7008), Stockholm	50	911	911
Iggeby Holding AB, (559105-9689), Stockholm	50	78 450	78 450
Sandbäck Holding AB, (559085-6497), Stockholm	50	14 282	13 457
Skeppsvarvet Holding AB, (559158-4528), Norrköping	50	24 375	24 375
Lena-Årby Holding AB, (559103-4094), Stockholm	50	4 195	4 095
Tierp Holding AB, (559103-4102), Uppsala	50	-	67
Trumptorp Holding AB, (559120-3970), Nyköping	50	8 500	8 450
Projekt och exploatering i Linköping AB, (559136-6918), Linköping	50	25	25
Projekt Motala mark AB, (559151-2008), Linköping	50	25	25
HSB Bostadsutveckling Holding AB, (556977-7765), Göteborg	50	90 405	70 405
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB, (556986-6584), Göteborg	50	25	25
Getparken Holding AB (559232-3520), Trollhättan	50	11 300	11 300
HSB Nya Ellstorp Holding AB (559271-1781), Malmö	50	37 225	33 075
Iggeby Gärde Holding AB (559222-5592), Stockholm	50	1 950	50
Jakobsbergsskogen Holding AB (559302-2345), Karlstad	50	50	50

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

20240422107744

Växta Holding AB (559306-2515), Stockholm	50	25	25
Södra Norrland Holding 2 AB (559328-3053), Gävle	50	25	25
Mark i Norr Holding AB (559332-9724), Stockholm	50	21 850	21 850
HSB Projekt i Landskrona HB (969795-2266), Stockholm	50	4 720	4 840
Mark i Landskrona Holding AB (559331-6168), Landskrona	50	4 025	4 025
Mark i Värmland Holding AB (559377-6361), Karlstad	50	50	50
HSB Bostadsutveckling AB (559141-2027), Göteborg	50	20 023	20 022
		1 875 847	**1 802 276**

Not 14 Exploateringsfastigheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Vid årets början	6 264	9 299
Nyanskaffningar	36	36
Avyttringar	-	-3 071
Totalt	**6 300**	**6 264**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Upplupna ränteintäkter	1 271	-
	1 271	**-**

Not 16 Övriga avsättningar

	2023-12-31	*2022-12-31*
Garantiåtaganden	500	1 505
Totalt	**500**	**1 505**

Redovisat värde vid årets ingång	**1 505**	**1 596**
Belopp som tagits i anspråk under året	-1 005	-91
Redovisat värde vid årets utgång	**500**	**1 505**

Avsättningar avser avsättningar för framtida garantiåtaganden i avslutade entreprenadprojekt samt avsättning för kontraktsmässigt åtagande i samband med avyttring av bolag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Övriga interimsskulder	14	-
	14	**-**

20240422210745

Not 18 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	*2022-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Nedskrivningar	16 490	28 645
Förändring resultatandelar i handelsbolag	-41 570	8 663
Koncernbidrag	-	719
Övriga avsättningar	-1 005	-91
	-26 085	**37 936**

Not 19 Ställda säkerheter

	2023-12-31	*2022-12-31*
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Not 20 Eventualförpliktelser

	2023-12-31	*2022-12-31*
Övriga borgensförbindelser	1 656 547	1 459 744
Regressansvar handelsbolag	343 071	375 268

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 åtagande realiseras betecknas som liten då 63% av lägenheter i pågående produktion vid årsskiftet är sålda.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

Balansomslutning:	Totala tillgångar
Soliditet:	Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

20240422210746

Underskrifter

Stockholm den 2024

Henrik Zäther
Ordförande

Marcus Jansson

Henrik Wadenvik

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557512947998

Dokument

8005 HSB Produktion AB ÅR 2023
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2024-03-15 10:59:22 CET (+0100) av Elisabeth Erlandsson (EE)
Färdigställt 2024-04-04 11:24:33 CEST (+0200)

Initierare

Elisabeth Erlandsson (EE)
HSB Projektpartner
elisabeth.erlandsson@hsb.se
+46703807770

Signerare

Marcus Jansson (MJ)
marcus.jansson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Johan Enar Jansson"
Signerade 2024-03-15 10:59:47 CET (+0100)

Henrik Zäther (HZ)
henrik.zather@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ZÄTHER"
Signerade 2024-03-15 14:47:39 CET (+0100)

Malin Nilsson (MN)
BDO Mälardalen AB
malin.nilsson@bdo.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Malin Kristina Nilsson"
Signerade 2024-04-04 11:24:33 CEST (+0200)

Henrik Wadenvik (HW)
henrik.wadenvik@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Henrik Erik Johan Ivarsson Wadenvik"
Signerade 2024-03-15 11:49:41 CET (+0100)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20240422210748

Verifikat

Transaktion 09222115557512947998

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: https://scrive.com/verify

20240422210749

REVISIONSBERÄTTELSE

Till bolagsstämman i HSB Produktion Aktiebolag
Org.nr. 556016-0789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Produktion Aktiebolag för år 2023.
Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Produktion Aktiebolags finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 HSB Produktion Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.
Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den 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 avser att likvidera bolaget, 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 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.
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, 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets 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 uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. 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 bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen 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 ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

HJpb8-jyR-rJAZ8WokR

20240422210750

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Produktion Aktiebolag för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter 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 HSB Produktion Aktiebolag enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

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

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 bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

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 bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets 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 bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

20240422107S1

Document history

COMPLETED BY ALL:
04.04.2024 11:23

SENT BY OWNER:
Danielle Trocmé • 03.04.2024 18:38

DOCUMENT ID:
rJAZ8WokR

ENVELOPE ID:
HJpb8-jyR-rJAZ8WokR

DOCUMENT NAME:
RB HSB Produktion AB.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Kristina Nilsson	**Signed**	**04.04.2024 11:23**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/08/22)**
malin.nilsson@bdo.se	Authenticated	04.04.2024 11:22	Low	IP: 95.193.187.91

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

20240422210730

Årsredovisning för

HSB Produktion Aktiebolag

556016-0789

HSB – där möjligheterna bor

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Eget kapital	6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-16
Underskrifter	16

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i HSB Produktion Aktiebolag intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma den 2024. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 2024

Marcus Jansson

Transaktion 09222115557512947998 Signerat MJ, HZ, MN, HW

HSB RIKSFÖRBUND

INBLICK

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HSB FIRAR 100 ÅR

OMSTÄLLNINGEN BRÅDSKAR

TVÄRNIT I BOSTADSBYGGANDET

HSB – där möjligheterna bor

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

Vad är HSB?
Med cirka 677 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation och ledande boendeaktör.

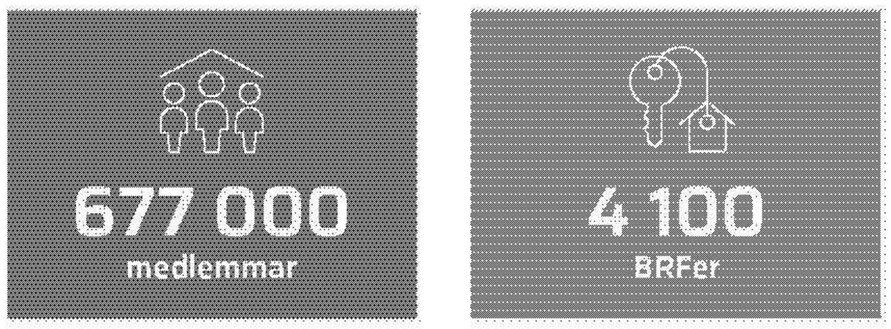
Vem äger HSB?
Alla medlemmar! HSB drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla bostäder i hela landet och där folk vill bo, men där få andra bostadsaktörer vill bygga.

Vad gör HSB?
HSB planerar, finansierar, bygger och förvaltar bostäder över hela Sverige. Idag bor över en miljon människor – ensamstående, par och familjer – i HSBs 26 820 hyresrätter och 344 988 bostadsrätter. HSB erbjuder också Sveriges största bosparande som ger förtur till ett eget hem.

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

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

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



HSB i siffror 2023
- 676 649 medlemmar
- 344 988 bostadsrättslägenheter
- 26 820 hyresrättslägenheter
- 4 136 bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB
- 24 regionala HSB-föreningar
- 124 483 bosparare med drygt 4,8 miljarder kronor i sammanlagt bosparkapital.

Identifier: 20230155575154000892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

ÅRSREDOVISNING FÖR HSB RIKSFÖRBUND

Denna årsredovisning omfattar HSB Riksförbund och de tre dotterbolagen: HSB Affärsstöd, HSB Finansstöd och HSB ProjektPartner som tillsammans utgör den nationella verksamheten.

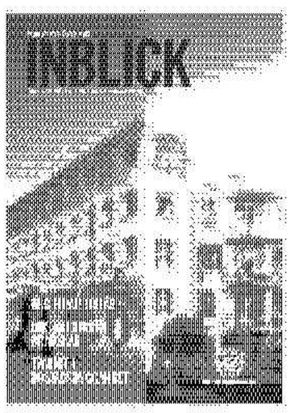
HSB Riksförbunds verksamhetsidé är att utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället samt säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt inom HSB. Det är en serviceorganisation som ägs av de 24 HSB-föreningarna.

HSB Riksförbund har tre helägda dotterbolag: HSB Affärsstöd som samordnar och utvecklar HSBs IT-förmåga, HSB Finansstöd som ansvarar för finansiella tjänster samt utvecklar och förvaltar bosparandet och HSB ProjektPartner som tillsammans med HSB-föreningar utvecklar och bygger nya bostäder runt om i Sverige.

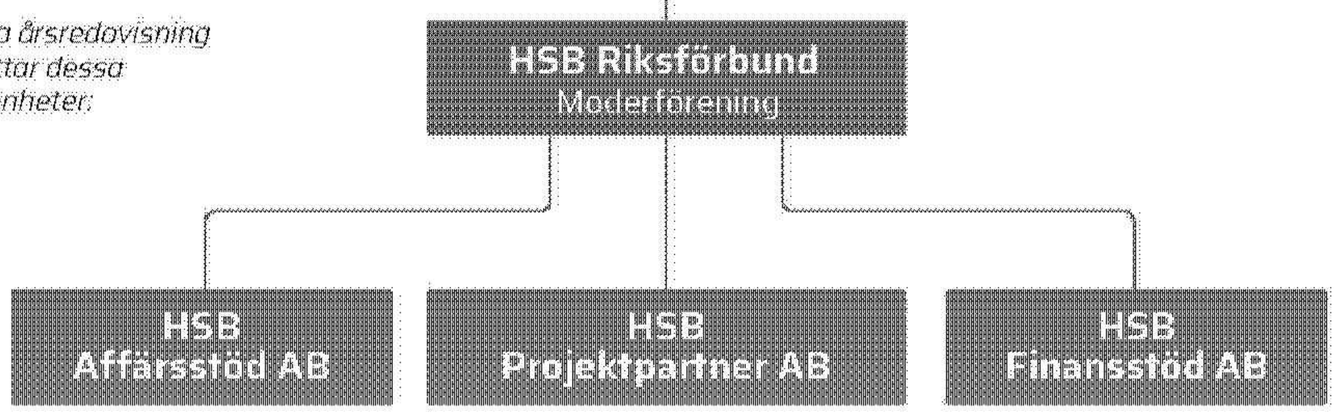
HSB Riksförbund har ett övergripande ansvar för:

- stadgar, styrdokument, policyer och riktlinjer
- lag- och regelbevakning
- parlamentarisk verksamhet
- styrmodellen för gemensam affärsdriven utveckling
- juridik för anställda, medlemmar och HSB-föreningar
- strategiska medlemsfrågor
- hållbarhetsfrågor och samhällspolitik
- verksamhetsuppföljning för hela HSB
- HSB-gemensam hållbarhetsberättelse
- varumärkes- och kommunikationsfrågor
- medierelationer
- medlemstidning
- utbildnings- och konferensverksamhet.

HSBs organisation



Denna årsredovisning omfattar dessa fyra enheter.



Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, LH, CB, DHB, MG, AnL, ZoL, LB, LSA, MS, SH, JS, KM, GS

ÅRET I KORTHET 2023

Jubileum:
HSB 100 ÅR!

100 ÅR

KUNDNÖJDHET 4,8 AV 5 (4,6)

Nöjdheten hos enskilda medlemmar i samtal till HSBs juridiska rådgivning

93%

Miljöcertifierade bostäder

HSBs KLIMATMÅL

HSBs klimatmål validerades och godkändes av Science Based Target initiative (SBTi), vilket visar att det är i linje med vetenskapen och 1,5 gradersmålet.

SCIENCE BASED TARGETS

DRIVING AMBITIOUS CORPORATE CLIMATE ACTION

Tredje gången i rad; HSB på Academic Works topp 100-lista (YPAI)

Sveriges mest attraktiva arbetsgivare för unga

124 500

ANTAL BOSPARARE.
EN ÖKNING MED 1,2 % SEDAN 2022.

Verifierad av Penneo 20230215575153400892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

FINANSIELLA OCH OPERATIVA TAL

- Nettoomsättningen uppgick till 1 201 (1 296) mkr
- Rörelseresultatet* uppgick till -73 (-21) mkr
- Rörelsemarginalen* uppgick -6,0 (-1,6) %
- Antal produktionsstartade bostäder uppgick till 113 (690) st
- Antal sålda bostäder uppgick till 45 (313) st
- Utveckling IT-tjänster uppgick till 76 (64) mkr
- Betalningsvolym betaltjänst 29 048 (26 617) mkr
- Soliditeten uppgick till 80,8 (74,8) %
- Medelantalet anställda 168 (172) st

* Resultat- och balans är omräknad enligt en ny redovisningsprincip av immateriella tillgångar, läs mer på sid 94 och framåt.

Nybyggnation
Vinnare 2023
SVERIGES GRÖNASTE VARUMÄRKE
by ohler.

Sveriges grönaste varumärke i bostads-branschen

För fjärde gången blev HSB vinnare av utmärkelsen Sveriges grönaste varumärke i kategorin nyproduktion av bostäder.

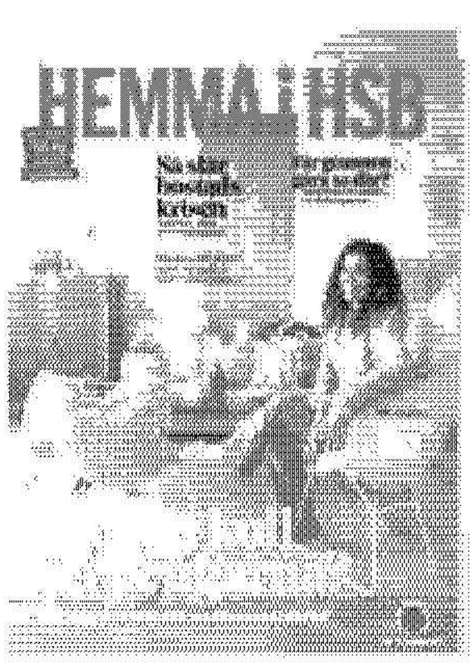
NY POLICY OM MÅNGFALD OCH INKLUDERING

Successiv digitalisering av

MEDLEMSTIDNINGARNA

HSB-stämman 2023 beslutade om en fortsatt digitalisering av medlemstidningarna och en minskad utgivning i pappersform.

Från 2024 begränsas utgivningen till en titel – Hemma i HSB – som ges ut med fyra nummer per år. Mer läsning kommer framöver att erbjudas på hsb.se. På sikt planeras också för nyhetsbrev.



BRANSCHBÄST 2024
SUSTAINABLE BRAND INDEX

HSB mest hållbara varumärket sju år i rad

HSB blev branschvinnare alla år mellan 2018-2024 i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkesstudie om hållbarhet.

HSB brf Strandhusen Ystad

Projektledning och text: Happylake PR.
Form och produktion: Jaform.
Tryck: Åtta45 Tryckeri, 2024.

FSC
www.fsc.org
MIX
Papper från ansvarsfulla källor
FSC® C023277

NORDIC SWAN ECOLABEL
Printed matter
3041 0001

HSB RIKSFÖRBUND 2023

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

INNEHÅLL

Förbunds-ordförande har ordet 8

Verkställande direktören har ordet 9

OPINION OCH PÅVERKAN

HSB EFTER-LYSER EN KRIS-KOMMISSION

27

IT-UTVECKLING

44

E-TJÄNSTERNA SOM SKAPAR TRYGGHET

HÅLLBARHET I NYPRODUKTIONEN

BYGGBRANSCHEN STÄLLER OM

70

Inledning

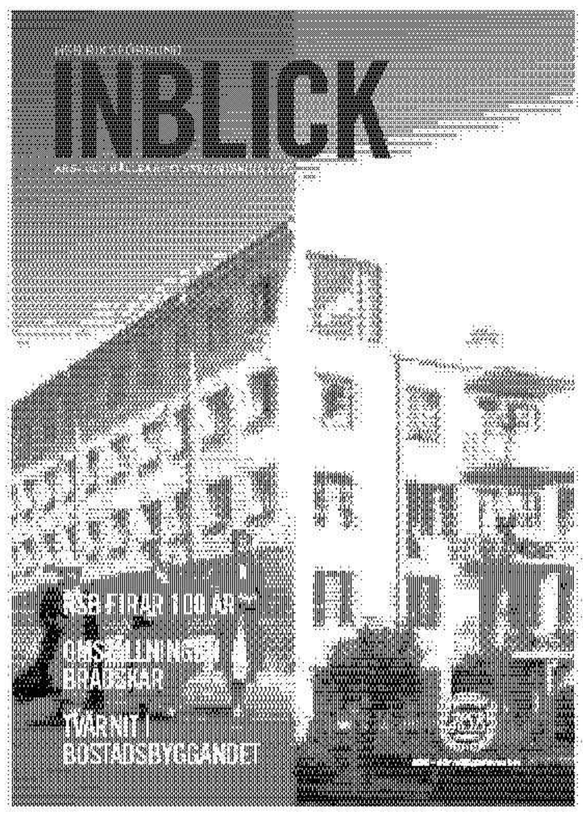
Om HSB 2
Året i korthet 4
Förbundsordförande har ordet ... 8
Vd har ordet 9

Verksamhet

Styrning 10
Hållbarhet 14
Opinion och påverkan 26
Juridik 28
HSB 100 år 30
Varumärke 34
Medarbetare 36
IT-utveckling 44
Ramavtal 49
Bosparande 52
Betalningsflöden 57
Nyproduktion 58
HSB Dela 64
HSB Living Lab 66
Hållbarhet i nyproduktionen ... 70
Fördjupad hållbarhetsinfo 83

Årsredovisning

Förvaltningsberättelse 94
Finansiella rapporter 97
Noter 108
Styrelsens underskrifter 120
Revisionsberättelse 121
Föreningsstyrningsrapport ... 123



Omslag: HSB då och nu.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, LH, CB, HHB, MG, AnL, ZoL, LA, LGA, MS, SL, JS, KN, GB

FÖRBUNDSORDFÖRANDE JOHAN NYHUS

GEMENSKAP ÄR LEDORDET FÖR FRAMTIDEN

HSBs hundrade år har kommit till sitt slut. Jubileumsåret har på många sätt varit en påminnelse om varför HSB grundades och den behövs än idag.

Den bostadsbrist som var orsaken till att vi bildade HSB är tyvärr högst levande även i dagens samhälle. Hela 80 procent av landets befolkning bor i kommuner som uppger att de har underskott på bostäder. Boverkets siffror visar att byggtakten har halverats och i vår rapport "Bostadsbyggandets betydelse för unga vuxna" framkom att över 11 000 unga går miste om en bostad om bostadsbyggandet minskar med 25 procent.

Konsekvenserna av att bostadsbyggandet har tvärnitat drabbar främst de unga hårt, men hela samhällsekonomin blir lidande. När flyttkedjorna inte fungerar bromsas tillväxten in då unga inte kan flytta dit där det finns utbildningar och arbete, och enligt Riksbanken leder minskat bostadsbyggande till en dämpad BNP-tillväxt.

Färre bostäder, färre möjligheter till arbete och studier, riskerar att leda till mer otrygghet och tappad framtidstro. Vi i HSB har försökt att göra vad vi kan för att bidra till bostadsförsörjningen, men förutsättningarna har varit exceptionellt dåliga. Inflationen, kraftigt höjda materialkostnader och räntor har gjort det svårt att ta nya spadtag. Dessa problem är inga vi kan lösa själva, det behövs att makthavarna förstår att bostadskollapsen är här och att de agerar.

Under det gångna året har vi fyllt debattsidorna med förslag på hur vi kan komma åt krisen på bostadsmarknaden. Vi har träffat ansvariga ministrar och politiker, arrangerat samtal och lagt vår stora tyngd bakom konstruktiva lösningar såsom startlån för förstagångsköpare och ett avskaffande av amorteringskravet.

Nu har regeringen lyssnat på delar av vår kritik och presenterat förslag om att höja bolånetaket från 85 till 90 procent. Det är ett steg i rätt riktning, men mycket kvarstår att göra.

Ska vi på allvar kunna försörja landets invånare med bostäder måste vi få ner materialkostnaderna, komma åt de höga räntorna och sänka trösklarna för unga som vill in på bostadsmarknaden. Vi ska bidra med all den innovationsförmåga och kunskap som vi har för att lösa bostadsbristen och vända utvecklingen åt rätt håll igen.

För med historien och våra medlemmar i ryggen vet vi att det går att förändra och förbättra, och som Nelson Mandela sa "Det verkar alltid omöjligt tills det är gjort". Så vi jobbar tillsammans vidare, det är vårt löfte till kommande generationer.

Johan Nyhus i mars 2024

Id: D20231555751540C892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

TF. VD BODIL MARKUSSON

VI ÄR REDO FÖR NYA TAG

HSBs jubileumsår har nått sitt slut. Det gångna året har innefattat många minnesvärda möten med medlemmar och allmänhet. Men 2023 har också präglats av en kraftig inbromsning inom nyproduktionen. Vi har behövt anpassa våra verksamheter utifrån det som sker på marknaden och HSB-föreningarnas behov. Detta för att skapa goda möjligheter att fortsätta bidra till Sveriges bostadsförsörjning när marknadsläget tillåter.

2023 inleddes med en hög inflation med stigande entreprenadpriser och fortsatta räntehöjningar. Det höga ränteläget i kombination med en osäker omvärld har bidragit till en låg efterfrågan på nyproducerade bostäder och svårigheter att starta nyproduktionsprojekt. HSB ProjektPartner produktionsstartade 113 bostäder under året och den totala nettoförsäljningen uppgick till 45 bostadsrätter. I takt med att inflationen gått ner, har vissa positiva signaler på bostadsmarknaden uppkommit. Vi tror på en långsam återhämtning under året och planerar för att sälj- och produktionsstarta fler projekt under 2024.

Trots utmanande tider står vår strategi för hållbar tillväxt fast och vi behöver öka takten ytterligare för att nå våra klimatmål. Ett viktigt steg på den här resan var att målen validerades av Science Based Target Initiative under 2023.

Jubileumsåret blev också det år då IT-utvecklingsprogrammet HSB 4.0, som pågått i drygt fyra år, avslutades. Utvecklingstakten i HSB Affärsstöd har varit hög under flera år och 76 mkr har investerats, främst inom HSB 4.0. Framgent kommer investeringstakten att sjunka och HSB Affärsstöd har fått anpassa och justera sin organisation utifrån nya direktiv. HSB Affärsstöd fokuserar framgent på att göra klart, stabilisera och öka nyttjandegraden av de befintliga digitala tjänsterna under 2024.

HSB Finansstöd har tillsammans med HSB-föreningarna arbetat med att definiera morgondagens bosparerbjudande. Idag väljer nära 124 500 personer att bospara hos HSB, vilket är en stadigt ökande siffra. Givet det ekonomiska läget kommer effektivisering samt renodling av processer och system vara prioriterat kommande år.

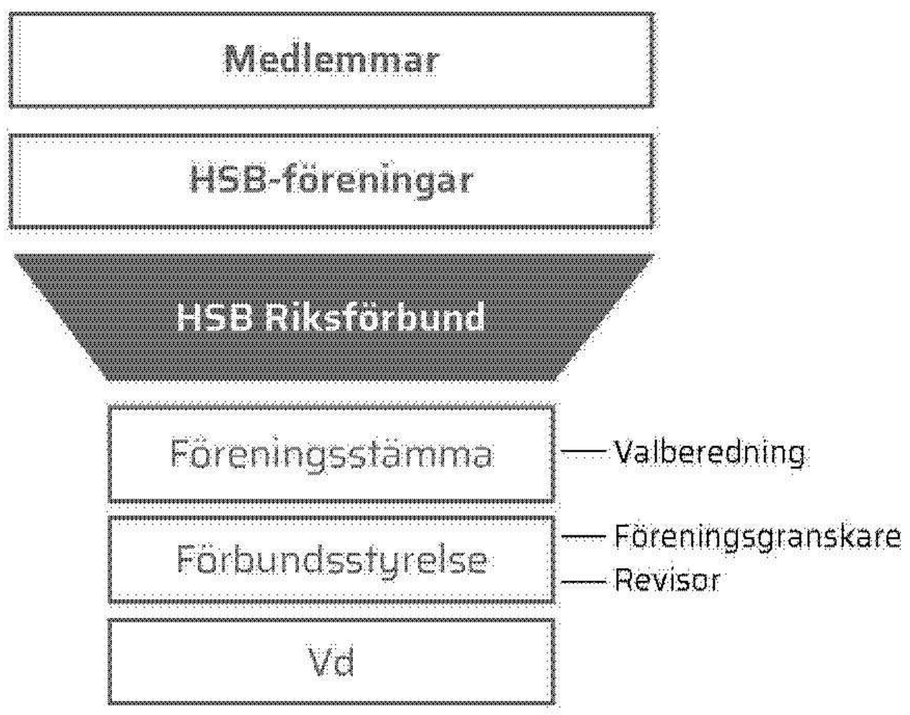
2024 kommer fortsatt att bli utmanande ekonomiskt men vi känner oss trots allt trygga i att vår verksamhet är anpassad efter nuvarande ekonomiska läge. Vår ambition är att fortsätta bidra till att bygga bort det bostadsunderskott som finns i alltför många av Sveriges kommuner, att sänka trösklarna för unga att komma in på bostadsmarknaden och ställa om för att möta klimatförändringarna. Vi har en stark innovationskraft och kommer fortsätta bidra till det goda boendet för våra medlemmar och kunder.

Bodil Markusson i mars 2024

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, LH, CB, JH, HB, MG, AL, ZA och LB i CA, PE, SS, PS, KN, SB

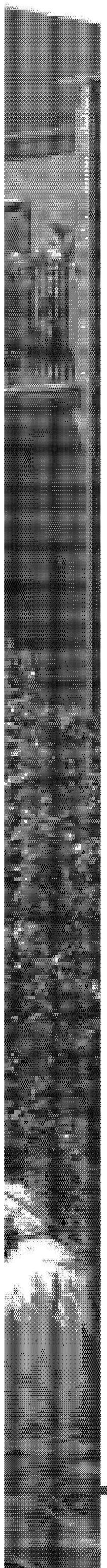
SÅ STYRS HSB

HSB är en medlemsägd organisation.
Varje medlem tillhör en HSB-förening och HSB-föreningarna
äger tillsammans HSB Riksförbund.



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

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

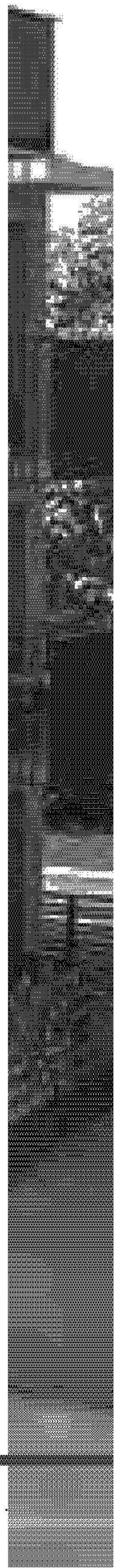


GEMENSAMMA STYRDOKUMENT

HSBs styrdokument fungerar som verktyg för att vi tillsammans ska vårda vårt varumärke, stärka medlemmarnas insyn och inflytande och utveckla vår gemensamma verksamhet inom hela HSB.

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

Med detta som grund har HSB tagit fram en verksamhetsplan med en gemensam vision, strategi och mål. Den kallas för HSBs kompass. I den är HSBs strategi för hållbar tillväxt och gemensamma hållbarhetsmål integrerade sedan maj 2017. Läs mer om HSBs hållbarhetsarbete på www.hsb.se/hallbarhet.



Våra tre gemensamma styrdokument

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

HSBs KOMPASS – VÄGEN MOT DET GODA BOENDET

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

HSBs KOD FÖR FÖRENINGSSTYRNING

Den är ett verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation där varje medlem som så önskar ska ha insyn i verksamheten och möjlighet att påverka. HSBs kod för föreningsstyrning ska också bidra till att HSB styrs på ett för medlemmarna så hållbart och effektivt sätt som möjligt.

HANTERING AV HSBs VARUMÄRKE

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

HSBs GEMENSAMMA STYRMODELL

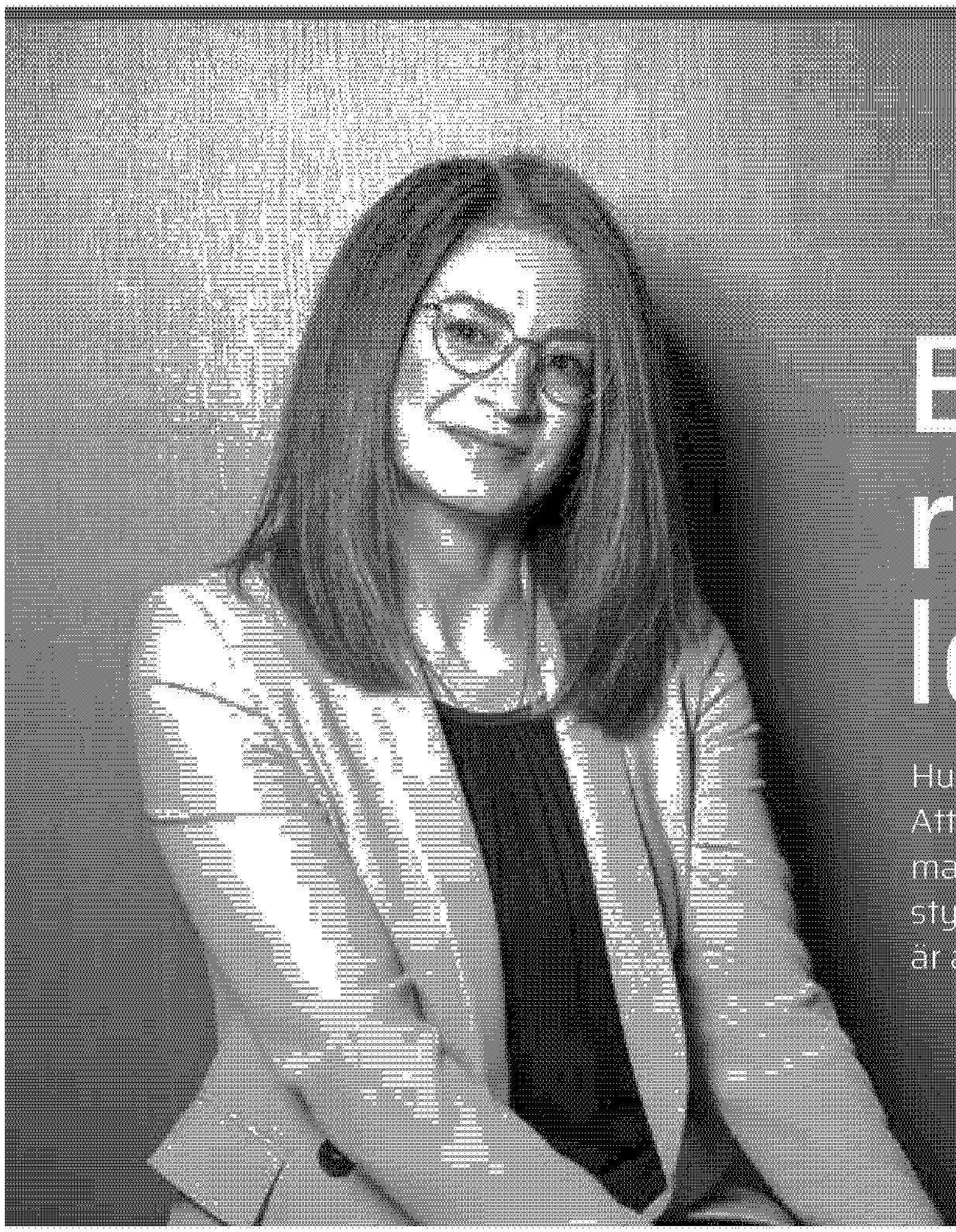
AFFÄRSDRIVEN UTVECKLING

Affärsdriven utveckling (ADU) är HSB-föreningarnas styrmodell – en gemensam arena för att äga och driva gemensamma lösningar för att uppnå kostnadseffektivitet och tillvarata den federativa organisationens styrka.

ADU utgör också en gemensam, tydlig beställare av nya tjänster och vidareutveckling av befintliga digitala tjänster gentemot HSB Affärsstöd.

Modellen omfattar två råd: affärsråd och vd-råd. I vd-rådet ingår alla HSB-föreningars vd:ar. Ledamöter till affärsrådet nomineras årligen från verksamheten och tillsätts av förbundsstyrelsen.

Transaktion 09222115557515400892 Signerad UNDERSKRIFTSHANDLING



Behovet av regelefterlevnad ökar

Hur säkerställer vi regelefterlevnaden i hela HSB? Att ta reda på det är nytillträdda compliance manager Noor Helawis uppdrag från förbundsstyrelsen. Frågan är viktig eftersom lagskärpningar är att vänta inom flera områden.

Noor Helawi tillträdde som compliance manager, eller regelefterlevnadsansvarig som det heter på svenska, på HSB Riksförbund i juni 2023. Hon är jurist och har jobbat med regelefterlevnad sedan 2013 i försäkrings- och finansbranschen. Senast hos Volkswagen Finans som compliance officer.

Hur kom det sig att du sökte det här jobbet?

– Jag tycker att det är intressant att jobba med regelefterlevnad i en för mig helt ny bransch som inte är lika reglerad som finans- och försäkringsbranschen där jag har jobbat tidigare. Det gör att jag får ett något större handlingsutrymme och kan vara kreativ och forma rollen utifrån verksamhetens behov och de risker som finns här.

Kan du beskriva din roll och ditt ansvarsområde?

– Jag har lite olika hattar beroende på vilken arbetsuppgift som jag arbetar med i vardagen. Jag är dataskyddsansvarig inom HSB Riksförbund och jobbar mycket med dataskyddsfrågor och centralt funktionsansvarig i enlighet med penningtvättregelverket. I övrigt har jag ett helhetsansvar för de interna regelverk som finns inom HSB. Jag utför riskanalyser och rekommenderar åtgärder som bemöter risknivåerna. Jag jobbar mycket med att ge råd och stöd till organisationen i de här frågorna för att möjliggöra en god kultur av regelefterlevnad. Jag har också ett spännande uppdrag som medlem i HSBs gemensamma visselblåsarfunktion.

Varför är det viktigt att jobba med regelefterlevnad?

– Man kan vända på det. Bristande regelefterlevnad kan vara väldigt farligt och kostsamt för verksamheten. Organisationen blir exponerad för risker som är kopplade till sanktioner eller anmärkningar från tillsynsmyndigheter och det i sin tur kan föranleda försämrat anseende på marknaden och bristande förtroende från kunder och medlemmar. Därför är det viktigt att ha effektiva ramverk, processer och rutiner för att hantera regelefterlevnadsrisker. Ett effektivt arbete med regelefterlevnad bidrar till ökad konkurrenskraft, säkra affärer och organisationens framgång över tid. Det hjälper organisationen att fungera på ett effektivt och ansvarsfullt sätt.

Kommer lagstiftningen att skärpas framöver?

– Ja, lagen kommer att skärpas inom flera områden för att återigen skapa ett tryggare Sverige, exempelvis för att förhindra penningtvätt där det finns gigantiska problem med kriminalitet idag. Vi inväntar också mer praxis inom dataskydd eftersom Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) jobbar aktivt med tillsyn idag. Stora skärpta regleringar på IT- och cybersäkerhetsområdet kommer också i och med nya stora

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, AT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

”Ett effektivt arbete med regelefterlevnad bidrar till ökad konkurrenskraft, säkra affärer och organisationens framgång över tid.

EU-regelverk. Dessa kommer att forma den digitala omställningen för våra dotterbolag och kanske även HSB-föreningar de närmaste åren.

Vilka är de största utmaningarna inom regelefterlevnad?

– I en stor federation som HSB med många självständiga juridiska personer som verkar under ett gemensamt varumärke är utmaningen att få med sig alla i det viktiga arbetet. Att inte bara se regelefterlevnad som en kostnadspost. Därför är det viktigt att tydligt kommunicera värdet, nyttan med regelefterlevnad och även riskerna om man inte arbetar med det på ett bra sätt. Att lyckas med det är en framgångsfaktor.

Utifrån ett mer personligt perspektiv är tiden en utmaning. Att hinna med allt! Min ambition är att försöka ge stöd och vara tillgänglig för alla som behöver min hjälp.

Hur ska man tänka ur ett kostnadsperspektiv?

– Ur ett kostnadsperspektiv är det viktigt att planera långsiktigt. Om man arbetar på ett effektivt sätt behöver ingen sitta och uppfinna hjulet i sin egen kammare. I en stor organisation har vi gemensamma möjligheter och kompetenser som vi kan ta tillvara och dra nytta av på olika sätt.

Samtidigt är det viktigt att förstå att regelefterlevnad inte är en ”quick fix”, utan det är ett arbete som kräver systematik och ihållighet. Man måste jobba kontinuerligt med de här frågorna och ta den tid som det krävs att genomdriva förändringar, i organisationens alla delar och nivåer, oavsett om man är en liten eller stor förening.

Vilka möjligheter ser du?

– Ända sedan jag började på HSB har jag träffat väldigt kompetenta kollegor. Det är lätt att komma in i arbetsmiljön och få kontakt med alla som jag behöver ha kontakt med. Jag har märkt att ledningen har ett stort engagemang i regelefterlevnad och det jätteviktigt. Ledningens engagemang och stöd är A och O.

Vad har varit fokus under 2023 och vad blir fokus 2024?

– Under sensommar och höst har det varit mycket fokus på GDPR kopplat till våra IT-system och HSB Affärsstöd. Eftersom jag är ny har jag också fokuserat på att lära känna verksamheten och kollegor, sätta mig in i våra interna regelverk, befintliga processer och hur vi jobbar.

Nu under senhösten och vintern utför jag en risk- och gapanalys för att se vad vi behöver prioritera för åtgärder framöver. Riksförbundet har fått ett uppdrag från förbundsstyrelsen, utifrån en motion på stämman, att utreda och komma med förslag kring hur vi ska säkerställa regelefterlevnaden i hela HSB. Åtgärderna som ska presenteras och implementationen av dessa blir fokus 2024.

HSBs ansvar säkrar att vi lever som vi lär

HSBs samling av policydokument går under namnet HSBs ansvar. Dessa är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad.

För HSB betyder god regelefterlevnad att vi inte bara ska följa alla regler utan att vi även ska göra det på ett sätt som bidrar till vår vision och säkrar att vi lever som vi lär.

HSB Riksförbund ansvarar för att nya policyer antas av förbundsstyrelsen. I och med ett sådant beslut blir policydokumentet direkt gällande för hela den gemensamma nationella organisationen (HSB Riksförbund och dotterbolag). Därefter rekommenderas HSB-föreningarna och bolagen, som inte ingår i den gemensamma nationella resursen, att anta HSBs ansvar genom att besluta om dessa i sina respektive styrelser. Dokumenten kan komma att uppdateras årligen utifrån förändringar i lagar och regelverk och behov i verksamheten.

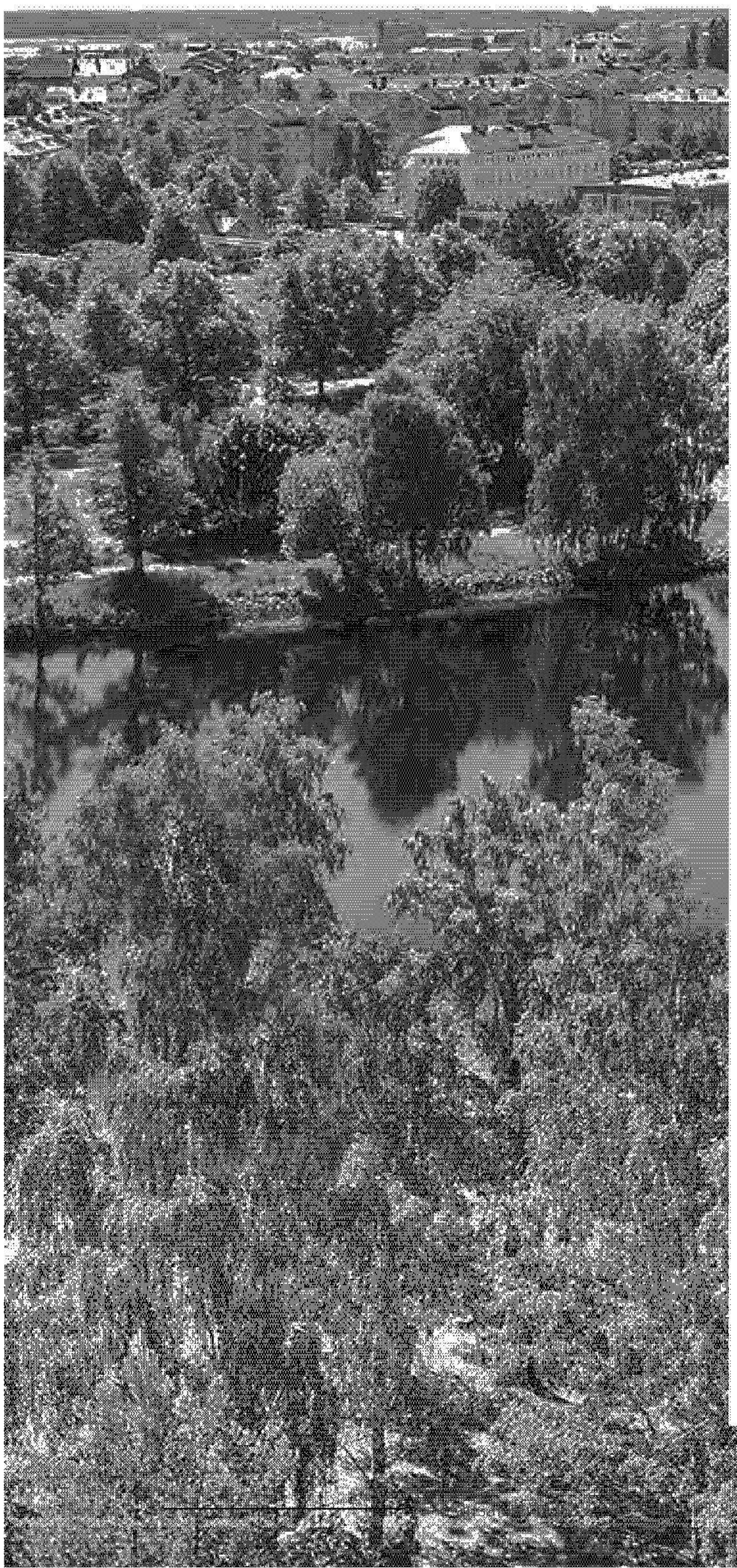
Dessa policydokument ingick i HSBs ansvar 2023

- HSBs policy för arbetsmiljö
- HSBs policy mot kränkande särbehandling
- HSBs policy gällande bisysslor & konkurrerande verksamhet
- HSBs policy gällande upphandling av konsulter & konsultuppdrag för tidigare anställda
- HSBs policy för informationssäkerhet
- HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners
- HSBs policy om förmåner, representation och mutor
- HSBs policy om mångfald och inkludering (ny)
- HSBs policy för hantering av personuppgifter
- HSBs policy för bostadshyresrätt
- HSBs policy för systematiskt miljöarbete.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HSB brf Hage Strand, Karlstad.

SIKTE MOT ETT HÅLLBART SAMHÄLLE



Världen står inför stora utmaningar där klimatomställningen är en av de största. För att möjliggöra en hållbar samhällsutveckling inom planetens gränser måste vi bland annat minska våra klimatutsläpp, bevara och öka biologisk mångfald och arbeta med socioekonomiska problem såsom bostadsbrist.

HSB Riksförbunds roll inom hållbarhet är att sätta övergripande mål och strategi för att kontinuerligt förflytta HSB och bidra till en positiv påverkan på vår verksamhet och omvärld. En viktig del i vårt ansvar är att vara ett stöd för HSB-föreningarna i deras arbete med att utveckla verksamheten och affären i en hållbar riktning.

HSB Riksförbund har genom sin täta dialog med politiker och myndigheter möjlighet att verka för lagstiftning som gör att bostadssektorn på ett effektivt sätt minskar miljöpåverkan och främjar hållbar stadsutveckling. Det är också HSB Riksförbund som ansvarar för de branschgemensamma initiativen och överenskommelserna.

Året i korthet

- Under våren anordnades HSBs interna hållbarhetsdagar med inbjudna talare från Byggföretagen och Fossilfritt Sverige. Fokus var att öka takten i omställningsarbetet utifrån våra gemensamma åtaganden i färdplanerna och hur vi ska arbeta med dessa framåt.
- HSBs ambitiösa klimatmål validerades och godkändes av Science Based Target initiative (SBTi), vilket visar att det är i linje med vetenskapen och 1,5 gradersmålet.
- Ett stort internt klimatarbete har pågått med att se över metoder för datainhämtning, schabloner och beräkningar för att säkra tillförlitlighet, transparens och minska handpåläggning. Fokus i arbetet har varit att säkra data, men också att HSB ska öka sin kompetens, göra egna beräkningar och på sikt effektivisera arbetet.
- Arbetsgrupper har startats inom biologisk mångfald, återbruk och klimatanpassning med syfte att dela kunskap och identifiera utvecklingsområden.
- Anpassning till de nya omfattande hållbarhetsrapporteringskraven, CSRD, har påbörjats, bland annat genom att väsentlighetsanalysen har uppdaterats med hjälp av representanter från olika kompetensområden inom hela HSB.

HSBs HÅLLBARHETSCHEF:

”FORTSATT HÖG TAKT I OMSTÄLL-NINGEN VIKTIGT”

Att ställa om i tuffa tider är utmanande på flera sätt. Men att hushålla med energi, material och resurser minskar inte bara vår påverkan. Det är även kostnadseffektivt, berättar Louise Wall, hållbarhetschef för HSB Riksförbund.

– HSB och bostadssektorn påverkas precis som övriga Sverige av de oroligheter och kriser som sker i världen. Svensk ekonomi gick in en lågkonjunktur 2023. Kostnadsökningarna sätter en enorm press på både hushåll och fastighetsföretag som redan är hårt pressade av inflation och stigande räntor. Det skapar otrygghet i våra bostadsområden och sätter fokus på de sociala frågorna. Samtidigt får vi inte tappa takten i klimatarbetet.

Finns det en risk att HSBs hållbarhetsarbete påverkas negativt för att få ner kostnader?

– Kortsiktigt finns alltid en risk att man inte tar de investeringar man behöver göra, men det är viktigt att påminna sig om att mycket av hållbarhetsarbetet till exempel att spara på energi, material och resurser, är kostnadseffektivt samtidigt som det minskar vår påverkan. Att ha en genuin hållbarhetsambition ökar engagemanget hos medarbetarna, attraherar talanger och efterfrågas av kunderna. Att arbeta med konkreta åtgärder gör oss dessutom rustade för kommande regleringar och legala krav, som annars kan bli kostsamt.

Var står näringslivet generellt i de här frågorna?

– Det är näringslivet som idag till stor del driver omställningen i Sverige, eftersom det både handlar om överlevnad och är affärskritiskt. Här finns också en samsyn med forskningen. Däremot finns en del frågetecken från politiskt håll där vi vill se tydligare spelregler och en större långsiktighet. Det är oerhört viktigt om vi ska klara klimatmålen till 2030, vilket vi också uppmanat regeringen om tillsammans med närmare 400 företag i en debattartikel.

HSBs klimatmål blev godkänt av SBTi under 2023, vad innebär det?

– Det är en viktig milstolpe. Vårt klimatmål har blivit granskat och validerat, vilket visar att det ligger i linje med vetenskapen och 1,5 gradersmålet. Här går vi också längre än många i branschen och tar ett stort ansvar genom att inkludera hela vår affär. Det innebär att vi även behöver hjälpa våra bostadsrättsföreningar att bli mer hållbara, till exempel genom tjänster, information och kunskapshöjning för att lyckas nå målen.

Vad har varit fokus i klimatarbetet?

– Vi har arbetat med ett stort internt klimatprojekt där vi bland annat har sett över metoder för datainhämtning, schabloner och beräkningar. Det handlar om att säkra tillförlitligheten, transparensen och minska handpåläggningen så att vi kan fokusera på att verk-

Louise Wall, hållbarhetschef HSB Riksförbund

ligen minska vår klimatpåverkan. Här har vi arbetat otroligt bra tillsammans – HSB Riksförbund, regionföreningar och nyproduktionen – för att få en bättre och mer effektiv process. En del i detta arbete är att HSB själva ska kunna utföra beräkningar och att vi satsar på ”superusers” inom olika områden av klimatrapporteringen för att bygga upp egen kompetens och minska vårt konsultberoende.

Vilka andra frågor har varit i fokus under 2023?

– Jag har varit ordförande i Nils Holgersson-gruppen, där vi lyft kostnadsökningarna inom exempelvis elnät och fjärrvärme som drabbar både hushåll och företag. Vi menar att kostnadsökningarna ska var rimliga, men även att det bör finnas en långsiktighet i höjningarna så att de som berörs har en möjlighet att planera. Detta har fått mycket uppmärksamhet i media.

Internt har vi börjat anpassa oss till de nya hållbarhetsrapporteringskraven, CSRD, som kommer att påverka HSB på ett omvälvande sätt de kommande åren. En viktig utgångspunkt i detta arbete har varit att uppdatera väsentlighetsanalysen med hjälp av representanter från olika kompetensområden inom hela HSB. Under 2024 kommer anpassning till CSRD kräva ännu mer fokus.

Hur ser planerna ut i övrigt framöver?

– Några av de viktigaste prioriteringarna under 2024 är att ta fram en klimathandlingsplan för att konkretisera hur vi fortsatt ska minska våra utsläpp, uppdatera strategin för hållbar tillväxt samt sätta mål för biologisk mångfald och social hållbarhet. Vi behöver också bli ännu bättre på att integrera hållbarhetsfrågorna i vår affärsstrategi och i vårt erbjudande gentemot våra kunder, till exempel när det gäller klimatanpassning av fastighetsbeståndet.

Finns det något som vi kan ta med oss från 100-åriga historia in i framtiden?

– HSB har alltid tagit ett stort samhällsansvar. Vi har lyft viktiga frågor i samhällsdebatten, och löst både sociala och miljömässiga problem med en rad innovationer som på olika sätt bidragit till framväxten av det svenska folkhemmet. Det viktigaste att komma ihåg i tuffa tider är nog att hålla i och hålla ut. Att inte glömma våra långsiktiga mål och påminna oss om att vi kan lösa det mesta genom den kraft som vi har tillsammans.

OMVÄRLD
EN OROLIG TID

Sverige gick in i en lågkonjunktur 2023 med hög inflation och stigande bolåneräntor. Omvärlden präglades av krig, oro och säkerhetspolitiska spänningar. Samtidigt blev klimatutmaningen alltmer akut.

EUs klimattjänst Copernicus rapporterade att 2023 var det varmaste året som uppmätts på jorden. Utsläppsutrymmet för att klara 1,5 graders-målet krymper väldigt snabbt. Havsnivån har stigit och isarna smälter allt snabbare. Extremväder har blivit vanligare. Krafttag krävs, men det är tydligt att de samhällsekonomiska vinsterna överstiger kostnaderna (IPCC 2023).

FNs globala mål för hållbar utveckling

I omställningsarbetet utgår HSB från målen i Agenda 2030. Vi har valt att fokusera på de mål som är mest relevanta för vår verksamhet och där vi tillsammans med våra medlemmar, kunder, medarbetare och leverantörer kan göra mest positiv skillnad och minimera negativ påverkan. I egenskap av bostadsaktör innebär det att vi riktar in våra hållbarhetsinsatser mer specifikt till åtta av de globala utvecklingsmålen.

De åtta globala utvecklingsmål som är mest relevanta för HSB.

COP28 – fossila bränslen i fokus

Världens ledare samlades i Dubai i Förenade Arabemiraten vid FNs klimattoppmöte COP28 i december 2023. Framtiden för fossila bränslens stod i fokus och man kom överens om att trefaldiga förnybar energi, dubblera energieffektiviseringen samt avsätta medel att hantera förluster och skador orsakade av klimatkrisen. Formuleringen att världen ska röra sig bort från fossila bränslen anses som en historisk vändpunkt, även om många länder hade önskat en direkt uppmaning till utfasning av olja, kol och naturgas. Avtalet är ej bindande och det finns en risk att utfasningen inte verkställs i den takt som krävs för att nå 1,5 graders-målet (Europeiska rådet/Dagens Nyheter).

EU – den gröna given

Sedan 2021 när EU-kommissionen först presenterade sitt stora lagstiftningspaket ”Fit for 55” och ”The Green Deal” har det klubbats igenom en rad åtgärder i syfte att göra Europa till en resurseffektiv, cirkulär och konkurrenskraftig ekonomi, utan nettoutsläpp av växthusgaser till år 2050. Men redan år 2030 måste utsläppen ha minskat med minst 55 procent (jämfört med året 1990). De här målen är fastställda i en klimatlag som gör de juridiskt bindande för alla medlemsländer (Europeiska kommissionen).

Biologisk mångfald livsavgörande

I takt med att den biologiska mångfalden krymper på vår planet har vi börjat förstå hur grundläggande den är för vår existens. Den filtrerar vår luft och vårt vatten, omvandlar avfall till nya resurser, pollinerar och befruktar vår gröda, för att bara nämna en del. Den biologiska mångfalden påverkas av det förändrade klimatet samtidigt som en minskad biologisk mångfald förvärrar de effekter som kommer med klimatförändringarna. Därför har EU även satt mål för biologisk mångfald för år 2030 som innebär att vi måste skydda och återställa minst 30 procent av våra havsområden och marker (Europeiska kommissionen).

Taxonomi för hållbara investeringar

Hållbara investeringar är en stor del av EUs ”Green Deal”, där man bland annat har fått igenom utökade krav på hållbarhetsredovisning samt ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbar finansiering – Taxonomiförordningen.

Taxonomin syftar till att hjälpa investerare att identifiera och jämföra miljömässigt hållbara investeringar. För att en ekonomisk aktivitet ska anses hållbar enligt taxonomin ska den väsentligt bidra till ett eller flera av sex miljömål och inte heller skada något av miljömålen. Dessa är:

- Begränsning av klimatförändringar
- Anpassning till klimatförändring
- Hållbar användning och skydd av vatten samt marina resurser
- Omställning mot en cirkulär ekonomi
- Förebyggande och begränsande av miljöförstöring
- Skydd och återställande av biologisk mångfald.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

CSRD – skärpt regelverk för hållbarhetsredovisning

Den 1 januari 2024 börjar CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) tillämpas för stora bolag med fler än 500 anställda. CSRD är ett nytt EU-direktiv som ska säkerställa att företag rapporterar effekten av verksamhetens sociala och miljömässiga aktiviteter. Syftet är att säkra transparens kring hållbarhet och skapa bättre förutsättningar för att EU ska klara sina målsättningar till 2050 (Finansinspektionen).

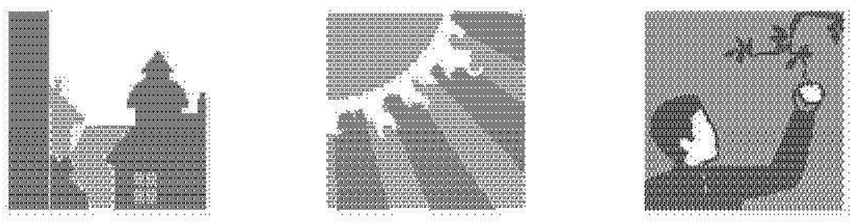
Fokus på energi i byggnader

Byggnader står för mer än en tredjedel av växthusgasutsläppen i EU. Att minska dessa utsläpp – antingen genom ökad energieffektivitet eller minskad energiförbrukning – är avgörande för att uppnå klimatneutralitet senast 2050 (Europeiska rådet).

I mars 2023 kom man överens om ett nytt energidirektiv med en minskning av energianvändningen med 11,7 procent till 2030. En översyn pågår även kring direktivet för byggnaders energiprestanda, där målet är att alla byggnader ska ha nollemissionsstatus vid 2050. I december 2023 kom man preliminärt överens om att den genomsnittliga energianvändningen i bostadsbeståndet ska minska med 16 procent till 2030 och 20–22 procent till 2035. Medlemsländerna får själva välja vilka styrmedel och åtgärder som ska användas för att uppnå nivåerna. Utöver krav på renoveringar av byggnader så innehåller direktivet också särskilda bestämmelser kring solenergi, laddinfrastruktur, energiklassning, energideklarationer etc (Regeringskansliet). Innan skarpa förslag och remisser är det ännu oklart hur Sverige kommer att påverkas.

De svenska miljömålen

På nationell nivå har Sveriges riksdag slagit fast 16 miljökvalitetsmål som syftar till att komma tillrätta med Sveriges aktuella miljöproblem. Precis som med de globala hållbarhetsmålen har HSB kopplat de för verksamheten mest väsentliga svenska miljökvalitetsmålen till vår strategi för hållbar tillväxt. Läs mer om strategin på nästa sida.



God bebyggd miljö | Begränsad klimatpåverkan | Giftfri miljö

Byggbranschen ställer om

I Sverige står bygg- och anläggningssektorn för cirka 20 procent av de totala utsläppen av växthusgaser. Klimatpåverkan kommer främst från tillverkningen av material och produkter samt från utsläpp relaterade till energianvändningen i driftsfasen (Fossilfritt Sverige). Många av branschaktörerna ligger långt fram i sitt hållbarhetsarbete. Branschen har även antagit färdplaner för en fossilfri och klimatneutral bygg- och uppvärmningssektor, vilket ställer krav på nya arbetssätt och materialval samt en ökad samverkan.

Nya lagar och förordningar

Den svenska lagstiftningen när det gäller miljö och energifrågor kopplade till byggnader och boende är under ständig förändring. Ett exempel är klimatdeklaration av bostäder som började gälla i januari 2022. Under 2023 kom förslag kring gränsvärden som kommer införas tidigast 2025 (Boverket). Ett annat exempel är det från årsskiftet 2023/2024 gäller nya avfallsregler för fastighetsägare att sortera ut matavfall.

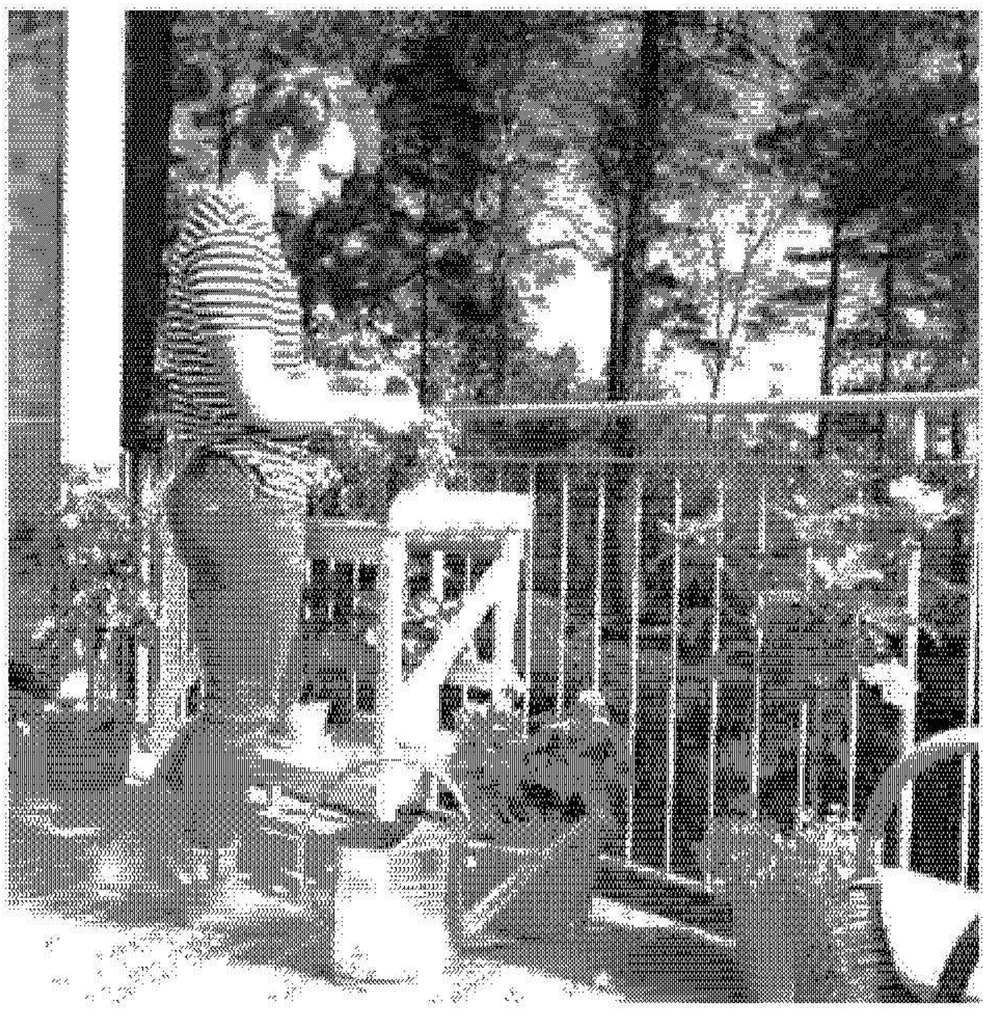
Marknaden för nyproducerade bostäder

Stigande räntor, inflation, ökade byggkostnader och en orolig omvärld bidrog till en avvaktande bostadsmarknad och ett kraftigt minskat bostadsbyggande under 2023. Både hushåll och företag har pressats hårt under året.

Efter att Riksbanken höjt styrräntan flera gånger presenterade de i november en oförändrad ränta. Många banker och experter talar om en sänkning av styrräntan under sommaren 2024, vilket bör påverka bostadsmarknaden positivt.

Svårt för unga att komma in på bostadsmarknaden

Redan innan räntorna höjdes och inflationen sköt i höjden var det svårt för Sveriges förstagångsköpare att spara ihop till en bostad. Amorteringskraven och kravet på kontantinsats skapar skyhöga trösklar som hindrar många unga att köpa en egen bostad. På många håll i landet råder dessutom bostadsbrist, samtidigt har bostadsbyggandet minskat kraftigt. En hög nyproduktionstakt är viktig för att unga vuxna ska kunna ta del av de nybyggda bostäderna. I Sverige ser vi också framtida utmaningar med en åldrande befolkning och hur vi möter bostadsbehoven för denna grupp.



Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund årsredovisning 2023

STRATEGI FÖR HÅLLBAR TILLVÄXT

HSBs hållbarhetsarbete tar avstamp i strategin för hållbar tillväxt, som är en integrerad del av vår affär. Strategin sätter fokus på resurseffektivitet, klimat, hållbara tjänster och produkter samt att HSB ska vara en viktig samhällsaktör.

Att människor har tillgång till bostäder är en förutsättning för att samhället ska fungera och utvecklas hållbart. Att tillgodose människors behov av bostäder, och deras möjligheter till inflytande över den egna bostadssituationen, är för HSB ett av våra viktigaste bidrag till en hållbar samhällsutveckling. Samtidigt står bostadssektorn – från byggprocessen till de boendes livsstil – för en betydande miljöpåverkan.

HSBs strategi för hållbar tillväxt har fyra fokusområden: resurseffektivitet, klimat, tillväxt genom hållbara tjänster och produkter, samt att HSB ska vara en viktig aktör för det hållbara samhället. Strategin och dess mål är sedan 2017, integrerade i HSBs kompass – som är vår övergripande strategi- och verksamhetsplan. Det innebär att hela HSB, från medlemsnivå till vår riksorganisation, har affärsintegrerade hållbarhetsmål.

Utgångspunkten i strategin är de globala utvecklingsmålen i Agenda 2030 där vi riktar in oss på mål 5 och 7–13 (se illustration nedan) som rör hållbar energi, klimat, hållbara städer, innovation, jämställdhet, hållbar konsumtion och produktion m.m. Dessa mål är mest relevanta för vår verksamhet och här kan vi tillsammans med våra medlemmar, kunder, medarbetare och leverantörer göra mest positiv skillnad och minimera negativ påverkan.

När det gäller de svenska miljökvalitetsmålen ligger vårt fokus på målen: God bebyggd miljö, Begränsad klimatpåverkan och Giftfri miljö och tillhörande etappmål (se illustration nedan).

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

HSBs FYRA ÖVERGRIPANDE FOKUSOMRÅDEN

RESURS-EFFEKTIVITET

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

KLIMAT

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

HÅLLBARA TJÄNSTER OCH PRODUKTER

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

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

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

Id: 20220155575154000892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, ÅT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

HSBs KLIMATMÅL

ÖVERGRIPANDE MÅLFORMULERING

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

DELMÅL

25 % minskad klimatpåverkan till 2025

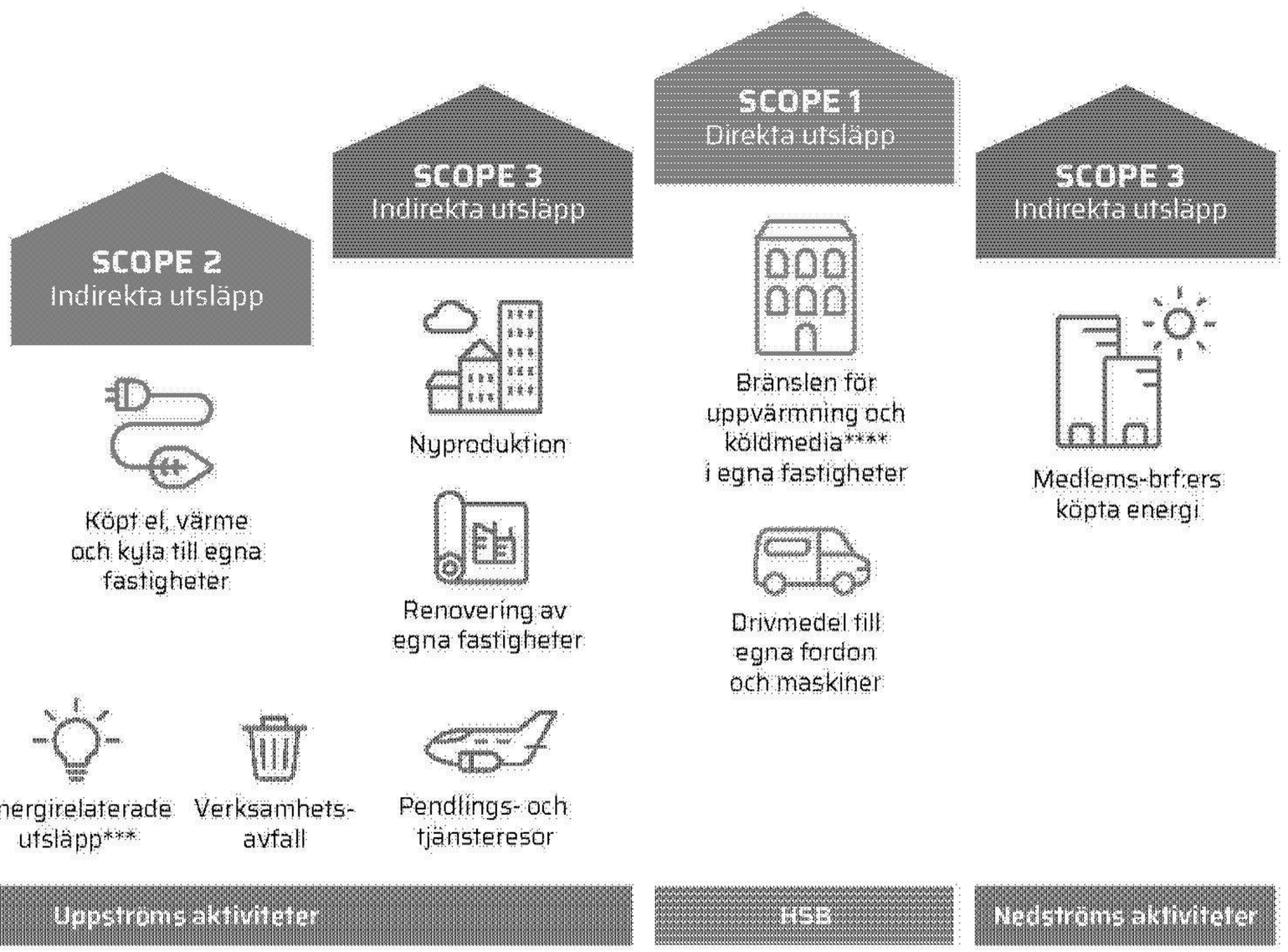
50 % minskad klimatpåverkan till 2030

75 % minskad klimatpåverkan till 2035,

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

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

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



*** Transport och framtagande av energibränslen och drivmedel samt uppförande av infrastruktur och distributionsförluster.

**** Används för komfortkyla samt i värmepumpar.

KLIMATPÅVERKAN

HSB Riksförbund med dotterbolag mäter årligen klimatpåverkan från verksamheten för att följa upp efterlevnaden av målen i HSBs kompass. Klimatpåverkan mäts enligt den internationella standarden för klimatberäkning Greenhouse Gas Protocol i scope 1-3.

HSB antog år 2021 ett nytt klimatmål som innebär att HSB ska ha nettonoll klimatpåverkan i hela värdekedjan år 2040 och dessförinnan nå olika delmål i etapper, där ett av etappmålen är halverade klimatutsläpp till 2030. 2023 är det andra året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt det nya klimatmålet.

Att arbeta med ett företags eller en organisations hela värdekedja och indirekta klimatpåverkan innebär att inkludera den klimatpåverkan som uppstår utanför den egna verksamheten, men där det finns en möjlighet att påverka t.ex. utifrån upphandlingskrav eller framtagande av förvaltningstjänster.

Det nya klimatmålet inkluderar HSBs hela värdekedja och därmed fler klimatposter i scope 3 än tidigare. Nyckeltal för dessa områden kommer att följas upp årligen och jämföras mot basåret. Basåret för HBSs nya klimatmål är 2020. Det tidigare basåret var 2008. För mer information om klimatberäkningarna se "Om hållbarhetsredovisningen" på s 90.

HSB Riksförbunds klimatpåverkan, inklusive dotterbolag

Klimatpost	2020 (basåret)			2023		
Scope 1						
Inga utsläpp i scope 1 på grund av inga egenägda fastigheter med bränslen eller egenägda fordon						
Scope 2 (marknadsbaserad)	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e
El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas	2 486 779	kWh	247	2 388 470	kWh	312
El och fjärrvärme kontorslokaler	304 468	kWh	9	202 345[1]	kWh	7[1]
Summa scope 2			**256**			**319**
Scope 3	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e	Förbrukning	Enhet	Ton CO2e
Övriga inköp av varor och tjänster	254 163 244	SEK	780	254 163 244	SEK	1 091
It-drift	i.u.[2]		67	i.u.[2]		39
Nyproduktion	657	antal lgh	36 904	415	antal lgh	22 980
Energirelaterade utsläpp utvecklingsfastigheter	2 486 779	kWh	31	2 355 126	kWh	34
Energirelaterade utsläpp kontor	304 468	kWh	3	202 345[1]	kWh	2[1]
Verksamhetsavfall	5 172[3]	kWh	-[3]	5 172[3]	kWh	-[3]
Tjänsteresor						
Flyg	282 183	pkm	30	371 689	pkm	51
Bil	115 886	km	15	102 775	km	10
	398 069	**km**	**46**	**474 464**	**km**	**61**
Pendlingsresor						
Kollektivtrafik	352 315	km	10	352 315	km	10
Bil/motorcykel	152 193	km	8	152 193	km	8
Cykel/promenad	60 538	km	-	60 538	km	-
	565 047	**km**	**18**	**565 047**	**km**	**18**
Summa scope 3			**37 849**			**24 226**
Totalt Scope 1-3 (marknadsbaserad)			**38 104**			**24 545**

Summeringarna är avrundade till heltal.

[1] Samma siffror som 2022.
[2] Uppgift om energianvändning saknas. Ton CO2e är scope 1, 2 och 3 i Microsofts molndrift.
[3] Basår 2023.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, AT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, EN, CB, JH, LR, [illegible] F, EZ, JL, ER, LG[illegible]E, JS, MN, SB

SAMARBETSORGANISATIONER UNDER 2023, EXEMPEL

Svensk Kooperation
HSB är medlemmar i Svensk Kooperation, en paraplyorganisation för kooperativa och ömsesidiga företag i Sverige, som arbetar för att främja de kooperativa idéerna genom ökad kunskap och opinionsbildning.

ICA – International Co-operative Alliance
Här samlas cirka 300 kooperativa organisationer där även HSB är medlemmar. Det är en global arena för kunskapsutbyte samt opinions- och påverkansarbete för de kooperativa idéerna. Här ingår Co-operative Housing International som representerar de kooperativa bostadsorganisationerna, och Cooperatives Europe som är rösten för kooperativa organisationer i Europa.

Housing Europe
HSB ingår i denna intresseorganisation för Europas kooperativa, allmännyttiga och icke vinstdrivande bostadsorganisationer, som företräder omkring 25 miljoner hushåll och är en viktig röst i frågor som till exempel EU-regler för energieffektivisering av byggnader.

Fossilfritt Sverige
HSB har ställt sig bakom att bidra till att Sverige ska bli världens första fossilfria välfärdsland.

NBO, Nordiska kooperativa och allmännyttiga bostadsorganisationer
Detta är en ideell förening i Norden där HSB är medlemmar. Här drivs frågor som till exempel en harmonisering av nordiska byggregler.

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

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

Movium Partnerskap
Detta är en plattform hos Sveriges Lantbruksuniversitet för alla som ser stadens utemiljö som en viktig resurs i skapandet av attraktiva och hållbara städer. Här sker samarbete, kunskapsutveckling och erfarenhetsutbyte. HSB Riksförbund är partner och HSBs medarbetare kan ansluta sig.

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

Rättvist byggande
HSB är aktiva medlemmar i Rättvist byggande som är samverkan mellan byggherrar för att på ett proaktivt och strukturerat arbetssätt motverka kriminalitet och osund konkurrens på byggarbetsplatser.

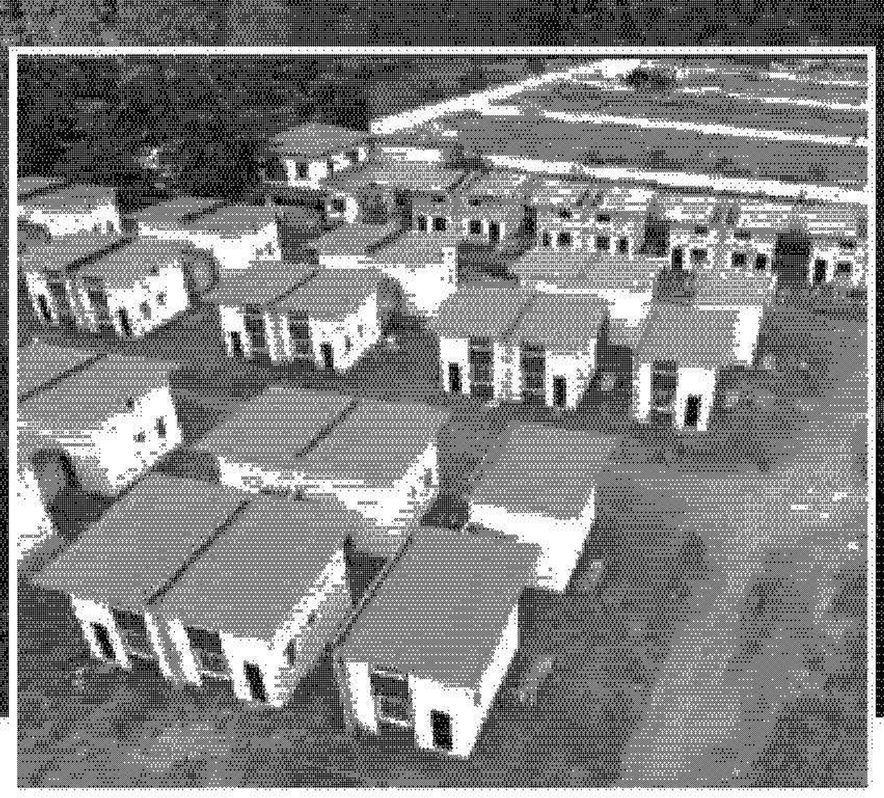
Svensk Solenergi
Detta är en branschförening med cirka 270 medlemsföretag. Genom att skapa opinion och påverka beslutsfattare arbetar de för att utveckla solenergin i Sverige, vilket HSB genom vårt medlemskap stöttar.

Byggvarubedömningen
Byggvarubedömningen är en ekonomisk förening som har bildats av de största fastighetsägarna och byggherrarna där HSB ingår. De har tagit fram en gemensam standard för miljöbedömningar av byggvaror.

Färdplan för klimatneutral byggsektor
HSB arbetar aktivt i samverkan med andra aktörer för att nå målen i denna färdplan.

Färdplan för klimatneutral uppvärmningssektor
HSB är engagerade i styrgruppen och samverkar aktivt med branschaktörer.

Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB



Michelle Colonia, en av kvinnorna i kooperativet vars familj får hjälp till en ny bostad.

HSB bidrog med cirka 2,5 miljoner kronor till We Effect

Återkommande naturkatastrofer på Filippinerna gör att 6,7 miljoner människor saknar ett eget hem. HSB stöttar We Effects arbete med att skapa fler säkra bostäder i landet och under 2023 har särskilda insatser gjorts för att stötta bostadskooperativ för kvinnor i ett klimat- och konfliktutsatt område.

Att stå utan bostad omöjliggör för människor att säkra sin egen och sin familjs trygghet, men försvårar även möjligheterna till försörjning. We Effects arbete på Filippinerna beräknar nå 17 000 familjer i behov av bättre bostäder. Människor som i dag befinner sig i riskzoner, och/eller är överlevande från klimatkatastrofer vars hem har förstörts.

HSB har särskilt fokus på projektet Muslim-Christian Women Cooperative som berör cirka 1 400 personer och 200 familjer från olika samhällen och religioner i Cayagan d'Oro, på ön Mindanao. Ett område som präglas av en långvarig konflikt mellan folkgrupper, ekonomisk utestängning och bristande respekt för mänskliga rättigheter.

Bygget av nya bostäder sker i gemenskap, vilket stärker tryggheten och minskar konflikter. Utgångpunkten är hjälp till självhjälp och en viktig framgångsfaktor i projektet är samarbete med myndigheter, både på lokal och nationell nivå. Förhoppningen är att hitta en fungerande modell även för andra konfliktområden. Projektet pågår 2022–2027.

Målsättningar med Muslim-Christian Women Cooperativ:

- skapa gränsöverskridande kooperationer som ger trygghet och minskar konflikter.
- säkra god utbildning och hållbar utveckling.
- ge förutsättningar för ekologisk omställning och social hållbarhet i praktiken.
- ge förutsättningar och möjlighet för människor att stanna i sitt närområde.
- minska mänskligt lidande.

We Effect arbetar för en hållbar och rättvis värld fri från fattigdom, med övertygelsen att människor är starkare tillsammans och att hållbar utveckling förutsätter respekt för mänskliga rättigheter och demokrati. Sedan 1958 har organisationen arbetat i 25 länder i fyra världsdelar, genom att fokusera på landsbygdsutveckling, bostäder, jämställdhet och tillgång till mark och finansiella tjänster.

Så stöttar HSB We Effect:

- HSB-medlemmar bidrar med två kronor av medlemsavgiften till We Effect varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet
- Under 2023 samlade HSB tillsammans in 2 458 678 kr till We Effect.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HSB SOM PÅVERKARE

OPINION OCH PÅVERKAN

Ända sedan starten 1923 har HSB varit med och tagit ansvar för samhällsutvecklingen. Det ingår i vårt uppdrag att skapa det goda boendet tillsammans med medlemmarna. En del i det arbetet är att påverka villkoren för boendet genom att ge vår syn på olika politiska förslag och driva frågor som är viktiga för våra medlemmar och bostadsmarknaden i stort. Detta sker bland annat genom seminarier, debattinlägg, bevakning av boendefrågor i EU-parlamentet och kontakter med regering och riksdag.

PRIORITERADE PÅVERKANSFRÅGOR

- Bättre förutsättningar för bostadsrätten
- Fler måste ha möjlighet att hitta ett eget hem
- Bättre villkor för långsiktigt bostadsbyggande
- Minska klimatpåverkan från byggande och boende
- Klimatanpassa städerna
- Energieffektivisering och omställning
- Resurseffektivitet för avfallshantering
- Hållbara resor till och från boendet
- Främja kooperativt företagande.

2023 I KORTHET

- **Totalt 118 debattartiklar** publicerades i såväl nationella som lokala medier.
- **HSB svarade på remisser** inom olika områden som exempelvis digitala stämmor, ändringar i redovisningsregler, byggregler, grovavfall och farligt avfall samt stärkt skydd för civilbefolkningen vid höjd krisberedskap.
- **En rad rapporter har tagits fram** och kommunicerats på olika sätt:
  - *Breddat bostadsutbud bryter boendesegregationen*
  - *Bostadsbyggande och infrastruktur – den dubbla utmaningen*, i samarbete med Byggföretagen
  - *Nils Holgersson-rapporten* som tas fram årligen tillsammans med branschen
  - *Årets Arkitekturkommun* utifrån en rapport som HSB och Sveriges Arkitekter tar fram varje år.

HSB EFTERLYSER EN KRISKOMMISSION

Linn Matic, samhällspolitisk chef på HSB Riksförbund, berättar om opinion- och påverkansarbetet under 2023. Ett krisår då politiken lämnade en del i övrigt att önska.

– Året har kännetecknats av en kris med kraftigt minskat bostadsbyggande, hög inflation och stigande ränta. Det sätter hård press både på hushåll och företag, även om prognosen för inflation och ränta ser ut att ljusna något under 2024. Några utredningar har tillsatts, men vi ser väldigt lite konkret ny politik. Det minskade bostadsbyggandet riskerar att spä på lågkonjunkturen som får konsekvenser i hela samhället. Därför har HSB tillsammans med aktörer i branschen efterlyst en kriskommission. Vi kräver att politikerna tar sitt ansvar för att långsiktigt lösa byggkrisen och bostadsbristen.

Vilka frågor har HSB fokuserat på i opinionsarbetet?

– Den låga byggtakten har naturligtvis präglat debatten. Vi har fortsatt att driva frågan om hur fler ska kunna komma in på bostadsmarknaden, där inte minst unga drabbas extra hårt av en sjunkande nyproduktion. Det finns ett färdigutrett förslag om startlån som skulle innebära att cirka 400 000 förstagångsköpare skulle få möjligheten att ta klivet in på bostadsmarknaden.

Utöver det skulle lättnader i amorteringskravet underlätta för många. Regeringen har tillsatt en utredning som ska återkomma med förslag som rör bolånetak och amorteringskrav under hösten 2024.

Vilka andra frågor har ni debatterat?

– Tillsammans med närmare 400 företag har HSB uppmanat regeringen att behålla klimatmålen. Det är viktigt, eftersom det handlar om jobb och investeringar, men även om att kunna lita på blocköverskridande överenskommelser.

Vi har även lyft orättvisor kring bostadsrättsföreningars villkor när det gäller elstöd, alltför höga fjärrvärmetaxor och även orimliga markhyror som drabbar föreningar med tomträtt. Sen har vi debatterat frågan om andrahandsuthyrning, då regeringen har tillsatt en utredning som vi menar hotar grunden för bostadsrättsföreningen.

2023 fyllde HSB 100 år, hur märktes det i opinionsarbetet?

– Det märktes kanske tydligast i Almedalen där vi fanns på plats med en utställningstrailer för att visa upp vår hundraåriga historia, diskutera framtidens boende, bostadspolitik och en hållbar samhällsutveckling i en rad seminarier och samtal.

Under våren 2023 hade vi också ett seminarium på Fleminggatan om krisen på bostadsmarknaden: "Från kortsiktig kris till långsiktiga lösningar", utifrån ett historiskt perspektiv.

Vad blir prioriteringarna nästa år?

– Att få igång bostadsbyggande, möjliggöra för fler att komma in på bostadsmarknaden och minska klimatpåverkan från byggande och boende.

Vi kräver att politikerna tar sitt ansvar för att långsiktigt lösa byggkrisen och bostadsbristen.

Linn Matic, samhällspolitisk chef, HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557515400892 Signerat HSBRIKSFORBUND - ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HSBS JURIDISKA RÅDGIVNING – EN UPPSKATTAD FÖRMÅN

LOVORD TILL JURISTERNA

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

– Medlemsrådgivarna och fastighetsjuristerna gör ett mycket fint jobb i att bemöta de som ringer till oss. De beskriver komplex juridik på ett pedagogiskt och enkelt sätt, vilket ofta är svårt, säger gruppchef Viktoria Wallin på HSB Riksförbund, avdelningen juridik och medlem.

Detta är en av anledningarna till att den juridiska rådgivningen får toppbetyg år ut och år in, men en annan aspekt är den höga kunskapsnivån, menar Viktoria Wallin.

– Våra medarbetare är måna om att hålla sig uppdaterade om det senaste inom våra rättsområden, till exempel ny lagstiftning och prejudicerande rättsfall, vilket är väldigt uppskattat.

Vissa frågor är vanligt återkommande i de olika kundgrupperna.

– Enskilda medlemmar frågar ofta om till exempel vattenskador, underhållsfördelningen i stadgarna, andrahandsupplåtelse och vilka beslut som får fattas av styrelsen respektive stämman. Styrelseledamöter i bostadsrättsföreningar undrar ofta om samma saker, men ur sitt perspektiv. Andra frågor som bostadsrättsföreningar ställer handlar om kamerabevakning, hur stämman ska genomföras och hur styrelsen ska agera när det förekommer störningar och annan misskötsamhet, säger Viktoria Wallin.

Ett 20-tal personer är involverade i HSBs juridiska rådgivning, varav en del är juriststudenter.

– Studenterna är specialutbildade i HSB-frågor och har alltid en rutinerad jurist till hands om frågorna blir för komplexa. Upplägget är ett utmärkt sätt för HSB att etablera sitt arbetsgivarvarumärke bland blivande jurister och säkra kompetensförsörjning, avslutar Viktoria Wallin.

”Våra medarbetare är måna om att hålla sig uppdaterade om det senaste inom våra rättsområden, till exempel ny lagstiftning och prejudicerande rättsfall, vilket är väldigt uppskattat.

Viktoria Wallin, gruppchef på HSB Riksförbund, avdelningen juridik och medlem.

Id: 20230215155751340C892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Ombudsverksamhet

Bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag har även möjlighet att köpa mer specifik juridisk vägledning, rådgivning och utbildning från HSB Riksförbund. På samma sätt som att det förekommer att HSB-föreningar erbjuder motsvarande tjänster. Detta kallas ombudsverksamhet och hit kan alla fastighetsägare, oavsett om man är medlem eller inte, vända sig. HSBs bostadsrättsföreningar får vid dessa tillfällen ett rabatterat pris. Övriga kunder utgör ungefär tio procent av verksamheten. En siffra som juristerna arbetar för att öka.

Ombudsverksamheten omfattar bland annat:

- överlåtelse och medlemskap
- andrahandsupplåtelse
- entreprenadrätt
- avtalsrätt och kontraktsskrivning
- fastighetsrätt
- hyresrätt, bostad och lokal
- förändring, underhåll och renovering av hus och lägenhet
- störningar, vanvård m.m.
- styrelse och stämma
- fordringsrätt
- obetalda avgifter och hyra
- fastighetsägaransvar
- personuppgiftshantering
- tomträtt, arrende och servitut
- regelefterlevnad.

ÅRET I KORTHET

- Under år 2023 var tillgängligheten i HBSs juridiska rådgivning 80 procent, vilket är i linje med uppsatt mål.
- Kundnöjdheten hos enskilda medlemmar uppmättes till 4,8 av 5 (4,6). Nivån har varit konstant på den här höga nivån de senaste åren.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HSB 100 ÅR – DET VILL VI FIRA!

I början av 1920-talet när trångboddheten var som värst i Sverige väcktes en idé. Tänk om många människor kan gå samman och gemensamt bygga sina hus och påverka sitt eget boende? 1923 bildades HSB och 100 år senare är HSB ett av Sveriges starkaste varumärken.

Utställningstrailern besökte 28 orter – från Lund till Östersund. Här syns trailern i Jönköping.

Angelica Sandgren, varumärkesansvarig för HSB, har jobbat på HSB Riksförbund i närmare 15 år. Under 2023 var hon projektledare för HSBs 100-årsjubileum.

HSB firade 100 år 2023, varför är det viktigt att fira?
– HSB har en väldigt spännande historia. Det är en historia som i stora delar också är en berättelse om hur det moderna Sverige vuxit fram och där HSB har bidragit med samhällsengagemang och nytänkande utöver det vanliga. Här finns mycket att berätta och vara stolt över. Det är väl värt att fira!

Dessutom har 100-årsjubileet varit ett ypperligt tillfälle att samla hela HSB-organisationen och alla medarbetare kring ett gemensamt projekt och skapa vi-känsla.

Vad valde ni att fokusera på under jubileumsåret?
– Vi har samarbetat kring olika delprojekt, såsom historiebeskrivning, varumärkeskampanj, turné, stämma och fest. Dessutom har HSB-föreningarna genomfört ett stort antal lokala aktiviteter under hela året. Genom alla projekt och aktiviteter har vi haft temat ”100 år av hemlängtan” som en röd tråd.

Hur jobbade ni med historiebeskrivningen?
– HSBs historia finns sedan tidigare dokumenterad i en bokserie med namnet ”HSB och bostadspolitiken” och lagom till jubileumsåret lanserades den sjunde boken i serien. Dessutom tog vi fram ett jubileumsmagasin som beskriver varje årtionde från 20-talet fram tills idag. Texterna och bilderna i magasinet återanvändes för att ta fram filmer, roll-ups, utställningar, historiebeskrivning på webben etc.

Under året har HSB rest riket runt på turné. Vad handlade det om?
– Under drygt två månader reste vi genom Sverige med en utställningstrailer, där vi visade upp vår historia, framtidens boende och informerade om våra olika affärsområden, anordnade tävlingar, bjöd på fika, popcorn mm. Vi besökte 28 orter – från Lund till Östersund och avslutade i Almedalen. Totalt hade vi ca 43 000 besökare och det var ett fantastiskt engagemang bland alla medarbetare som jobbade med trailern.

Vad var mest uppskattat bland besökarna?
– Mest uppskattat bland besökare i alla åldrar var ett

→

Några siffror kring jubileumsfirandet

- Utställningstrailern lockade totalt ca 43 000 besökare på 28 orter under 40 dagar.
- 30 765 personer deltog i tävlingen: ”Vinn 100 000 kr i kontantinsats”.
- 2 500 medarbetare var med på hybridfesten.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund

VR-kök från 1925

kök från 1923 uppbyggt i virtual reality. Med hjälp av ett VR-headset och handkontroller kunde man som besökare gå runt i och uppleva köket. Exempelvis kunde man tända en lampa, bläddra i tidningen Vår Bostad från 1925 och lyssna på radio. Äldre besökare blev lite nostalgiska, eftersom de kände igen sig från när de var barn.

Vad var det för fester som ni arrangerade?

– HSBs förbundsstämma, som hölls i maj, avslutades med en fest i Stockholms stadshus som lustigt nog också fyllde 100 år 2023. Lite kuriosa är att även HSBs 10-årsjubileum hölls i stadshuset, vilket gav en känsla av historiens vingslag. Festen hölls för förtroendevalda och speciellt inbjuda gäster som har och har haft stor betydelse för HSB.

Den 25 augusti arrangerade vi även en stor hybridfest för alla medarbetare inom HSB, som ägde rum på 16 olika platser i landet samtidigt. Det fungerade lite som på en val-vaka med livesändningar från olika platser under kvällen för att få känslan av att vi festade ihop. Det var en helt ny erfarenhet för oss och mycket lyckat.

Vad är du mest nöjd med under jubileumsåret?

– Att ha tagit projektet i mål och den fina responsen från alla inblandade. Det har varit tufft och utmanande, men samtidigt väldigt roligt!

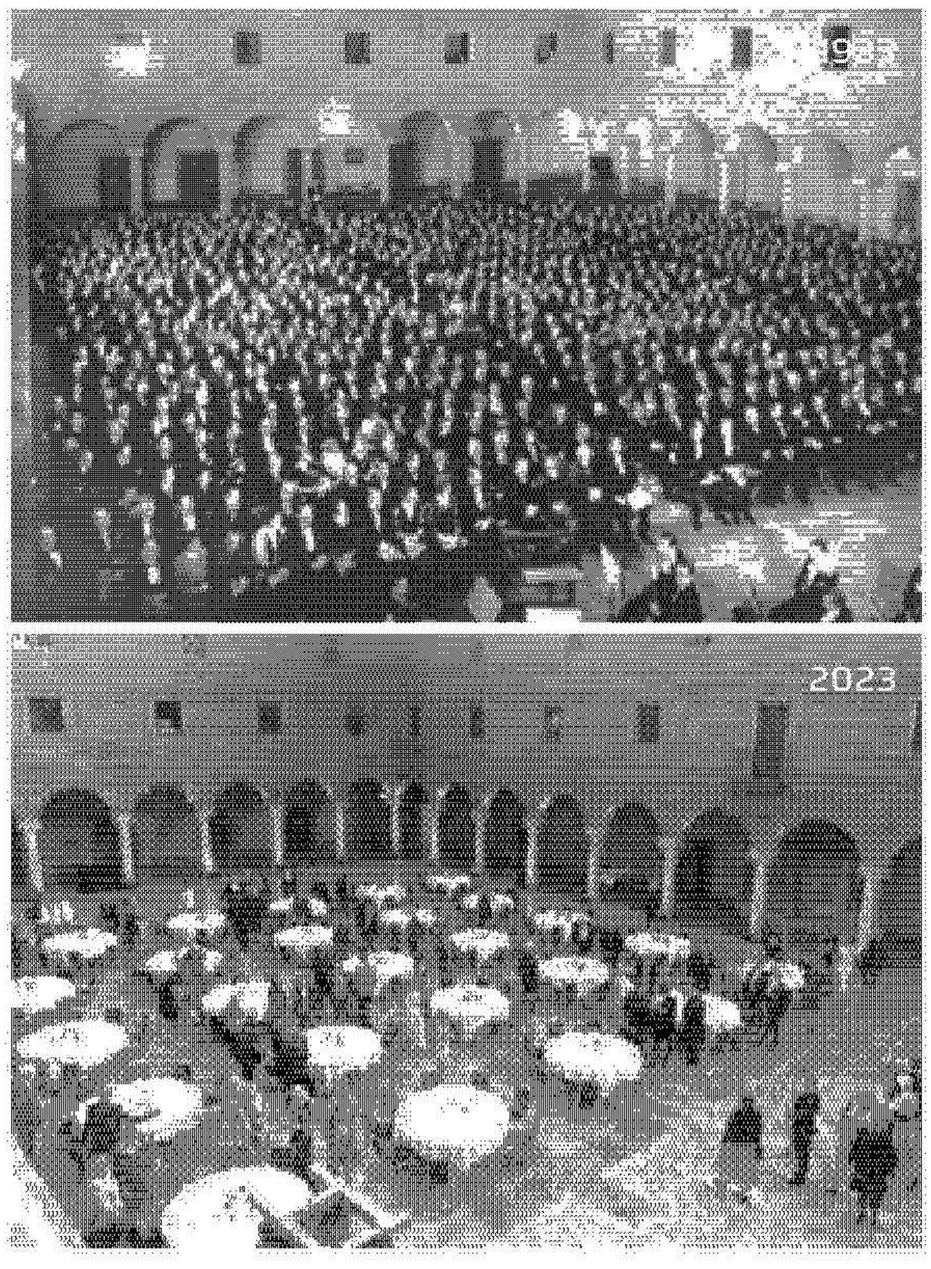
Vilka var de stora utmaningarna och framgångsfaktorerna?

– HSB är en stor organisation och vi har haft många projektgrupper, styrgrupper, workshops etc under resans gång. Utmaningen i ett sådant här projekt handlar väldigt mycket om samordning, förankring och logistik. I samband med turnén skulle vi till exempel sätta en turnéplan, ordna tillstånd på olika orter, ta fram ett bra innehåll och locka besökare.

Samordning har även varit en framgångsfaktor för att till exempel pressa kostnaderna för inköp och få fram de bästa idéerna. Men viktigast av allt, projektet hade inte varit möjligt utan ett stort stöd från ledningen, både centralt och lokalt, och ett fantastiskt engagemang från alla medarbetare.

Vad tar vi med oss in i nästa århundrade?

– Gemenskap, glädje och stolthet! Det är de tre ord som sammanfattar medarbetarnas utvärdering av projektet och det säger en hel del. Under det här året har vi blivit påminda om vad vi kan åstadkomma när vi samverkar och det är en kraft och energi som vi behöver nu när vi har ett par tuffa år framför oss.



Då och nu. Både HSBs 10-års jubileum år 1933 och 100-års jubiléet 2023 firades i Stockholms stadshus.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

100 ÅR AV HEMLÄNGTAN

Ända sedan starten 1923 har vi arbetat för att fler ska ha ett hem att längta till. Se alla våra nya bostäder på HSB.se

HSB – där möjligheterna bor

HSB SOM VARUMÄRKE

HEMLÄNGTANKAMPANJ MED GLIMTEN I ÖGAT

Kampanjkonceptet "Hemlängtan" som etablerades redan 2022 fick under jubileumsåret en historisk och mer magisk karaktär. Något som särskilt uppskattades bland unga. André Johansson, marknads- och kommunikationschef på HSB Riksförbund, berättar om kampanj- och varumärkesarbetet under 2023.

– När vi tog fram jubileumskampanjen var vi noga med att inte fastna i en onödigt högstämd stil. Därför valde vi att skildra HSBs historia genom ett mer magiskt manér och med glimten i ögat. Samtidigt ville vi berätta att HSB funnits i hundra år och att vi är lika relevanta idag som vi var då. Detta gjorde vi genom att skildra hemlängtan med nedslag under tre år: 1923, 1973 och 2023.

Vad var det som var magiskt i kampanjen?

– Det var till exempel en man som hoppade ut genom ett fönster eller en kvinna som cyklade genom ett plank eftersom deras hemlängtan var så stark. De tog helt enkelt en smått magisk genväg hem.

Vilka kanaler satsade ni på?

– Vi har synts i TV4, TV4 play, Youtube, riks- och lokalradio, Instagram, Facebook och Tik Tok. Nytt från tidigare i år var att vi valde att gå under en begränsad tid i TV4s tablåteve.

Hur har kampanjen tagits emot av målgrupperna?

– Kampanjen har gått bra och precis som vi hade hoppats visar mätningarna att unga gillade kampanjen mest. Det kunde vi se redan i förra årets mätningar och med tanke på att vi skruvat upp humornivån ett hack var vår arbetshypotes att det skulle fortsätta. Glädjande nog visade sig det stämma.

I vissa kanaler har vi synts över förväntan, till exem-

Det har varit väldigt roligt att få berätta att HSB fyller 100 år och vilken betydelse HSB har haft för medlemmar och samhälle genom alla dessa år. Jag känner mig stolt över att ha fått vara en del av det.

André Johansson, marknads- och kommunikationschef HSB Riksförbund

Id: 20220215155751340C892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

pel har man tittat betydligt längre än man brukar göra på Youtube. Kampanjen har ju ett storytelling-anslag, en berättelse som man gärna vill se klart på. Det visar att kampanjen har uppfattats som relevant, vilket såklart är helt avgörande för en framgångsrik kampanj.

Hemlängtan etablerades ju redan 2022, hur viktigt är den röda tråden?

– Det är jätteviktigt och det är vår plan att hålla fast vid hemlängtan-konceptet i flera år framöver. Vi upplever att det är en väldigt bra utgångspunkt för att bygga varumärket och marknadsföra HSB. Att HSB skapar hemlängtan i hela landet är både sant och relevant. Nästa år kommer vi troligtvis hitta en variant där vi kommer ännu närmare hemmet.

Vad är du mest stolt över under året?

– HSB är en federation och ibland kan det vara en smula utmanande att hitta en kampanj som många känner sig en del av, men jubileumskampanjen har verkligen hållit oss samman. Det har varit väldigt roligt att få berätta att HSB fyller 100 år och vilken betydelse HSB har haft för medlemmar och samhälle genom alla dessa år. Jag känner mig stolt över att ha fått vara en del av det.

Hur vill du sammanfatta 2023 i ett varumärkesperspektiv?

– Det har framför allt varit en stor samverkanssuccé och resultatet av detta syns också i varumärkesmätningen som visar de bästa siffrorna på flera år. Vi har haft en gemensam turné och en varumärkeskampanj som har fungerat både på riksplanet och lokalt. Kännedomen bland de unga har gått upp rejält. Dessutom är vi fortsatt är branschbäst i kännedom och förknippas mest med trygghet. Det är inte minst viktigt i dessa oroliga och tuffa tider.

HSB som varumärke – några siffror

- Kännedom allmänheten: 90 procent (91).
- Kännedom unga: 86 procent (82).
- Känner till varumärket väl: 43 procent (40).
- Positiv inställning till varumärket, allmänheten: 37 procent (33).
- Positiv inställning till varumärket, unga: 38 procent (30)
- Associerar HSB med trygghet: 42 procent (42).

Samtliga siffror är de högsta i branschen. Siffror i parentes är från 2022.

HSB – där möjligheterna bor

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

ETT HÅLLBART ARBETSLIV I FOKUS

Under 2023 fick HR-rådet i uppdrag av förbundsstyrelsen att ta fram en policy och strategi kring mångfald och inkludering för hela HSB. Vi har genomfört en kampanj för att stärka vårt arbetsgivarvarumärke och kvalade för tredje gången i rad in på listan över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare för unga.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

HSB vill vara branschens bästa arbetsgivare med förmåga att attrahera och behålla de bästa medarbetarna. En viktig grund för lyckas med detta är ett förtroendefullt arbetsklimat och ett värderingsdrivet, tillitsbaserat ledarskap, samt processer för att attrahera, utveckla, belöna och engagera duktiga medarbetare.

Värdegrunden hjälper oss att navigera

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

För att våra gemensamma värderingar ska bli till en värdefull kompass som genomsyrar kulturen, förenklar beslut och hjälper oss att navigera i förändring behöver värdegrundsarbetet vara ständigt närvarande och involvera alla medarbetare.

Alla bidrar vi till kulturen genom vårt sätt att agera gentemot våra kunder, samarbetspartners och varandra. Vår företagskultur är en nyckel i att vara en attraktiv arbetsgivare som gör skillnad.

Medarbetarundersökningar – en viktig termometer

Nöjda och motiverade medarbetare är stommen i en hållbar verksamhet och regelbundna medarbetarundersökningar ett viktigt underlag i det systematiska förbättringsarbetet.

2023 visade Motiverad medarbetarindex MMI 69 (74) och Nöjd medarbetarindex NMI 68 (73), vilket är en nedgång från året innan. Nedgången märks framför allt inom dotterbolagen HSB Affärsstöd och HSB ProjektPartner vars verksamheter har påverkats mest av tuffare tider i omvärlden.

Upplevelse av inkludering

En nyhet i undersökningen 2022 var att även fånga upp medarbetarnas upplevelse av inkludering. Under 2023 ändrades skalan i mätningen, vilket innebär att den inte är direkt jämförbar med föregående år. Resultatet visar emellertid att medarbetarna överlag upplever en hög grad av inkludering i arbetet, samt att det inte finns några större skillnader mellan olika grupper.

En hög nivå av inkludering är viktig för att alla ska må bra på sin arbetsplats, men också för att organisationen ska kunna ta tillvara den potential som finns i medarbetarnas många olikheter. Mångfald och Inkludering leder i förlängningen till ökad kvalitet i verksamheten och ökad affärsnytta.

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

- årliga medarbetarundersökningar
- medarbetarsamtal
- anställningsvillkor, förmåner och utvecklingsmöjligheter
- jämställdhet, mångfald och inkludering
- relation till facket och kollektivavtal
- kompetensbaserad rekrytering
- resultatbaserad lönesättning
- regelbunden lönekartläggning
- systematiskt arbetsmiljöarbete
- systematiskt antikorruptionsarbete.

Förstudie kring gemensamma IT-system inom HR gav bra underlag

Under våren 2023 slutfördes en förstudie kring HSB-gemensamma IT-system inom HR. Det gav värdefulla insikter och samsyn. Men även om stora effektiviseringsvinster kunde påvisas finns det i dagsläget inte medel till den initiala investeringskostnaden.

– Studien gav oss en väldigt bra kartläggning av hur systemfloran ser ut i HSB inom HR-området och kostnaderna för dessa. Vi såg vilka effektiviseringsvinster som vi skulle kunna göra om vi gick över till ett gemensamt HR-system och vi lyckades enas kring hur alla HR-processer, till exempel löneutbetalningar, rekrytering och utvecklingssamtal, skulle se ut flödesmässigt. Det var en stor framgång för att kunna välja en gemensam systemlösning.

Men även om det finns en potentiellt stor kostnadsbesparing och effektiviseringsvinster så är det ändå en initial investeringskostnad för implementation. På grund av konjunkturen och de tuffa tider som vi befinner oss ser vi utmaningar i att prioritera detta i dagsläget, men vi har inte släppt frågan, säger Laurence Howard, HR-chef på HSB Riksförbund.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund, Års- och hållbarhetsredovisning 2023

JOBBA PÅ HSB

Branschens bästa arbetsgivare

Med målet om att vara branschens bästa arbetsgivare har HSB ett ansvar för att bidra till en arbetsmarknad som verkar för jämställdhet och mångfald. Våra medarbetare ska ha en god och trygg arbetsmiljö, kunna engagera sig och ta ansvar för att utvecklas yrkesmässigt.

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

Som arbetsgivare ska HSB verka för ett tillitsbaserat ledarskap, anställningstrygghet och en företagskultur som andas våra värderingar. Det ger i sin tur förutsättningar för oss som organisation och verksamhet att utvecklas samtidigt som det bidrar till att uppfylla våra mål och visioner.

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

2023 kvalade HSB för tredje gången i rad in på YPAI-topp hundra listan över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare bland unga. Placeringen blev plats 83 jämfört med plats 60 föregående år. YPAI (Young Professional Attraction Index) presenteras årligen av Academic Work och genomförs av Kantar Sifo. Omsättningen av företag på listan är cirka 25 procent varje år.

HSB har kvalat in på YPAI-listan över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare fyra av de fem gånger som undersökningen har genomförts.

Därför ska du jobba på HSB

+ **Arbetsmiljöarbetet är prioriterat och förebyggande.** Vi är måna om våra medarbetare och deras välbefinnande. Ingen ska behöva drabbas av ohälsa eller skada på grund av brister i arbetsmiljön. Ledarna i HSB utbildas därför kontinuerligt i arbetsmiljöfrågor.

+ **På HSB är arbetet målstyrt och teamorienterat.** Det gör att du som medarbetare vet vad som förväntas av dig samtidigt som du har stora möjligheter att vara delaktig i vilka mål som sätts upp. Det skapar ansvarskänsla och positiv energi.

+ **Vi investerar i våra medarbetares framgång genom att skapa möjligheter att lära sig nya saker, testa nya idéer och lösningar.** För oss är det viktigt att tillvarata våra medarbetares kompetens och engagemang och skapa möjligheter till interna förflyttningar och kompetensutveckling.

+ **Kompetensen styr.** Alla har samma möjligheter. Genom att se mångfald som en tillgång blir vi en attraktiv arbetsgivare. Det är alltid den individuella kompetensen som värderas i rekryterings- och utvecklingssammanhang, ingenting annat.

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

+ **Det finns ett antal olika förmåner och goda möjligheter att förena jobb och privatliv.** I praktiken betyder det flexibilitet kring arbetstider, möjligheter att arbeta på distans och löneutfyllnad under föräldraledigheten etc.

+ **HSB är en stor organisation med verksamhet över hela Sverige.** Det betyder att det finns många olika yrkesroller och verksamheter att växla mellan, i allt från nyproduktionen till digitala utvecklingstjänster i frontlinjen.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, AT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

FLYTT TILL NYTT KONTOR

Laurence Howard, HR-chef på HSB Riksförbund, berättar om 2023 då verksamheten påverkades mycket av flytten till ett nytt kontor. Mest betydelse för hela HSB var förmodligen uppdraget från förbundsstyrelsen att sätta en policy och strategi inom mångfald och inkludering, vilket nu är en del av HSBs ansvar.

– Att flytta till ett nytt kontor är en av de största saker som vi någonsin har gjort. Det ett väldigt omfattande planeringsarbete som har pågått under flera år och där många har varit engagerade i olika arbetsgrupper. Dessutom var det inte bara en flytt som genomfördes inom loppet av ett år. Vi har även genomfört en mellanflytt till ett kontorshotell.

Vad var viktigt i valet av kontor?

– Vi satte tidigt en målbild som utgick från att vi ville ha ett hyfsat centralt läge och bra tillgänglighet med kollektivtrafik, cykelgarage, möjlighet till ombyte etc. Hållbarhet och återbruk har varit ett viktigt fokus. Vi har även strävat efter att få en yteffektiv lösning utifrån hur vi vill arbeta. Arbetsmiljön skulle upplevas attraktiv, modern och funktionell. Självklart skulle lösningen även vara kostnadseffektiv.

Hur stort är det nya kontoret?

– Ytmässigt har vi gått från cirka 3 000 kvm på Fleminggatan till 1 100 kvm på Norra Stationsgatan. I arbetsplatser handlar det om en minskning från cirka 160 arbetsplatser till 75 arbetsplatser fördelat på ett och samma våningsplan. Det är en ganska stor komprimering, men vi har försökt att optimera ytorna och dimensionera utifrån för de behov som vi har. En fördel med mindre ytor är att de bidrar till en större närhet och utbyte mellan kollegor, vilket många upplever som en förbättring jämfört med Fleminggatan. Det känns som vi lyckats hitta en lösning som tar tillvara ytan på ett optimalt sätt.

Vilken respons har ni fått från medarbetarna?

– Det är en positiv stämning och växande känsla av gemenskap. Alla är så nöjda med hur trivsamt och fint det är, teknik som fungerar, och arbets- och konferensytor som möter verksamhetens olika behov. Det är väldigt roligt att slutresultatet blev så här bra. Det känns lite som en nystart.

Vad har mer varit fokus inom HR under 2023?

– Vi har under en längre tid sett behovet av en tydlig plan inom mångfald och inkludering och

→

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, EM, GR, HdR, MC, EE, EZ, LuF, RdCA, MS, SLoS, KNoSP

> *Trenden är att unga i högre grad vill jobba på företag som känns trygga, och då hamnar HSB med i den grupperingen, vilket är väldigt positivt.*
>
> Laurence Howard, HR-chef HSB Riksförbund

under året fick vi HR-rådet ett uppdrag av förbundsstyrelsen att sätta en HR-policy och strategi. Policyn är nu en del av HSBs ansvar, vilket är ett stort steg i rätt riktning. Alla var eniga i HR-rådet och det var väldigt bra att vi kunde samordna detta inom hela HSB. Det finns en stor efterfrågan att styra upp de här frågorna internt. Det är ett komplext område, där vi vinner mycket på att samverka.

2023 var ett jubileumsår, vad har det haft för betydelse?

– 100-årsfirandet har varit fantastiskt lyckat. Det har byggt stolthet i HSB, där trailerturnén är ett bra exempel som har fört samman kollegor från olika delar inom HSB. En stolt medarbetare blir också en bra ambassadör och goda ambassadörer vill vi ju ha i hela HSB.

Sen har vi även haft en empoyer branding-kampanj som hänger ihop med jubileet. Vi kallade den 100 procent HSB, lite för att spela på att HSB fyllde 100 år. Den bygger på en enkät som skickades till alla medarbetare inom HSB där vi fick in över 2 000 svar. Svaren gav en bild av vilka kollegor som man skulle få om man tog en anställning på HSB, och det var själva utgångspunkten. Sen gjorde vi filmer med medarbetarna själva. Kampanjen hade en jättebra spridning och hög synlighet i sociala kanaler. Vi kunde också se att trafiken på vår karriärsida ökade med över 80 procent under året. Sammantaget var det ett mycket bra resultat utifrån den investering som vi gjorde.

Hur attraktiv är HSB som arbetsgivare på marknaden?

– Under 2023 kvalade HSB för tredje året i rad in på YPAI-topp hundra listan över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare bland unga. Omsättning på listan är 25 procent varje år, vilket innebär att bara för att man är med ett år så är det inte givet att man kommer med nästa år. 2023 kom till exempel många statliga företag och stora industrier in som inte varit med tidigare. Trenden är att unga i högre grad vill jobba på företag som känns trygga, och då hamnar HSB med i den grupperingen, vilket är väldigt positivt.

På vilket sätt har lågkonjunkturen påverkat HSB?

– Ränteökningar och inflation påverkar byggmarknaden och driver kostnadsökningar som påverkar stora delar av HSBs verksamhet. Sämre ekonomi gör att vi måste genomföra åtstramningar, vilket tyvärr även innebär en del anpassningar i personalstyrkan.

Vilka var de stora trenderna som påverkade arbetslivet 2023?

– Flexibilitet och hybridarbete är en stor trend som inte har satt sig fullt ut än. Vi ser att företag testar olika lösningar, där vissa försöker styra upp det på ett ganska regitt sätt. Vi har istället utgått från verksamhetens behov, där vi ser att det är viktigt att erbjuda möjligheten till distansarbete, men det får inte bli för mycket eftersom man då kan komma för långt ifrån sina kollegor. Utbyte och kommunikation blir bättre om man träffas fysiskt. Produktivitet, kreativitet och innovation främjas, och det är när man jobbar tillsammans i verkligheten som företagskulturen utvecklas på ett positivt sätt.

Den tekniska utvecklingen och digitaliseringen av olika tjänster är en annan megatrend som pågått i många år nu. HSB Affärsstöd har under året gått över till ett agilt arbetssätt, precis som de flesta företag som jobbar med digital utveckling idag. Det har varit väldigt lärorikt att följa vad det innebär i praktiken och det är en transformation som bara har bara börjat. På samhällsnivå är det förstås mycket fokus på AI.

Ser du AI som ett hot eller en möjlighet?

– Det är en fantastisk möjlighet. Men självklart måste man förhålla sig till AI så man säkerställer integritet, följer lag och använder den här möjligheten på ett korrekt sätt. Vi insåg ganska snabbt att vi behöver en AI-policy. Så det har vi börjat titta på. Det finns risker naturligtvis. Det hör man ju på nyheterna nästan varje dag, men det finns också en potential som HSB skulle kunna vinna enormt mycket på. AI kommer att påverka oss väldigt mycket framöver och utvecklingen går snabbt framåt med nya spännande lanseringar som vi kan nyttja i verksamheten. Det ser jag fram emot.

Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Året i korthet

Så stöttades hela HSB

- HR-rådet som leds av HSB Riksförbund fick i uppdrag av förbundsstyrelsen att ta fram en policy och strategi kring mångfald och inkludering för hela HSB. Policyn är nu en del av HSBs ansvar.
- En kampanj för att stärka HSB som arbetsgivarvarumärke har genomförts med bra spridning och hög synlighet i sociala medier. Trafiken på karriärsidan ökade med 80 procent under året.
- HSB kvalade in på YPAI-topp hundra listan över Sveriges mest attraktiva arbetsgivare bland unga för tredje året i rad.
- Samarbete med Alva Labs, som tillhandahåller en plattform för att utvärdera kandidater i vårt rekryteringsverktyg, har fortsatt och etablerats.
- Utbildningar i AML (penningtvätt), GDPR, IT-säkerhet, mutor och korruption, introduktion för nyanställda och en utbildning om bosparande har genomförts.
- En förstudie gällande gemensamma HR-systemlösningar slutfördes under våren.
- Löpande rådgivning kring olika HR-relaterade frågor, exempelvis riktlinjer kring löneavtal.
- Löpande support i rekryteringsverktyget Teamtailor.

Året i korthet

HSB Riksförbund och dotterbolagen

- Genomförande av en flytt från kontoret på Fleminggatan till Norra Stationsgatan, inklusive en mellanflytt till ett kontorshotell.
- Fortsatt arbete med värderingar, företagskultur, ledarskap och medarbetarskap.
- Stöttning vid införandet av ett agilt arbetssätt inom HSB Affärsstöd.
- Genomförande av medarbetarundersökningar, där nytt system möjliggör pulsmätningar.
- Väl fungerande samverkan med de fackliga parterna.

Nyckeltal – medarbetare nationella verksamheten

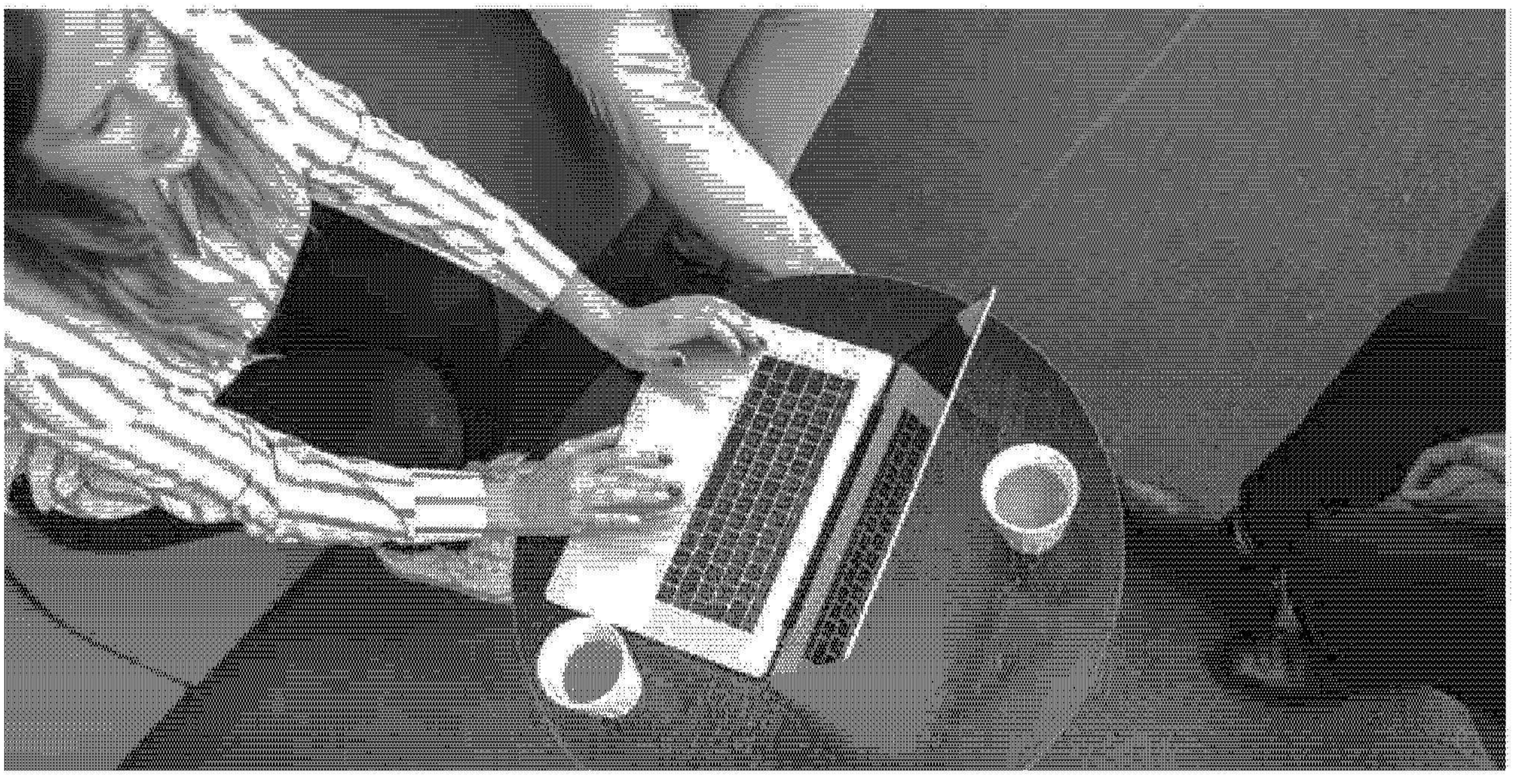
Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner
Hälsa och säkerhet				
Total sjukfrånvaro*	2,53% (5,15%)	0,87 (1,12%)	0,09% (1,73)	2,04 (1,41%)
Antal olyckor	0 st	0 st	0 st	0 st

Parentes: Motsvarande siffra för 2022. I olycksstatistiken ingår ej byggarbetsplatser. Dessa redovisas på s 82.

Anti-korruption				
Personer i styrelse och ledningsgrupp som informerats om policy/riktlinjer och rutiner för att motverka korruption	100%	100%	100%	100%
Medarbetare som informerats om vår policy/ riktlinjer och rutiner för att motverka korruption	100%	100%	100%	100%
Personer i styrelse som genomgått utbildning för att motverka korruption	50%	60%	75%	55%
Personer i ledningsgrupp som genomgått utbildning för att motverka korruption	100%	100%	100%	100%
Medarbetare som genomgått utbildning för att motverka korruption	63%	62%	73%	89%

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

System för visselblåsning
HSBs visselblåsarsystem är en säker kanal där vem som helst kan rapportera allvarliga missförhållanden inom HSB anonymt. Systemet är webbaserat och personen som rapporterar väljer själv vilken juridisk enhet inom HSB som ska få rapporten. Feedback om hanteringen av ärendet ges till den som rapporterar senast inom tre månader.



Verifiera på 88320155575154000892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MG, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

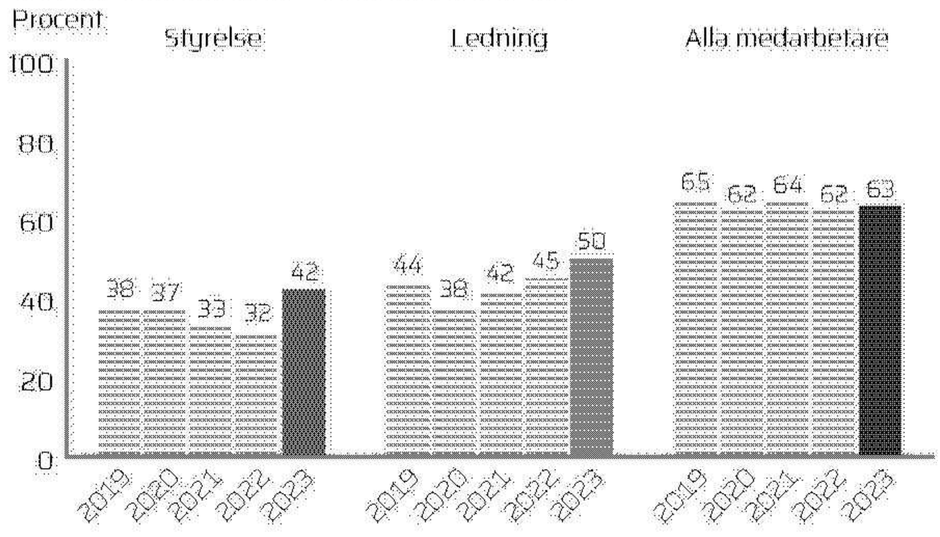
Antal

Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner	Totalt
Antal anställda	36 pers	61 pers	11 pers	54 pers	162 pers (170)

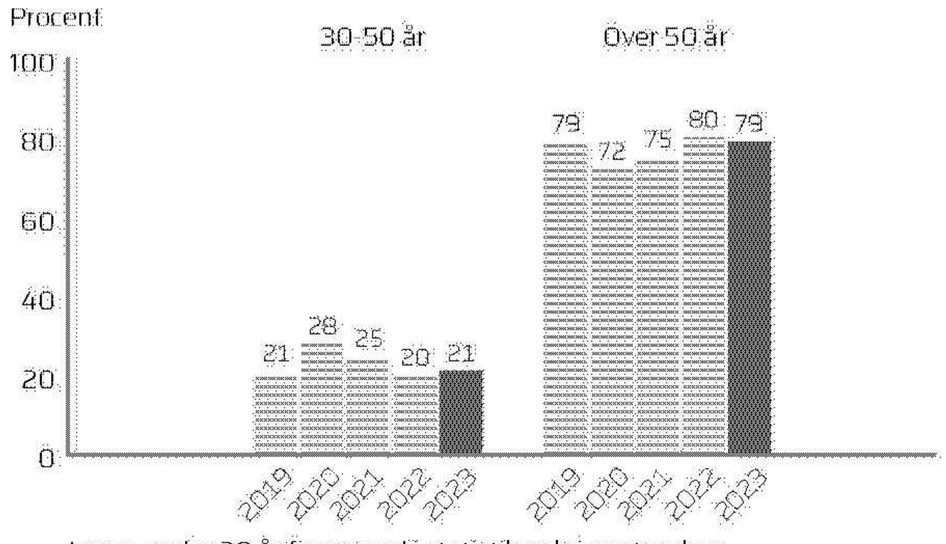
Parentes: Motsvarande siffra för 2022.

Mångfald och jämställdhet

KÖNSFÖRDELNING – ANDEL KVINNOR

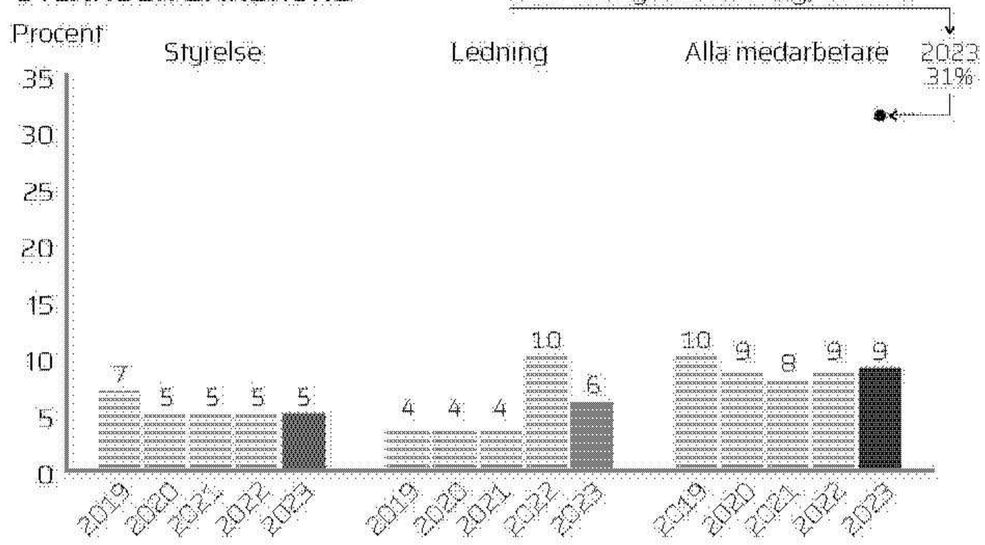


STYRELSER – ÅLDER



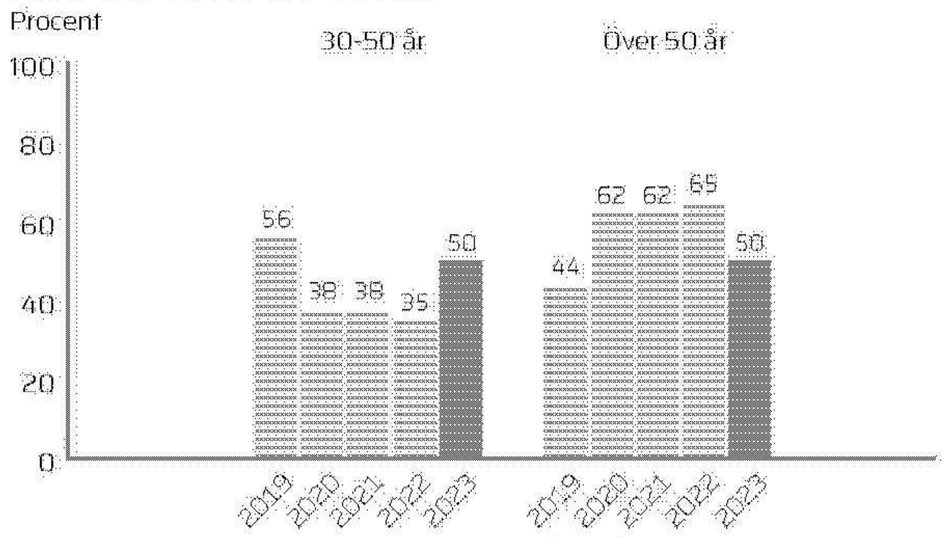
Ingen under 30 år finns med i statistiken kring styrelser.

UTLÄNDSK BAKGRUND*



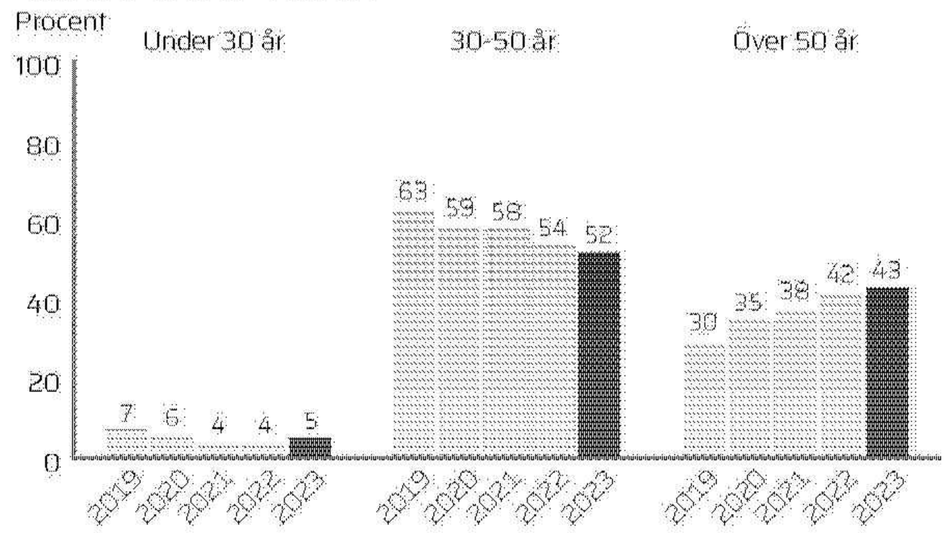
* Födda utomlands och/eller med båda föräldrarna födda utomlands enligt anonymiserad data från SCB.

LEDNINGSGRUPPER – ÅLDER



Ingen under 30 år finns med i statistiken kring ledningsgrupper.

MEDARBETARE – ÅLDER



Vad betyder mångfald för HSB?

I HSBs gemensamma styrdokument HSBs kod för föreningsstyrning preciseras vad mångfald innebär för HSB. Det handlar om att alla har samma rättigheter, möjligheter och skyldigheter och ska behandlas likvärdigt. Detta ska gälla oavsett kön, könsöverskridande identitet eller uttryck, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning, funktionsnedsättning, sexuell läggning eller ålder.

Mångfald innebär att all diskriminering ska motverkas. För att nå mångfald och jämlikhet krävs kunskap och medvetenhet om att alla människor är och får vara olika, och att alla människor ska bemötas utifrån sina unika egenskaper istället för utifrån sina olika grupptillhörigheter.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, LM, CB, AB, MC, EL, LA, AB, LGA, ML, CH, JS, KN, SB

IT-UTVECKLING

HSB brf Kalk Malmö

HSB AFFÄRSSTÖD

Som helägt dotterbolag till HSB Riksförbund är HSB Affärsstöd det gemensamma navet i HSBs digitala leverans. I uppdraget ingår utveckling av HSBs digitala tjänsteutbud, drift och förvaltning av gemensamma IT-lösningar samt ramavtal med leverantörer för HSB-föreningar, bostadsrättsföreningar och enskilda medlemmar. →

— DIGITALA BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR —

E-TJÄNSTERNA SOM SKAPAR TRYGGHET

Svein Arne Østevik, vd för HSB Affärsstöd, berättar att helheten i HSBs e-tjänster för styrelser i bostadsrättsföreningar förmodligen är den bästa som finns på marknaden och att detta blir alltmer avgörande för att vinna affärer framöver.

– Vi är på väg in i ett läge där kunderna förväntar sig att sköta alltmer digitalt och det blir avgörande i valet av leverantör. Dessutom vill de att lösningarna ska hänga ihop och utgöra en grund för att kunna sköta en bostadsrättsförening på ett säkert och modernt sätt. Under 2023 har flera HSB-föreningar vunnit affärer tack vare detta. Samtidigt hårdnar konkurrensen.

Skulle du säga att beställarkompetensen är hög bland kunderna?

– I nybyggda bostadsrättsföreningar där genomsnittsåldern är yngre finns en helt annan efterfrågan på e-tjänster. Medan i föreningar där medelåldern är hög och styrelserna är vana vid att få personligt stöd och hjälp är efterfrågan inte lika stark. Där kan det till och med finnas ett motstånd mot att använda den här typen av tjänster.

Vilka e-tjänster lanserade HSB Affärsstöd under året?

– Under hela året har vi jobbat med att gå i land med det stora program som vi kallar Automatiserad brf. Flera tjänster har lanserats eller relanserats. Nu finns tjänster för alla moment som en styrelse behöver hantera under ett verksamhetsår, vilket är ett otroligt bra stöd. Dessutom, när styrelsen nyttjar de här tjänsterna uppfyller de samtidigt de legala krav som finns. Det betyder att kallelser går ut när de ska och inrapporteringar sker på ett korrekt sätt etc. Man måste ju komma ihåg att det är förtroendevalda som arbetar med detta på sin fritid och att hålla koll på lagar och regler är inte lätt. Därför är den här tryggheten så värdefull.

Kan du ge exempel på en ny e-tjänst som lanserades 2023?

– Ett exempel är Brf Budget. Den hämtar data från tidigare år och ger ett budgetunderlag som förslag. Om man inte har några större ändringar planerade i sitt underhåll kan man ju i stort sett använda förslaget som det är, annars går man in och redigerar på egen hand, eller får hjälp av sin regionala HSB-förening med att ta fram en handlingsplan. Det finns olika valmöjligheter beroende på hur behoven ser ut.

Finns det något område där HSB är särskilt konkurrenskraftiga?

– HSBs e-tjänster för brf-styrelser är som helhet förmodligen det bästa som finns på marknaden.

doc:0000C1555751540C0892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, AT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Nu finns tjänster för alla moment som en styrelse behöver hantera under ett verksamhetsår, vilket är ett otroligt bra stöd.

Svein Arne Østevik, vd på HSB Affärsstöd

Vad har HSB Affärsstöd fokuserat på mer under året?
– Vi har genomfört ett byte av 2 000 nya IT-arbetsplatser inom hela HSB under hösten. En IT-arbetsplats byts vart tredje år och vi har mätt medarbetarnas nöjdhet både gällande vad de tycker om de nya datorerna och arbetsplatserna, och upplevelsen av själva bytet. Vi ligger på 90 procent i nöjdhet, och tack vare standardisering kostade det en fjärdedel av vad bytet kostade för tre år sedan.

Under 2023 har Affärsstöd infört ett agilt arbetssätt, vad är den stora nyttan med det?
– Det är ett annat sätt att tänka och förhålla sig till utveckling av digitala produkter och tjänster generellt. Kundnyttan är det centrala i alla prioriteringar. Utvecklingen och lanseringen av nya tjänster sker i små steg och följs upp i en pågående lärande process. Vi blir mer snabbrörliga kopplat till att kunna hantera ändrade eller nya behov på marknaden och därmed mer konkurrenskraftiga.

→

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund

Man pratar ju mycket om AI i samhället, ser du detta som ett hot eller en möjlighet?

– Jag är en person som främst ser möjligheter och inom HSB Affärsstöd har vi redan AI-komponenter i de tjänster som vi tillhandahåller, till exempel för kontering av leverantörsfakturor. Automatiseringsgraden av leverantörsfakturaflödet ökar också för varje år. Framöver tror jag att vi kommer att kunna använda AI även i de tjänster som vi har gentemot styrelsen, till exempel möjligheten att sammanfatta protokoll.

Sedan finns ett potentiellt hot om verksamheten använder AI på ett sätt som riskerar våra medlemmar och anställdas integritet och IT-säkerhet. Det finns även en risk att vi blir alltför hungriga på att prova på nya verktyg, vilket kan kräva en oönskad storstädning i framtiden.

Vad har varit mest utmanade för HSB Affärsstöd under året?

– Den samlade mängden av händelser har varit utmanande. Då tänker jag på att vi har behövt krympa kostymen rejält på grund av det ekonomiska läget med nerdragningar av personal och konsulter, att vi genomfört en kontorsflytt, infört ett agilt arbetssätt etc, och samtidigt fortsatt att lansera nya tjänster.

Vad blir fokus 2024, kommer det att lanseras nya tjänster?

– Fokus i tjänsteutbudet blir att stabilisera och förfina våra tjänster, inte att lansera nya. Däremot kommer vi att göra en hel del arbete ”under huven” inom arkitektur- och infrastrukturområdet. Det handlar mycket om att renodla och standardisera för att få ner kostnaderna och säkra våra leveranser så att de följer lagar och regler. Vi behöver ha gemensamma begrepp och processer kring hur vi hanterar data i HSB. Idag ställs helt andra krav på oss än för bara tio år sedan, och det är inte bara myndigheter som ställer de här kraven, utan även leverantörer.

Vår leverantör av ekonomisystem har till exempel aviserat att deras produkter ska flyttas till molnet. Det innebär i princip att hela HSB står inför ett byte av ekonomisystem. Att skapa en gemensam färdplan för detta byte ser jag som en av 2024 års viktigaste aktiviteter. Det kommer att påverka oss alla.

Milstolpar 2023

E-tjänster för hela brf-året

Under 2023 blev HSBs digitala verktygslåda för bostadsrättsföreningar komplett. Nya tjänster för budget och avgiftsändring lanserades. Dessutom släpptes förbättrade versioner av flera befintliga tjänster.

Tillsammans skapar e-tjänsterna ett gediget stöd för alla moment som en brf-styrelse behöver hantera under ett verksamhetsår – från kallelse och genomförande av årsstämma till löpande attestering och kontroll av ekonomi inklusive budget och årsbokslut. Dessutom underlättar e-tjänsterna styrelsens arbete att uppfylla gällande lagkrav.

Fortsatt renodling av gemensamma IT-lösningar

HSB Affärsstöd bedriver ett kontinuerligt förbättringsarbete för att standardisera och renodla data och arbetsprocesser med syfte att uppnå regelefterlevnad, ökad datasäkerhet och intern effektivitet.

Under hösten 2023 har exempelvis 2 000 IT-arbetsplatser bytts ut inom hela HSB. Standardiseringen av IT-arbetsplatserna, i kombination med avvecklande av föreningsunika fjärrskrivbord, har medfört stora kostnadsbesparingar.

Stärkt skydd mot IT-attacker och cyberhot

IT-attacker mot HSB och andra stora svenska organisationer ökar och HSB Affärsstöd har därför satsat extra under 2023 på att bygga upp ett robust IT-försvar.

Under året har ett nytt säkerhetsteam tagit form, med ansvar för bevakning av hela IT-miljön dygnet runt. Arbetsprocesserna för att identifiera, analysera och motverka alla typer av digitala hot har uppdaterats och förbättrats.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

RAMAVTAL:

SÅ STYR VI MOT HÅLLBARA INKÖP OCH LEVERANTÖRER

Vad är det egentligen vi köper? Ifrån vem? Har vi rätt kunskap om varan eller tjänsten? Frågor om inköp och leverantörer har stor påverkan på hållbarhetsarbetet och kräver noggranna svar. I våra ramavtal ställer vi därför tydliga krav på att HSBs samarbetspartners tar miljömässigt och socialt ansvar.

HSBs verksamhet är präglad av en hög andel leverantörssamarbeten. HSB har ramavtal med cirka 150 olika leverantörer, inom exempelvis ekonomisk och teknisk förvaltning samt 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. I dagsläget är 95 procent av leverantörerna säkrade.

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. Frågorna utgår från flera internationella ramverk, exempelvis FNs globala hållbarhetsmål och MCSDD – EUs riskhanteringsprocess. Den senare syftar till att identifiera, hantera och redovisa företagets risker och negativa påverkan på mänskliga rättigheter och miljö i den egna verksamheten liksom i hela värdekedjan. Ramavtalsleverantörerna behöver även skriva under att de följer HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners.

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 2023 hanterades en leverantörs avvikelse.

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.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Kopiering förbjuden - Upphovsrättsskyddad bild

HSB FINANSSTÖD

Som helägt dotterbolag till HSB Riksförbund ansvarar HSB Finansstöd för och samordnar betaltjänster och bosparandet inom hela HSB. HSB Finansstöd samordnar och stöttar även annan finansiell verksamhet inom HSB som exempelvis HSB Dela och inlåning.

Bosparande

HSB Finansstöd ansvarar för att utveckla och förvalta bosparerbjudandet genom banksamarbete, arbets- och systemstöd, utbildning till HSB-föreningar och övergripande kommunikation- och marknadsföring.

Betaltjänster

HSB Finansstöd har tillstånd hos Finansinspektionen att tillhandahålla betaltjänster. HSB-föreningar som i sin ekonomiska förvaltning erbjuder betaltjänster kan ansluta sig som ombud till HSB Finansstöd och därigenom på ett säkert och kostnadseffektivt sätt erbjuda betaltjänster till bostadsrättsföreningar. →

BOSPARANDET BEHÖVS

Med närmare 124 500 bosparare och ett samlat kapital på drygt 4,8 miljarder har HSB det största och enda paketerade bosparandet i Sverige. Trots inflation och stigande räntor ökade bosparandet till en framtida bostad under 2023.

Bosparandet öppnar nya dörrar

Till skillnad från många andra sparformer är bosparandet inte endast ett sätt att spara till kontantinsatsen. Som bosparare samlar man också poäng som ger förtur till HSBs cirka 25 000 hyresrätter och nybyggda bostadsrätter runt om i landet. Huvudregeln är att den som söker bostad och har flest bosparpoäng får välja först.

Även om man väljer att använda sina bosparpoäng till en hyresrätt finns poängen kvar för en nybyggd bostadsrätt för den som fortsätter att spara till kontantinsatsen. Samtidigt är pengarna inte bundna till HSB utan kan användas till annat för den som väljer att avsluta sitt sparande.

500 kronor i månaden ger maxpoäng men det går givetvis att spara mer än så. Bosparandet kan överlåtas helt inom familjen eller genom arv.

Olika sparformer att välja mellan

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

Rätt till egen bostad

Tillgången till en bostad är en grundläggande mänsklig rättighet. Alla, oavsett bakgrund, borde få möjlighet att köpa en egen bostad. Därför driver HSB bland annat frågor om förmånligare startlån till förstagångsköpare, lättnader i amorteringskraven och avdragsgillt bosparande. Och det brådskar, för varje år som går växer utanförskapet för dem som ställts vid sidan av bostadsmarknaden. Det gäller inte minst unga vuxna.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

SPARA TILL KONTANTINSATSEN

HSB vill sprida kunskap om fördelarna med att bospara. Det är viktigt att man tänker långsiktigt och börjar i god tid. Vi menar att det borde vara lika självklart att spara ihop till en kontantinsats till en lägenhet som det är att spara till sin pension.

BOSPARKAMPANJ UNDER 100-ÅRSFIRANDET

I samband med HSBs 100-årsturné pågick en större kampanj på Facebook, Instagram och TikTok för att uppmärksamma bosparandet för unga vuxna, där förstapriset var 100 000 kr till en kontantinsats. Totalt tävlade 30 765 personer varav cirka 20 000 som inte var bosparare sedan tidigare. Många HSB-föreningar kompletterade kampanjen med lokalt innehåll om bostadsutbudet för att göra det extra relevant för målgruppen. Vinnarna har meddelats och mottagit sina priser.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

BOSPARANDE

Tappa inte hoppet om bostadsdrömmar

Det har varit tufft för många hushåll att bospara under lågkonjunkturen som präglade 2023. Ändå ökade antalet bosparare vilket är positivt och förhoppningsvis ser vi en ljusning i ekonomin under 2024, säger Sofie Kjellin, vd HSB Finansstöd.

– Plånboken blev tunnare för många av oss under 2023, men vi påminner våra bosparare om att det sparande som blir av år det bästa, oavsett summa. Även om bostadsmarknaden har en tillfällig svacka är det inte läge att ge upp hoppet om nya bostadsdrömmar.

Sifforna visar en liten ökning i bosparandet, vad säger det?

– Det är positivt att många fortfarande prioriterar att bospara även i tuffa tider, och att vi dessutom ser en tillströmning av nya bosparare. Det visar att allt fler inser vikten av att bospara för att komma in på bostadsmarknaden och möta de behov av bostad som man har i olika skeden av livet.

Har ni lanserat några nyheter under året?

– För att möta efterfrågan har vi lanserat en ny fond: Nordiska Företagsobligationer, vilket innebär ett fondutbud med 19 olika fonder för de som sparar långsiktigt till kontantinsatsen. Under hösten lanserade vi även HSB Fasträntekonto med ettårig löptid.

Kan man se några trender i sparandet under 2023?

– De flesta som öppnade ett bosparkonto under 2023 är unga. Nästan en fjärdedel är under 18 år, vilket förklaras av att det är föräldrar som bosparar åt sina barn. De har förstått att långsiktigt sparande för en bostad verkligen behövs och ger effekt. Deras engagemang märks också genom att de i högre grad än övriga aktivt väljer ett fondsparande, framför allt via ISK.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

> *Nästan en fjärdedel är under 18 år, vilket förklaras av att det är föräldrar som bosparar åt sina barn.*
>
> Sofie Kjellin, vd, HSB Finansstöd.

Skatten på ISK kommer att stiga under 2024, vad innebär det?

– Vår samarbetspartner Danske Bank bedömer att ISK fortfarande är ett bra val för långsiktigt sparande. Den stora skillnaden är att man behöver få en högre årlig avkastning än tidigare för att ISK ska vara skattemässigt förmånligt. I dagsläget behövs en årlig avkastning på 3,6 procent för att ISK ska vara ett bättre val än en vanlig depå.

Vad ser ni mest fram emot 2024?

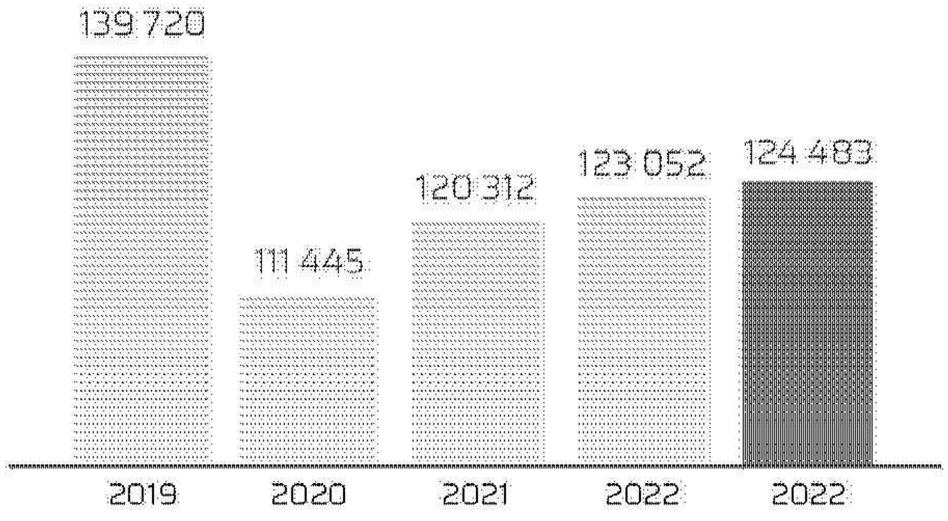
– Vi ser fram emot att fortsätta att utveckla och förädla bosparandet för att det ska vara relevant och möjliggöra för fler att finansiera sitt boende. Förhoppningsvis kommer vi se en ljusning i ekonomin under 2024 som både medför en ökad avkastning i sparandet och mer sparutrymme.

HSB Bospar i siffror

- Totalt antal bosparare 124 483 varav ca 7 100 nya sparare under året. En ökning med 1,2 procent jämfört med 2022.
- Bosparkapital drygt 4,8 mkr* (4,6).
- Fondutbud: 19 olika fonder.

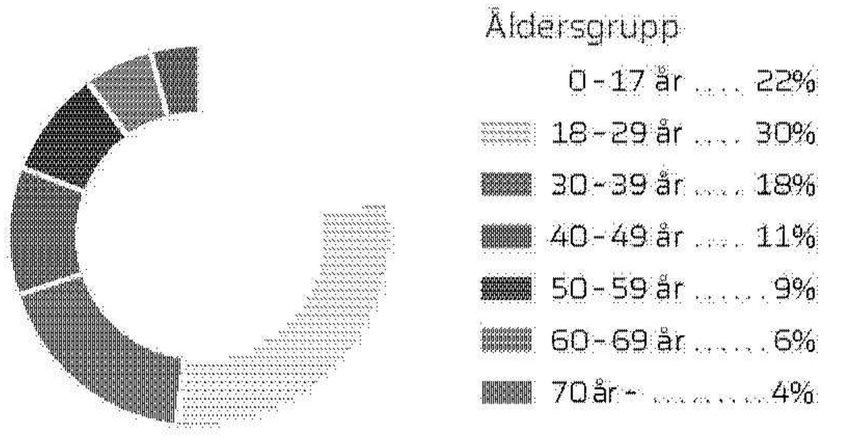
* Anskaffningsvärde.

ANTAL BOSPARARE, 2019-2023



Nedgången 2020 beror på byte av bank. Sedan dess märks en gradvis återhämtning.

ANDEL BOSPARARE PER ÅLDERSGRUPP



HSBs BOSPARANDE ERBJUDS I SAMARBETE MED DANSKE BANK.

KONTOSPARANDET OMFATTAS AV INSÄTTNINGSGARANTI UPP TILL 1 050 000 KRONOR.

Dina pengar på HSB Bosparkonto, HSB Depå, HSB Investeringssparkonto och HSB Fastrantekonto skyddas enligt den danska insättningsgarantin som kallas Garantiformuen med kompletterande skydd från den svenska statliga insättningsgarantin.

Kontohavare har enligt Garantiformuen rätt till ersättning för sin sammanlagda kontobehållning i Danske Bank med ett belopp om högst 100 000 euro. Om motvärdet av 100 000 euro skulle understiga 1 050 000 kronor, som är det svenska garantibeloppet, kommer den svenska beloppsbegränsningen att gälla. Utöver detta belopp kan kontohavare under vissa förutsättningar få ersättning för vissa insättningar som hänförs till särskilt angivna händelser.

I händelse av en konkurs i banken har du rätt att få ut alla dina värdepapper, vilka endast förvaras hos banken och därmed till skillnad från kontanta medel på konto inte är ett lån till banken. Skulle det mot förmodan vara så att dina värdepapper har sammanblandats med bankens på sådant sätt att det inte går att avgöra vem de tillhör träder det danska investerarskyddet in, där du kan få ersättning med upp till 20 000 euro. Om du äger en depå tillsammans med andra har var och en rätt till ersättning upp till 20 000 euro. Var uppmärksam på att historisk avkastning och prognoser om framtida utveckling inte är en indikation på framtida avkastning, vilken kan bli negativ.

Garantiformuen kommer att utbetala garantin genom att, senast inom sju arbetsdagar från den dag banken försattes i konkurs eller danska myndigheter beslutat att garantin ska träda in, skicka ett betalningsuppdrag till Riksgälden som därefter utför utbetalningen.

För mer information om Garantiformuen, besök danskebank.se och fs.dk.

Justerad 00000155575154000892 Signerat JN, LN, CB, JT, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

BETALTJÄNSTER

Trygga och säkra betalningar i rätt tid

Att kundernas betalningar är trygga, säkra och sker i rätt tid är alltmer utmanande i ljuset av ökande ekonomisk brottslighet och förekomst av it-attacker. Det är en högt prioriterad fråga för HSB Finansstöd.

HSB Finansstöd har som uppdrag att tillsammans med HSB-föreningarna utföra betalningar åt bostadsrättsföreningar som köper ekonomisk förvaltning av HSB. Detta omfattar alla utbetalningar såsom leverantörsfakturor, arvoden, löner, skatter, räntor och amorteringar. Totalt sett handlar det om en hantering av mångmiljardbelopp på årsbasis.

Tillstånd från Finansinspektionen

HSB Finansstöd har tillstånd från Finansinspektionen att verka som betalningsinstitut och är därmed ställt under myndighetens uppföljning och bevakning av efterlevnaden av betaltjänstlagen och penningtvättsregelverket. Det innebär ett självklart fokus på säkerhet i verksamheten för att motverka ekonomisk brottslighet, cyberattacker och informationsintrång.

HSB-föreningar som i sin ekonomiska förvaltning erbjuder betaltjänster kan ansluta sig som ombud till HSB Finansstöd och därigenom på ett säkert och kostnadseffektivt sätt erbjuda betaltjänster till bostadsrättsföreningar och andra kunder.

Under 2023 var 17 av 24 HSB-föreningar anslutna som ombud till HSB Finansstöd. Det motsvarar 95 procent av HSBs kunder inom ekonomisk förvaltning och en total betalningsbetalningsvolym om drygt 29 miljarder kr.

Inlåning skapar mervärden

Inlåningsverksamheten, som HSB Finansstöd samordnar, är värdefull på flera sätt. Den ger ränta till bostadsrättsföreningarna och överskottet kan användas för att bygga nya bostäder till medlemmarna.

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

HSB brf Kalk, Malmö.

NYPRODUKTION

HSB brf Odlaren 2, Eskilstuna

HSB PROJEKTPARTNER

HSB ProjektPartner är HSBs nationella nyproduktionsbolag som samarbetar med HSB-föreningarna runt om i landet och utvecklar bostäder i linje med det som marknaden, HSBs bosparare och medlemmar efterfrågar. Bolaget erbjuder tjänster kring bostadsutveckling i alla led – från idé och markfrågor till inflyttningsklara och sålda lägenheter. I huvudsak byggs bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform. HSB ProjektPartner arbetar även med framtidssatsningar genom det forsknings- och utvecklingsarbete som bedrivs i HSB Living Lab.

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

NYPRODUKTIONEN

TVÄRNIT I BOSTADS-BYGGANDET

Inflation och räntehöjningar har gröpt ur hushållens köpkraft samtidigt som byggkostnaderna skjutit i höjden. Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner, berättar om nedgången i bostadsbyggandet under 2023 som saknar motstycke sedan 90-talskrisen.

– Det har varit ett mycket utmanade år. Vi, liksom alla i branschen, har under 2023 drabbats än hårdare av inflation, höjda räntor, ökade kostnader och en fallande efterfrågan som startade redan under 2022. Detta har i sin tur lett till en nedgång i bostadsbyggandet som vi inte har sett sedan 1990-talet.

Hur har det påverkat försäljning och produktionsstarter?

– Vi hade endast två projekt med 113 bostäder som produktionsstartades under året. Antalet säljstarter var 137 st. Försäljningen har gått trögt och fokus har framför allt varit att sälja av de bostäder som är kvar från projekt som vi säljstartade 2021 och 2022. Ett problem är avhopp bland köparna som kan ha många orsaker, till exempel att de inte fått lånelöfte från banken eller att livssituationen har förändrats. Vi säljstartar numera också på bokningsavtal istället för direkt på förhandsavtal som en anpassning till den nya bostadsrättslagen, vilket medför att säljtiderna förlängs då vi inväntar startbesked innan vi konverterar till förhandsavtal.

Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Hur har den tuffa marknaden påverkat HSB ProjektPartner som bolag?

– Vi har fått anpassa organisationen under året. Vändningen som vi tidigare hoppades skulle ske under 2023 har skjutits på framtiden. I bästa fall vågar vi hoppas på en ljusning en bit in i 2024, då räntorna slutar stiga och börjar sänkas. Vi behöver också se en stabilisering av andrahandsmarknaden och minskad osäkerhet, innan det kan bli en verklig vändning på nyproduktionsmarknaden.

Finns det projekt som trots allt har gått bra?

– Vi har något enstaka projekt med begränsad konkurrens utifrån läge och produkt där försäljningen har gått bra, som till exempel brf Prisma i Mölndal.

Hur har det gått med planen att förvärva mer mark?

– Vi har kunnat förvärva en del bra mark, men även om vi får många propåer är det svårt att hitta rätt nivå som säljarna kan acceptera. Förhoppningsvis kan vi göra fler avslut framöver. Större framgång har vi nått kring markanvisningar, bland annat i Leksand där vi inte har varit tidigare och i Falun. Fördelen med att ta hem markanvisningar är att man betalar i ett senare skede och inte behöver belasta likviditeten.

Hur tror du att 2024 kommer bli?

– Ser vi till utmaningar och risker är osäkerheten kring konjunkturen det som oroar mest, när annat som inflation och kostnadsökningar lugnat ner sig.

PRODUKTIONSSTARTADE OCH SÅLDA BOSTÄDER

HSB ProjektPartner	2023	2022	2021	2020	2019
Produktionsstarter	113	690	666	433	692
Sålda bostäder	45	313	908	752	564

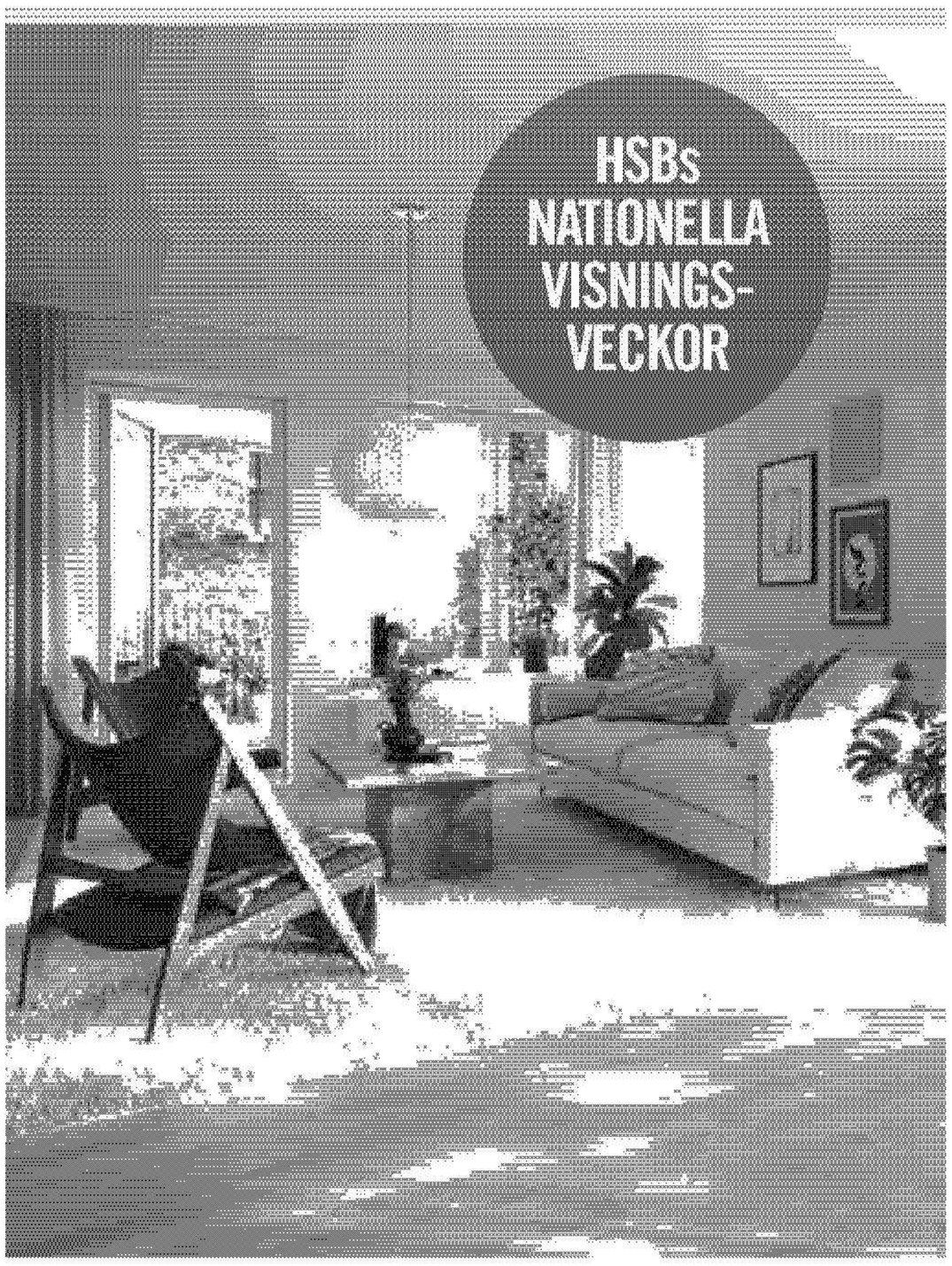
Riksbankens senaste räntebesked att de pausar räntehöjningarna indikerar att räntebanan stabiliseras och att styrräntan kan komma att sänkas kommande år. Hushållens omställning till och acceptans av högre boendeutgiftsandelar – för alla upplåtelseformer – bör också kunna stimulera efterfrågan till viss del. Vi siktar på 400 säljstarter under 2024 och ökar därefter långsamt takten kommande år.

Vad satsar ni på framåt?

– Våra säljstrategier och säljfrämjande åtgärder blir avgörande för att kunna komma i gång med fler projekt och öka våra volymer. Kommande projekt planeras extra noggrant kring produkt, läge och målgrupp samt med en tydlig prissättningsstrategi och differentiering.

På längre sikt ser vi möjligheter att starta allt fler projekt då det kraftiga fallet i bostadsbyggandet, i räntehöjningarnas spår, bygger upp ett uppdämt behov av nya bostäder. Bostadsbristen finns på flera håll och vi är väl förberedda att starta upp många bra projekt över hela landet. Allt för pricka vändningen när den kommer.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund, Års- och hållbarhetsredovisning 2023



MARKNADSFÖRING AV NYA BOSTÄDER

När man letar ny bostad gäller det för HSB att synas med attraktiva projekt. Under 2023 har vi bland annat synts i samband med HSBs jubileumsfirande.

HSBs nyproduktion marknadsförs regelbundet då vi bjuder in till visningsveckor. Visningsveckorna samordnas med säljstarter, informationsmöten och andra aktiviteter över hela landet för att dra maximal nytta av gemensam marknadsföring och medieköp. Syftet är att sälja bostäder, få in intresseanmälningar för kommande nyproduktionsprojekt och att uppmärksamma HSBs nyproduktion bland bostadssökande.

2023 genomförde HSB ProjektPartner tre nationella visningsveckor, varav en inom ramen för HSBs 100-årsturné. Nyproduktionen har synts och hörts i bland annat i sociala medier, och på Hemnet. I samarbete med HSB Finansstöd har bospararna erbjudits nyproducerade bostäder genom mailutskick. Därutöver har HSB ProjektPartner även haft en satsning för att nå markägare i syfte att förvärva mark.

Sveriges grönaste varumärke

För fjärde gången blev HSB vinnare av utmärkelsen Sveriges grönaste varumärke i kategorin nyproduktion av bostäder.

Undersökningen genomfördes av Differ där 1 000 konsumenter får ranka varumärken i olika branscher i frågor kring hållbarhet och miljö.

– Jätteroligt och viktigt för oss på HSB att vi behåller det här förtroendet. Vi fortsätter att jobba hårt mot vårt mål att bli verkligt hållbara i alla led och att lösa de utmaningar vi står inför, sa Maria Qvillberg, hållbarhetsansvarig på HSB ProjektPartner.

Även 2024 kammade HSB hem en förstaplacering i kategorin bostad.

Nöjd-Kund-Index (NKI) i nivå med branschen

NKI Inflyttning för 2023 hamnade på 72 för HSB ProjektPartner, vilket är i samma nivå som branschsnittet. NKI Garanti var snäppet bättre med 70 mot branschens 69. Nöjda kunder är ett mycket viktigt mål och utvecklingsarbete pågår inom området eftermarknad hos HSB ProjektPartner.

Prognoscentret

Signerat JN, LN, CB, JT, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

HSB brf Prisma i Mölndal

ATTRAKTIVT PROJEKT MED DET LILLA EXTRA

Trots det tuffa läget på marknaden finns det projekt som ändå har varit förhållandevis framgångsrika. Ett sådant exempel är HSB brf Prisma i Mölndal.

– Det har varit ett ovanligt stort intresse och nyfikenhet kring det här projektet redan från säljstart, säger Louise Levin, försäljningsansvarig på HSB ProjektPartner.

Vad var det som gör detta projekt så intressant?

– Rent formmässigt är det speciellt med många intressanta lägenhetstyper, till exempel högt i tak, etage, loftlösningar och stora fönsterpartier. Husen kommer att byggas i ett etablerat bostadsområde med både villor och äldre flerfamiljshus där Prisma blir ett bra komplement och kan erbjuda ett modernare boende med hiss, garage, fina gemensamhetslokaler osv. Detta är faktorer som attraherar. Dessutom har föreningen bra ekonomi och om man vill köpa något nytt i det här området i närtid så får man passa på nu, annars kommer det att dröja länge tills nästa tillfälle, säger Louise Levin.

Louise Levin

Populär handbok om att flytta hemifrån

HSB har tillsammans med Danske Bank tagit fram en populär handbok i konsten att flytta hemifrån. Lärare beställer handboken till sina elever på högstadiet och gymnasiet via förlaget Utbudet.se. Den kan också beställas i HSBs profilbutik: *hsb.webshop.pgm.nu*

HSB ProjektPartner och HSB Riksförbund finansierade tryck och distribution av 10 000 handböcker under 2023.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund, Ars- och hållbarhetsredovisning 2023

— HSB DELA —

KÖP HALVA LÄGENHETEN BO I HELA

Att vara ung och ta steget in på bostadsmarknaden har varit tufft de senaste åren. Därför har vi tagit fram konceptet HSB Dela som under 2023 erbjöds i bland annat Uppsala.

Redan innan räntorna höjdes och inflationen sköt i höjden var det svårt för Sveriges förstagångsköpare att spara ihop till kontantinsatsen. Bostadsbristen, amorteringskraven och kravet på kontantinsats skapar skyhöga trösklar som hindrar många unga att köpa en egen bostad.

HSB Dela – samägande som kapar kostnader

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

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

Över 100 HSB Dela-lägenheter

Det första HSB Dela-projektet var HSB brf Blanka i Göteborg 2020. Sedan dess har antalet projekt spridits över landet. Totalt har över 100 lägenheter erbjudits och sålts i Stockholm, Göteborg, Malmö, Karlstad och Örebro.

HSB Dela erbjöds under 2023 bland annat i brf Normann, Norra Luthagen, Uppsala.

Signerat JN, LN, CB, JT, LR, MC, AT, LZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Josef Sindre flyttade in i sin HSB Dela-lägenhet i brf Sockerpärlan utanför Vellinge i Skåne sommaren 2023

– Jag hade inte hört talas om detta tidigare, men tyckte med en gång att det lät som en riktigt bra idé. Det är svårt för unga att ta sig in på bostadsmarknaden, och jag hoppas att fler fastighetsaktörer anammar det här konceptet, säger Josef Sindre.

HSB LIVING LAB

HSB LIVING LAB

FRAMTIDENS HÅLLBARA BOENDE

Emma Sarin, projektchef, HSB Living Lab.

2023 var ett händelserikt år för HSB Living Lab med studiebesök från hela världen, en ny samarbetspartner och en turné över Sverige som avslutades i Almedalen.

Huset som heter HSB Living Lab är beläget vid Chalmers Campus i Göteborg. Det kan bäst beskrivas som ett livs levande laboratorium kring framtidens hållbara boende. Här bor knappt fyrtio personer i olika lägenheter samtidigt som forskning pågår.

– Vi har nu passerat 200 godkända forsknings- och utvecklingsprojekt i huset. Det är något av en milstolpe, säger Emma Sarin, projektchef, HSB Living Lab.

Var det något projekt som stack ut under 2023?

– Vi har utforskat hållbart byggande med lera tillsammans med Peab och vår nya partner White Arkitekter. Lera har stor potential att bli ett framtida hållbart byggmaterial även i Sverige. Bara vår temadag på ämnet lockade över 150 personer. Lera är onekligen högintressant och något som vi kommer jobba vidare med under 2024, säger Emma Sarin.

Flera av projekten har också blivit uppmärksammade i omvärlden. Bland annat kvalade Enduce, som producerar världens mest energisparande golvbrunn, in på Ny Tekniks 33-lista över lovande teknikbolag och Unloc, som utvecklar digitala lås, vann utmärkelsen Nordic Proptech Awards.

Är det något mer spännande som har hänt?

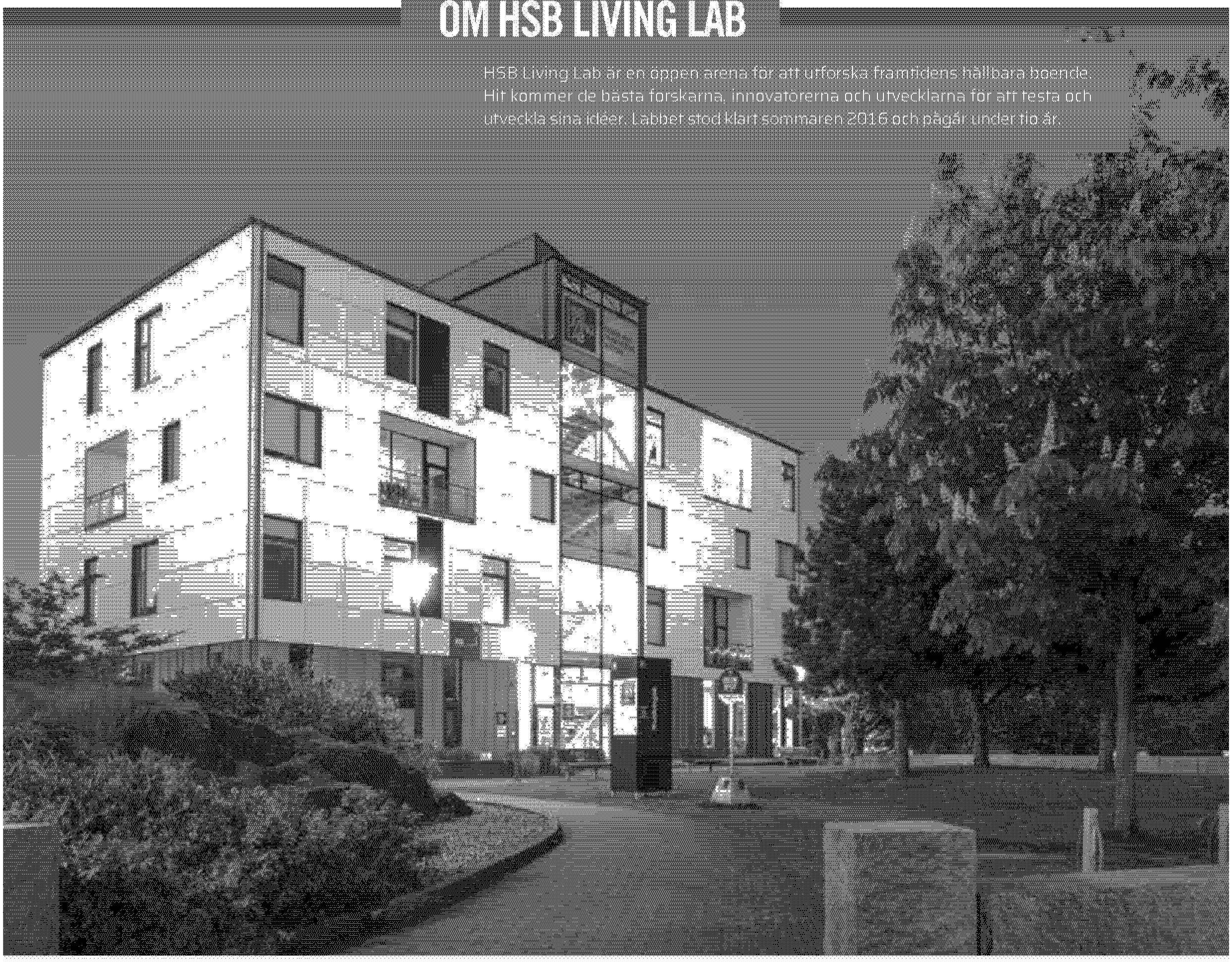
– Vi har haft studiebesök från hela världen, bland annat från Japan och Toyota Woven City som bjöd på mycket inspiration från den prototypstad som de planerar för. Även Smart Energy Solutions for Africa och Thailands och Nederländernas ambassader har varit på besök. Sen har vi uppvaktats av flera medier, till exempel tyska DLF Kultur och SRs vetenskapsmagasin Klotet som har gjort långa reportage om HSB Living Lab, berättar Emma Sarin.

2023 var även året då HSB Living Lab fick åka land och rike runt tillsammans med HSB som firade 100

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

OM HSB LIVING LAB

HSB Living Lab är en öppen arena för att utforska framtidens hållbara boende. Hit kommer de bästa forskarna, innovatörerna och utvecklarna för att testa och utveckla sina idéer. Labbet stod klart sommaren 2016 och pågår under tio år.



år. Längs vägen träffade de fler än 40 000 besökare på 28 orter. Turnén avslutades i Almedalen med flera seminarier arrangerades, bland annat om digitala bikupor, hållbart byggande med lera och det hälsosamma boendet.

Hur ser planerna ut för 2024?

– Vi kommer satsa ännu mer på att resultat från HSB Living Lab ska göra nytta ute i hemmen. Då kommer vi att utforska spännande ämnen som batterier tillverkade av organiskt material, sopsortering med hjälp av IoT (Internet of Things), gråvattenåtervinning vid ombyggnation, cirkulära strategier och klimatberäkning för installationer i flerbostadshus.

Studiebesök från Smart Energy Solutions for Africa.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

FORSKNINGSPROJEKT I FRAMKANT

Här presenterar vi några av de mest spännande projekten i HSB Living Lab under 2023.
Vill du veta mer om vad som händer i labbet? Gå in på hsblivinglab.com

LERA – EN NYCKEL TILL HÅLLBARA BYGGNADER

Trots att människor har byggt bostäder av lera i tusentals år är det ett material som nästan har glömts bort i Sverige. Men nu har intresset för materialet vaknat igen, eftersom det är ett cirkulärt material som kan bidra till att minska byggbranschens klimatutsläpp.

I ett samarbete mellan HSB Living Lab, Peab och forskare från Malmö Universitet startade ett projekt under 2023 med syfte att utforska lermaterialet närmare med fokus på metodval och hur vanlig byggkompetens kan användas i produktionen. Projektet leds av docent Marwa Dabaieh, arkitekturprofessor och expert på klimatneutral arkitektur och jordbaserade byggmaterial. I ett första steg har de producerat väggprototyper som analyseras, klimatberäknas och observeras på plats.

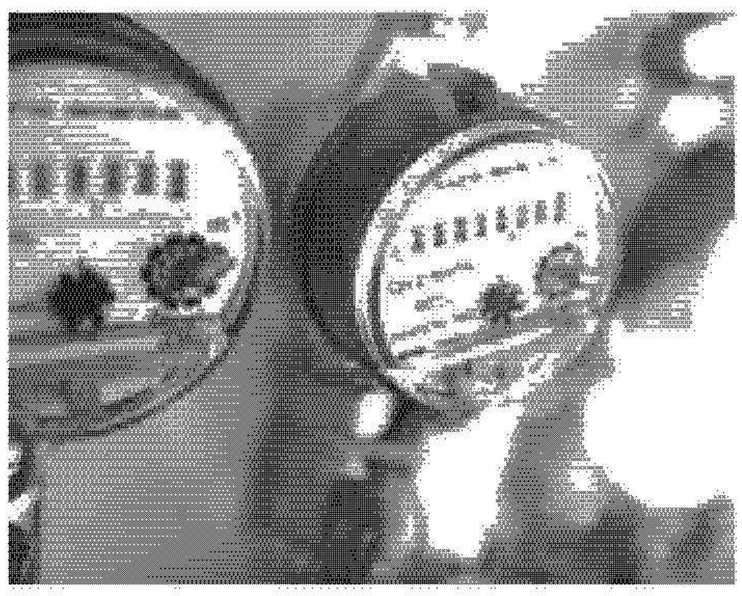
Lärdomarna från projektet kommer bland annat användas för att ta reda på om och hur det är möjligt att använda materialet vid byggandet av nya bostäder i Brunnshög i Lund, där HSB har vunnit en markanvisningstävling.

SPARA PÅ VATTEN – MEN INTE PÅ UPPLEVELSEN

Med vattenbesparande åtgärder i ett hushåll sparas vatten, men också energi som används för att värma upp vattnet. Det kan handla om så mycket som 40 procent av energianvändningen, ändå är vattenbesparing eftersatt i flerbostadshus, vilket främst beror på upplevelsen av komfort för användaren.

I ett projekt som startade 2023 har HSB Living Lab tillsammans med Bengt Dahlgren AB undersökt hur vattenbesparande åtgärder påverkar upplevelsen för boende och förvaltare. Ett antal vattenbesparande produkter med så kallad höghastighetsteknik installerades i tvättställ, köksblandare och duschar.

Resultaten i undersökningen var entydiga för tvättställ och diskho. Här förbrukades 20 respektive 30 procent mindre vatten, samtidigt som användarna i sina enkätsvar angav att komforten var god. Vad gäller duschar behöver fler undersökningar behöver göras.



IT-SÄKRA FASTIGHETER – EN STÖRNINGSFRI VARDAG

Samtidigt som den digitala tekniken underlättar livet för de boende på många sätt finns det säkerhetsutmaningar. Ett intrång skulle kunna ställa till med stora problem, allt ifrån avstängd värme till att digitala nycklar slutar att fungera. Ett annat problem är floran av olika digitala lösningar i fastigheten med olika leverantörer.

I projektet IT-säkra fastigheter vill man testa om det går att hitta en lösning som både ger hög säkerhet och är enkel och effektiv att förvalta. Målet är att alla digitala hjälpmedel ska flyta på i vardagen utan störningar.

LADDNING AV ELCYKLAR

Andelen el-cyklar har ökat kraftigt i samhället. Parkering och laddning av elcyklar ingår idag som en naturlig del av utvecklingen i nybyggnadsprojekt, men det finns frågor kopplade till säkerhet. I detta projekt utforskar HSB Living Lab hur ett smart laddskåp kan uppmuntra till såväl säker laddning som delning av elcyklar. Just brandsäkerheten vid laddning av cykelbatterier i lägenheter är en fråga som blivit allt mer aktuell i samband med lägenhetsbränder. Hur kan man reglera detta och vilka krav på brandskydd bör man ta hänsyn till i en bostadsrättsförening?

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, ?T, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

ÖVER
200 OLIKA
PROJEKT
SEDAN 2016

ANPASSAD ODLINGSVAGN FÖR BOSTADSRÄTTSFÖRENINGAR

Hydroponisk odling är ett enkelt, roligt och smart sätt att få färska grönsaker och örter året om. I HSB Living Lab har man under 2023 utvecklat en odlingsvagn för bostadsrätts-föreningar och grannar som vill odla tillsammans med hjälp av tekniken.

I en hydroponisk odling behövs varken jord eller dagsljus. Plantorna placeras i syre- och näringsrikt vatten och drivs med ljus från LED-lampor. Det är möjligt att få upp till 20 skördar på ett år, och det är inte bara grödorna som frodas utan också granngemenskapen, vilket är en viktig insikt som HSB Living Lab dragit från flera liknande projekt.

För att hjälpa bostadsrättsföreningar att komma igång har HSB tagit fram ett praktiskt startpaket med all utrustning som man behöver, inklusive tips och goda råd. Odlingsvagnen finns i två storlekar, är rullbar, går igenom en vanlig dörröppning och passar bra att ha i till exempel ett mörkt källarutrymme. De finns att köpa via samarbetspartnern Growpipes.

GODA GRANNAR – SOCIAL HÅLLBARHET I FLERBOSTADSHUS

För HSB har gemenskap i bostadsrättsföreningar varit en hjärtefråga sedan starten för nästan 100 år sedan och med projektet Goda Grannar vill man skapa fler kontaktytor grannar emellan och öka gemenskapen, inte minst över generationsgränserna. Något som alla tjänar på och kan bidra till ökat välmående och känsla av trygghet.

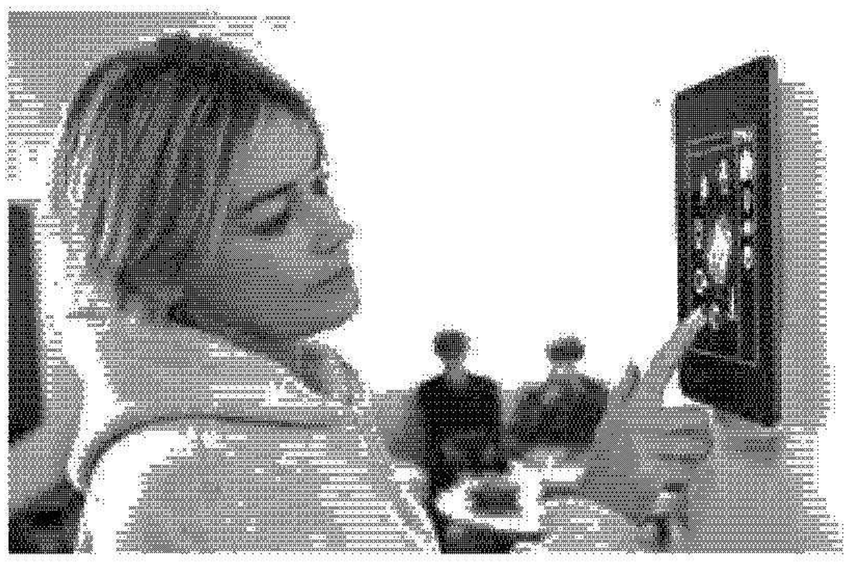
För att få tillräckligt bra testunderlag har projektet flyttat ut i verkligheten. Tillsammans med HSB Skåne, Generation Marianne och de boende i Arenastaden i Lund genomför man under ett helt år projektet för att se om det går att kicka igång granngemenskap. Metoden som används kallas intergenerational practice och innebär att aktiviteterna anpassas efter deltagarnas behov, kunskap och intressen, sker på regelbunden basis och utvärderas kontinuerligt.

INKLUDERANDE ENERGISYSTEM

Genus påverkar hur vi ser på hållbarhet och planerar vår energikonsumtion. I ett samarbete mellan HSB Living Lab, produktdesignstudion Boid och Chalmers utvecklas koncept för hur hushållens energisystem kan bli mer inkluderande, jämlika och effektiva.

Konceptet bygger på en hushållsplanerare i form av en kalender med ett gränssnitt som är placerat synligt och centralt i hemmet. Kalendern ger hushållet snabb och överblickbar information och möjlighet att planera energirelaterade och andra aktiviteter.

Den underliggande tesen är att all kontroll av energiförbrukning kan bidra till ett mer effektivt resursanvändande, och kontroll som har ett inkluderande, jämställt och tillgängligt gränssnitt har en större potential.



SMARTA HEM-LÖSNINGAR SOM GER MERVÄRDE

Att kunna fjärrstyra och automatisera olika delar av hemmet som belysning, temperatur och säkerhetssystem ingår i det som kallas smarta hem – en marknad som växer i rasande takt.

Med hjälp av upplevelsebaserat utforskande har HSB Living Lab i en workshop tagit reda på hur de nya lösningarna kan implementeras i hemmen på bästa sätt. Metoden går ut på att låta flera olika kompetenser tillsammans testa och utforska lösningarna praktiskt.

Deltagarna gick igenom hela kedjan, från kundtillval, rådgivning, installation, support och garanti för att skapa insikter och förståelse för utmaningar och möjligheter. Ett syfte med workshopen var att identifiera vad som verkligen ger mervärde med det smarta hemmet ur en bostadsutvecklares perspektiv.

HSB LIVING LAB

Vill du veta mer om vad som händer i labbet?
Gå in på **hsblivinglab.com**

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HÅLLBARHET I NYPRODUKTIONEN

BYGGBRANSCHEN STALLER OM

Under 2023 har HSB ProjektPartner fokuserat på att minska klimatpåverkan, skapa bra arbetsprocesser för Rättvist byggande och att uppdatera verktyget HSB hållbarhetsindex så att det innefattar allt som krävs för att nå bolagets hållbarhetsmål till 2030.

Det är nu avgörande att branschen kan skala upp och öka takten ytterligare.

Maria Qvillberg, utvecklingsansvarig för kvalitet och hållbarhet på HSB ProjektPartner

Id: 00000155575154000892 Signerat JN, LN, CB, JT, LR, MC, T, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

– Byggbranschen präglas för närvarande av det osäkra läget i omvärlden och på bostadsmarknaden. Mycket har också varit otydligt från den svenska regeringen på hållbarhetsområdet. Samtidigt är det väldigt tydligt att branschen och näringslivet står fast vid sina mål. EU driver också på med regelutveckling inom EUs gröna giv, såsom CSRD – direktivet för hållbarhetsredovisning och CSDDD – direktivet för ansvar i leverantörskedjan. Just CSRD är det som förmodligen kommer ha allra störst påverkan på näringslivet under nästa år.

Nu är vi i ett skede där de flesta stora bolag och allt fler små bolag verkligen arbetar aktivt med omställningen, enskilt och tillsammans, i större eller mindre skala. En gemensam nämnare är att de investerar för framtiden med en tydlig koppling till affär och kärnverksamhet. I linje med detta utvecklas nya byggmaterial och mer cirkulära processer, arbetsmaskiner elektrifieras och stora investeringar som exempelvis produktionsanläggningar för fossilfritt stål och infångning av CO_2 från fjärrvärme skapar helt nya förutsättningar. Det är nu avgörande att branschen kan skala upp och öka takten ytterligare.

Finns det några tydliga trender inom byggbranschen?

– Många jobbar med klimatförbättrad betong. Här ser vi en snabb utveckling. Det finns också en stark trend och snabb utveckling inom återbruk och cirkularitet, där många pilotprojekt under de senaste åren visat vad man faktiskt kan åstadkomma. Ett perspektiv som verkligen tagit plats under året är behovet av att ta hand om befintliga byggnader och inte se nybyggnation som första alternativ när nya behov uppstår.

Hur jobbade HSB ProjektPartner med klimatfrågan under 2023?

– Klimatfrågan är hela tiden högt på agendan för oss. Det är viktigt att hålla ett högt tempo hela vägen de närmaste tio, femton åren. Precis som branschen i övrigt gör vi framsteg och minskar vår klimatpåverkan betydligt i pågående produktion, exempelvis i Sockerpärlan i Malmö som vi färdigställt under året och där vi kommer ner cirka 25 procent i klimatpåverkan från stommen. Vår delaktighet i Lokal färdplan Malmö (LFM30) är också betydelsefull. Det arbete som bedrivs där hjälper oss att förflytta oss och driver på hela branschen att bli klimatneutrala.

Vi har också haft mycket fokus på redovisning och verifiering av klimatmålen hos SBTi och varit med i arbetet att se över och skärpa den nationella färdplanen för en fossilfri bygg- och anläggningssektor.

Hur viktiga är de projekt som nu går före?

– Jätteviktiga. Vi lär oss mycket i de här projekten, hur det är att jobba med nya material och vad som verkligen gör skillnad i praktiken. Det gör att projektcheferna känner sig mer trygga eftersom de har något att luta sig mot och det är viktigt när vi nu behöver sätta betydligt tuffare mål än det maxtak vi satte 2022 för kommande projekt, för att nå målet om halverade klimatutsläpp till 2030.

Hur har ni jobbat med hållbarhetsindex under året?

– Vi har gjort den första större uppdateringen av vårt verktyg HSB hållbarhetsros och index sedan det sjösattes 2017. Vi har framtidssäkrat och anpassat indexet till EU-taxonomin och nya versionen av certifieringssystemet Miljöbyggnad 4.0. Det har varit ett stort jobb men nu omfattar indexet allt som vi behöver göra för att nå målen till 2030. Vi har en tydlig handlingsplan.

Förra året gick HSB med i Rättvist byggande, vad har hänt 2023?

– Detta har varit ett av våra fokusområden under året där vi jobbat med att implementera arbetsprocesser och har nu två pilotprojekt igång, Hagastrand i Karlstad och Kalk i Malmö. Det innebär att vi har bättre kontroll över alla underentreprenörer och gör arbetsplatskontroller.

Vad har ni gjort inom biologisk mångfald och klimatsäkring under året?

– Vi har gjort ett viktigt arbete med att kartlägga riskerna i vår markportfölj avseende fastigheter med särskilda behov av klimatanpassning eller hänsyn till befintliga naturvärden. Samtidigt passade vi på att identifiera var det finns byggnader som vi kan använda till återbruk.

Vad är planerna framåt?

– Biologisk mångfald och klimatssäkring kommer att få ett större fokus nästa år. Vi fortsätter givetvis också arbetet med minskad klimatpåverkan från byggprocessen. Vi har hittills jobbat mycket med klimatförbättrad betong och optimerade stommar, men vi behöver även titta mer på andra material, till exempel förnybara material som trä, och även fokusera mer på återbruk.

CSRD – direktivet för hållbarhetsredovisning – kommer att påverka oss en hel del framöver. Under 2023 uppdaterade vi vår väsentlighetsanalys till en dubbel väsentlighetsanalys enligt direktivet och under nästa år kommer vi se över våra strategier och prioriteringar utifrån den.

Det allra viktigaste under 2024 blir att fortsätta flytta fram positionerna i våra nyproduktionsprojekt i den takt som krävs, trots att vi har färre produktionsstarter framför oss.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, LB, CB, FL, LD, MS, AnL, OL, LB, LCA, MJ, SL, IS, MN, CB

Transaktions-ID: 20250515154000892 Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, KH, EB

MÅL OCH STRATEGI I HÅLLBARHETSARBETET

En klimatneutral verksamhet är en hög prioritet för HSB men vi spänner bågen mer än så. Vår övergripande målsättning är att senast 2045 ha en verkligt hållbar nyproduktion i alla led. Med det menar vi helt utan negativ nettopåverkan på vare sig miljö och klimat, samhället eller enskilda individer som berörs av vår verksamhet när vi utvecklar och bygger bostäder, samtidigt som vi fortsätter att bidra till ett socialt hållbart byggande och boende. Vi har brutit ner vårt övergripande mål om en verkligt hållbar nyproduktion i tretton konkreta delmål, som utgår från HSBs strategi för hållbar tillväxt och stakar ut vägen för våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Med dessa jobbar vi aktivt i varje projekt. I följande kapitel finns mer att läsa om nyckeltal, etappmål samt arbete och resultat under 2023.

HÅLLBARA PRODUKTER OCH TJÄNSTER	
1. HSB Hållbarhetsindex	HSB Hållbarhetsindex ska öka kontinuerligt fram till 2045 då målet om en verkligt hållbar nyproduktion ska vara uppnått. HSB Hållbarhetsindex är HSBs egna unika verktyg för att mäta och styra total hållbarhetsprestanda inom nyproduktionen.
2. Miljöcertifiering	Samtliga nyproducerade bostäder ska miljöcertifieras. Sedan 2012 certifierar HSB nyproduktionen med Miljöbyggnad nivå silver och tar ansvar ända fram till verifieringen efter att bygganden tagits i drift.
3. Ansvar i leverantörsledet	Samtliga stora leverantörer med byggverksamhet ska hållbarhetsbedömas före upphandling. Krav på spårbarhet och säkerställande av mänskliga rättigheter, arbetsförhållande, affärsetik och miljöhänsyn i leverantörsleden ska löpande skärpas. Från 2024 ska samtliga nya projekt följa Rättvist byggandes principer och kontroller.
4. Grön finansiering	All nyproduktion ska uppnå krav för hållbar finansiering senast 2030. Arbete pågår med att stegvis ställa om till nya kriterier för hållbar finansiering enligt EUs gröna taxonomi.

RESURSEFFEKTIVITET OCH MILJÖHÄNSYN	
5. Cirkularitet och byggavfall	Byggavfallet ska minska och återvinningen öka med långsiktigt mål om att nå en cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall och där alla material som byggs in kan separeras för senare återbruk eller återvinning.
6. Energieffektiva bostäder	Alla nya byggnader ska vara energieffektiva och anpassade till ett framtida energisystem.
7. Bevarande av biologisk mångfald	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning samt vid behov åtgärder för skyddande av naturvärden och bostäder ska göras i samtliga projekt.

KLIMAT	
8. Klimatneutral nyproduktion	Netto noll klimatpåverkan från hela nyproduktionen ska uppnås senast år 2040 och byggproduktionens klimatutsläpp ska halveras till 2030 (jämfört 2020).
9. Lokal förnybar energi	Förnybar energi ska tillföras i alla projekt med långsiktigt mål om att nå netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning.

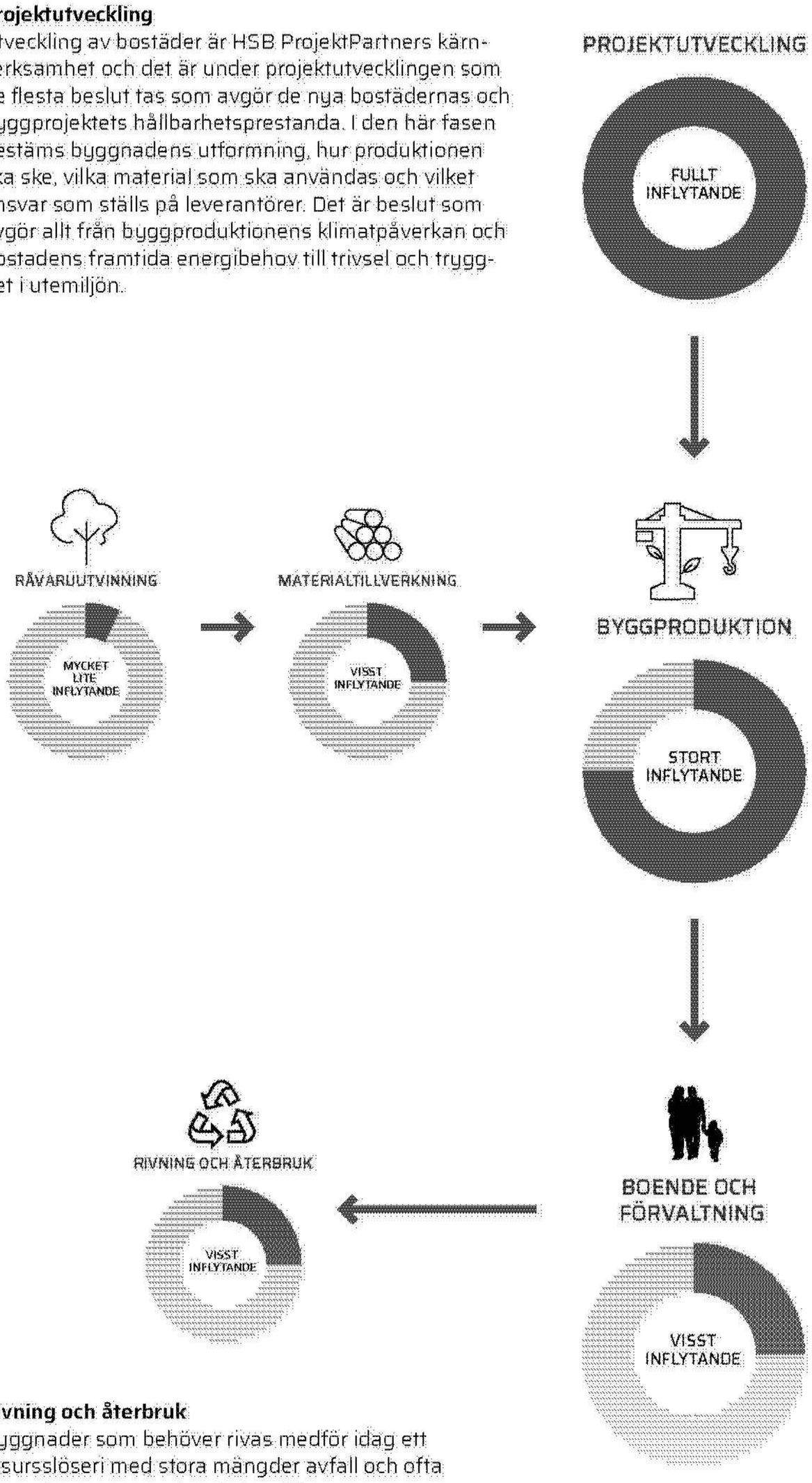
VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR	
10. Säkra byggarbetsplatser	Byggarbetsplatserna ska vara trygga och säkra, helt utan förekomst av allvarliga olyckor.
11. Bidra till ett socialt hållbart samhälle	Vi ska aktivt bidra till ett socialt hållbart byggande och boende genom satsningar på projektnivå, som att hjälpa unga in på bostadsmarknaden, öka tryggheten i närområdet, erbjuda praktik för personer utanför arbetsmarknaden och möjliggöra möten mellan människor.
12. Affärsetik	Alla medarbetare och styrelserepresentanter ska följa HSBs uppförandekod och få regelbunden utbildning inom affärsetik och antikorruption.
13. Mångfald och jämställdhet	Organisationen ska vara jämställd och diversifierad på alla nivåer och i alla delar.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

HSB PROJEKTPARTNERS VÄRDEKEDJA

Vid bostadsutveckling finns risk för negativ påverkan på miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och affärsetik såväl nedströms i leverantörsleden som uppströms under driften av den färdiga byggnaden. HSB ProjektPartners hållbarhetsarbete utgår därför från hela värdekedjan.

Projektutveckling
Utveckling av bostäder är HSB ProjektPartners kärnverksamhet och det är under projektutvecklingen som de flesta beslut tas som avgör de nya bostädernas och byggprojektets hållbarhetsprestanda. I den här fasen bestäms byggnadens utformning, hur produktionen ska ske, vilka material som ska användas och vilket ansvar som ställs på leverantörer. Det är beslut som avgör allt från byggproduktionens klimatpåverkan och bostadens framtida energibehov till trivsel och trygghet i utemiljön.



Rivning och återbruk
Byggnader som behöver rivas medför idag ett resursslöseri med stora mängder avfall och ofta utmaningar avseende arbetsmiljö.

HSB bygger med hög kvalitet för ett långsiktigt förvaltande. Vi arbetar mot en cirkulär process där de bostäder vi bygger och förvaltar inte ska rivas utan underhållas och renoveras och ses som materialbanker där material ska återbrukas så långt som möjligt.

Byggproduktion och tillverkning av material
Produktionen involverar flera led av entreprenörer och underleverantörer.

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

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

Boende och förvaltning
De nya bostäderna ska hålla under många år framöver. Under drifttiden är det framför allt energianvändningen som har miljö- och klimatpåverkan samt framtida renoveringar. Förvaltning, de boendes beteenden och olika val kommer att påverka byggnadens miljö- och klimatpåverkan, men att skapa bra förutsättningar redan under projektutvecklingen avseende till exempel bra klimatskal, effektiv ventilation och solceller gör stor skillnad.

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

Generated by 00002:555751540089 Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

FOKUSOMRÅDE

HÅLLBARA PRODUKTER OCH TJÄNSTER

En förutsättning för att nå uppsatta mål är det systematiska hållbarhetsarbetet och kvalitetssäkring i hela värdekedjan. HSB värderar löpande hållbarhetsnivån i nyproduktionen med HSB Hållbarhetsindex såväl som oberoende miljöcertifiering och grön finansiering.

HSB HÅLLBARHETSINDEX

Sedan 2018 mäter HSB total hållbarhetsprestanda i alla nyproduktionsprojekt med HSB Hållbarhetsindex (HI), vårt eget verktyg för uppföljning och styrning mot samtliga nyproduktionens hållbarhetsmål. Med indexet poängsätts konkreta hållbarhetsåtgärder i varje projekt och den basnivå som beslutats att alla projekt minst ska nå kontrolleras. Basnivån är betydligt mer ambitiös än nu gällande lagar, regler och branschnormer och omfattar bland annat godkänd certifiering enligt Miljöbyggnad nivå silver, maxtak för klimatpåverkan, solceller, gemensamma ytor för social hållbarhet och åtgärder för hållbara resor.

För att hålla takten i omställningen mot en verkligt hållbar nyproduktion höjs löpande basnivån och målen för genomsnittligt hållbarhetsindex. Det är både ett styrsystem och en hastighetsmätare på vilken takt HSB ProjektPartner håller i det totala hållbarhetsarbetet.

2023 gjordes en höjning av målen för perioden 2023-2025 och under året som gått har en större uppdatering av HSB Hållbarhetsindex genomförts. Anpassningar har gjorts till den förflyttning som både vi själva och branschen gjort på hållbarhetsområdet de senaste åren. Dessutom har vi implementerat den nya versionen av Miljöbyggnad, version 4.0 samt EUs gröna taxonomi. Det innebär bland annat ökad tonvikt på minskad klimatpåverkan, cirkulära processer och biologisk mångfald.
Syftet med uppdateringen av indexet är att kunna fortsätta styra effektivt mot de hållbarhetsmål som vi har idag med siktet på delmålen 2030, då vi bland annat ska ha halverat vår klimatpåverkan. Med HSB Hållbarhetsindex 2.0 kan vi summera vad våra hållbarhetsmål sammantaget innebär och utifrån det har vi satt målet att genomsnittlig nivå på Hållbarhetsindex år 2030 bör ligga runt 100.

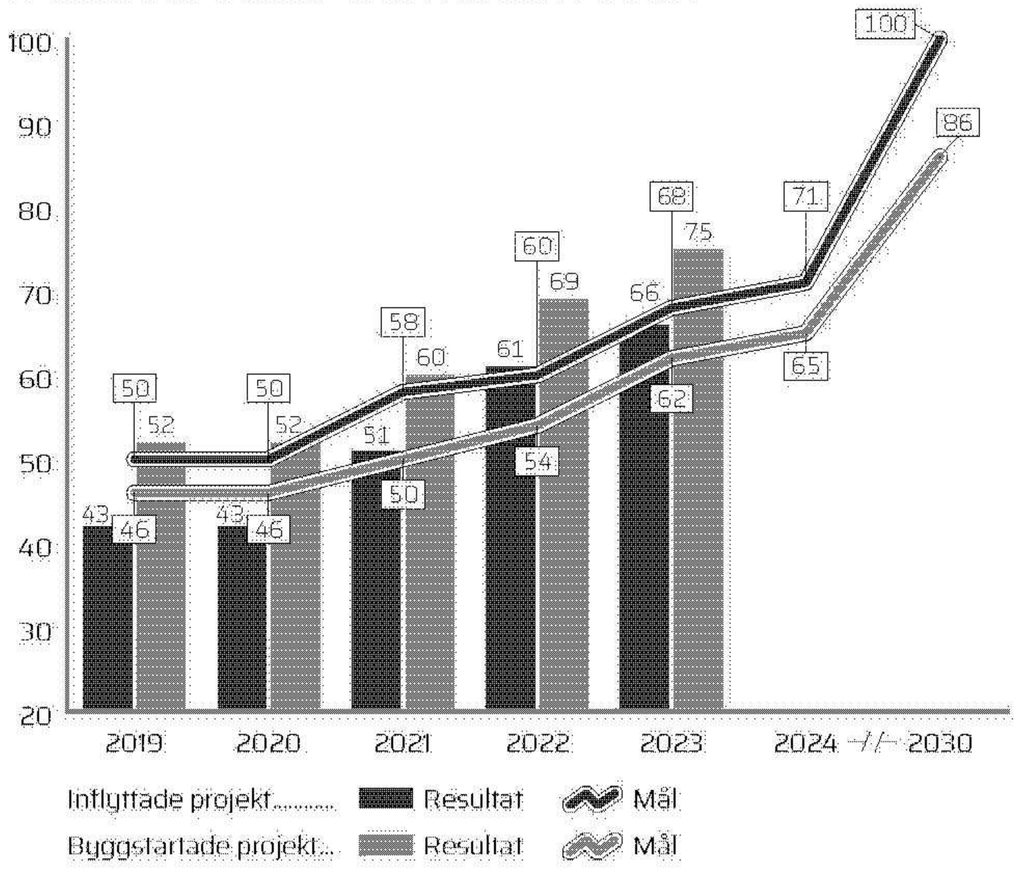
HSB ProjektPartner har en stark fortsatt trend med kontinuerligt höjd hållbarhetsprestanda inom nyproduktionen och 2023 levererar vi för tredje året i rad över uppsatta mål för hållbarhetsindex. Årets resultat är en ökning med sju procent för såväl byggstartade som inflyttade projekt jämfört med föregående år.

Högst index av årets avslutade projekt når HSB Brf Sockerpärlan, som med sina 79 i Hållbarhetsindex når långt över årets mål på 62. Under 2023 genomfördes endast två byggstarter, vilka båda ligger högt på 74 respektive 75.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023	HI inflytt: 62 HI byggstart: 68	66 (61) 75 (69)
2025	HI inflytt: 68 HI byggstart: 74	
2030	HI inflytt: 86 HI byggstart: 100	
2045	En verkligt hållbar nyproduktion.	

HI = HSB hållbarhetsindex

HÅLLBARHETSINDEX – HSB PROJEKTPARTNER



Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Forts. Hållbara produkter och tjänster

MILJÖCERTIFIERING

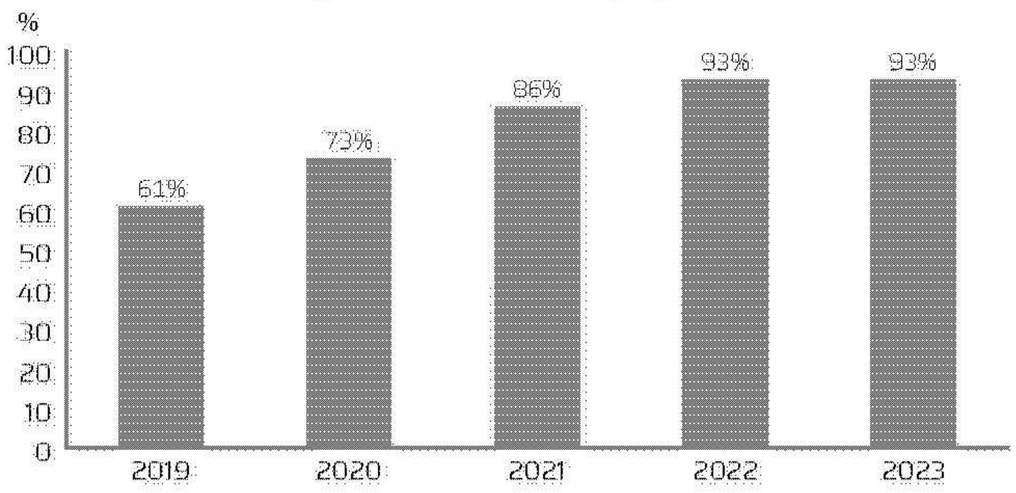
Sedan 2012 har HSB målet att certifiera all nyproduktion med Miljöbyggnad byggnadsnivå silver. Certifieringen är en viktig kvalitetsstämpel då byggnadernas prestanda inom energi, klimat, innemiljö och byggmaterial granskas av oberoende experter genom certifieringsorganet Sweden Green Building Council. HSB tar ansvar för certifieringen ända fram till verifieringen som görs tre år efter inflyttning.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023-2030	100% prel. certifierade färdigställda lgh	93% (93%)
	100% godkända verifieringar	94% (100%)

Samtliga tio projekt som avslutats under året har en godkänd miljöcertifiering. Ett projekt har certifierats enligt Svanen medan övriga har certifierats enligt Miljöbyggnad med betyg silver. Samtliga miljöcertifieringar räknas in i statistiken. Totalt har 93 procent av årets färdigställda lägenheter miljöcertifierats. Att inte 100 procent nås beror på att ett projekt med många byggnader valt att endast certifiera en av dessa, men följa kraven i samtliga.

Under året har HSB ProjektPartner också verifierat åtta tidigare preliminärt certifierade projekt, med totalt 17 certifieringar enligt Miljöbyggnad, med bibehållet betyg silver. En preliminär certifiering verifierades inte, vilket innebär 94 procent uppnådd verifiering under 2023 (2022: 100%).

MILJÖBYGGNAD
Andel certifierade lägenheter i avslutade projekt



ANSVAR I LEVERANTÖRSLEDEN

HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners, det vill säga HSBs uppförandekod, ska vara en del av alla entreprenadavtal och alla entreprenörer ska genomföra en självskattningsenkät med frågor om sitt arbete med miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption. På längre sikt ska kraven på spårbarhet och hållbarhetssäkring av leverantörsleden skärpas och arbetet utökas. HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners baseras på; Internationella arbetsorganisationens (ILO) deklaration om grundläggande principer och rättigheter i arbetslivet, allmänna förklaringen om de mänskliga rättigheterna, FNs konvention mot korruption och Riodeklarationen om miljö och utveckling.

HSB är sedan hösten 2022 medlemmar i föreningen Rättvist byggande som verkar för brottfria byggen. Under 2023 har rutiner för bland annat kontroll av entreprenörer och underentreprenörer såväl inför upphandling som på byggarbetsplatserna implementerats och ett nytt mål satts om att alla kommande projekt ska följa Rättvist byggandets ramverk.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2025	100% av stora leverantörer[1] inom entreprenad och byggmaterial ska vara hållbarhetsbedömda.	79% (41%)
	100% av projekt i pågående produktion arbetar i enlighet med Rättvist Byggandes ramverk för kontroll och uppföljning.	Nytt mål, redovisas fr. 2024
2030	100% av stora leverantörer[1] inom entreprenad och byggmaterial och mindre leverantörer i riskbranscher uppnår HSBs krav på arbete med miljö, arbetsförhållande, mänskliga rättigheter och antikorruption i leverantörskedjan.	

[1] Med stora leverantörer avses leverantörer från vilka HSB ProjektPartner årligen köper för sammanlagt > 1 miljon kr inkl. köp i dotterbolag och bolag där man äger minst 50 procent.

Av årets stora byggleverantörer har 11 av 14 besvarat HSBs självskattningsenkät, vilket motsvarar 94 procent av omsättningen i kategorin. Fokus ligger på att alla anlitade totalentreprenörer ska bedömas.

GRÖN FINANSIERING

Målsättningen är att samtliga nyproduktionsprojekt ska leva upp till kriterier för hållbar finansiering vilket innebär att såväl bostadsrättsföreningarna som lägenhetsköparna har möjlighet att teckna gröna lån, med bättre lånevillkor. Idag uppnås bankernas kriterier för grön finansiering genom godkänd Miljöbyggnadscertifiering nivå silver eller en hög energiklass. I och med EUs ramverk för hållbara investeringar, ofta kallat den gröna taxonomin, skärps reglerna framåt.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023	50% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering.	90% (57%) placerat med grön slutfinansiering
2025	25% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering i enlighet med EUs gröna taxonomi.	Redovisas fr. 2024
2030	100% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering i enlighet med EUs gröna taxonomi.	

Nio av tio av årets avslutade projekt fick en grön slutfinansiering. Då bankerna idag ställer olika krav hade samtliga färdigställda projekt kunnat få en grön slutfinansiering.

Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

HSB brf Sockerpärlan

– Bäst på hållbarhet 2023

HSB brf Sockerpärlan i Vellinge, Skåne fick högst hållbarhetsindex av alla HSBs inflyttningsklara projekt under 2023. En av de största framgångarna i projektet var att få ner klimatpåverkan i stommen med cirka 25 procent.

HSB brf Sockerpärlan består av 32 lägenheter och projektet hade inflyttning i slutet av juni.

– Vi har arbetat med åtgärder för att minska klimatpåverkan i stommen och fått ner den med cirka 25 procent, vilket är väldigt bra. Dessutom har vi kunnat göra det utan märkbar påverkan på vare sig ekonomi, tidplan och eller kvalitet, säger projektchef Jörgen Magnusson på HSB Projekt-Partner.

Stommen är extra angelägen att fokusera på eftersom den normalt sett står för cirka hälften av en byggnads klimatpåverkan under byggtiden.

– Framgångsfaktorn är framför allt att vi har varit mycket noggranna under projekteringen med att säkerställa rätt dimensionering och betongkvalitet för varje byggdel. Vi har även använt klimatförbättrad betong i såväl platsgjuten betong som i prefabelement, berättar Jörgen Magnusson.

I klimatförbättrad betong hålls cementhalten nere genom inblandning av industriavfall som fungerar som ett alternativt bindemedel med avsevärt lägre klimatpåverkan. I Sockerpärlan användes 10-30 procent lägre cementhalt beroende på byggdel och skede. Prefabelementen innehåller också återvunnen armering.

– En annan viktig framgångsfaktor är ett stort engagemang, en genuin vilja att lära sig och bra samarbete mellan HSB och alla inblandade. Vikten av samarbete, tydlighet och tidig dialog är viktiga lärdomar, säger Jörgen Magnusson.

Utöver arbetet med minskad klimatpåverkan har man även arbetat med andra hållbarhetsåtgärder i Sockerpärlan, vilket framgår nedan.

Faktorer som bidrar till ett högt hållbarhetsindex i HSB Brf Sockerpärlan

- **Hela projektet är certifierat med Miljöbyggnad betyg silver.** Avseende klimatpåverkan når projektet guldnivå och i övrigt genomgående silver, vilket innebär en hög nivå på såväl energi, innemiljö och materialval. Innemiljöområdet omfattar bland annat ventilation, termiskt klimat, fuktsäkerhet, dagsljus och ljud.
- **Solceller har installerats** och energiprestandan är hög, 27 procent bättre än lagkravet för projektet (BBR 29). Byggnaden når därmed energiklass B. Det har uppnåtts genom bl.a. ett välisolerat klimatskal, effektiva system för värme och ventilation samt solcellsanläggning på taket.
- **Projektet har uppnått 22 procent lägre klimatutsläpp** från byggmaterial och byggproduktionen jämfört med ett standard flerbostadshus[1]. Det har gjorts genom noggrann dimensionering och konstruktion av husets stomme för optimering av mängden betong tillsammans med användning av klimatförbättrad betong. Klimatförbättrad betong upp till och med steg 3 har använts i så väl prefabricerade som platsgjutna delar.
- **Under byggproduktionen användes endast förnybar el.**
- Genom att erbjuda fyra lägenheter med **HSB Dela** har tröskeln sänkts för unga att komma in på bostadsmarknaden.
- Projektet har bidragit till **trygghet och mötesplatser i närområdet** genom att anlägga upplysta gångbanor, parkområde och lekplats.
- **Tegel från det sockerbruk** som tidigare låg på platsen har tagits tillvara för att återbrukas i senare etapper i området. Del av teglet har också återbrukats i den konstnärliga utsmyckning som den lokala konstnären Joakim Sandqvist skapat, och som bidrar till en gemensam identitet och anknytning till platsen.
- **Byggmaterialen** har valts ut med stor omsorg för att undvika farliga ämnen och loggats och bedömts med Byggvarubedömningen.

[1] Med standard flerbostadshus avses median för klimatpåverkan från flerbostadshus enligt rapporten Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader, T Malmqvist, S Borgström et.al.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, EB, GR, HB, MS, AS, EG, LH, ER, LA, MI, GL, DS, KN, GB

FOKUSOMRÅDE

RESURSEFFEKTIVITET OCH MILJÖHÄNSYN

Att hushålla med jordens begränsade resurser och bevara den biologiska mångfalden är ett viktigt fokusområde inom nyproduktionen, eftersom byggande kräver mycket land, material och energi samt genererar en tredjedel av allt avfall i Sverige.

CIRKULARITET OCH BYGGAVFALL

Minimering av byggavfall och omställning till ett cirkulärt byggande med återbruk och återvinning samt flexibla och demonterbara byggnader är en förutsättning för effektivt och ansvarsfullt nyttjande av resurser. Under 2023 har HSBs definition för materialåtervinning ändrats och därmed målet. Från att endast ha omfattat de avfallsfraktioner som till stor del redan idag materialåtervinns följer HSB nu EU-taxonomins och Sveriges Byggindustriers definition. Det innebär att alla fraktioner förutom deponi, brännbart och blandat avfall för eftersortering, räknas som sorterade för materialåtervinning. HSB följer gällande lagstiftning samt Byggföretagens riktlinjer för vilka avfallsfraktioner som ska finnas på byggarbetsplatserna.

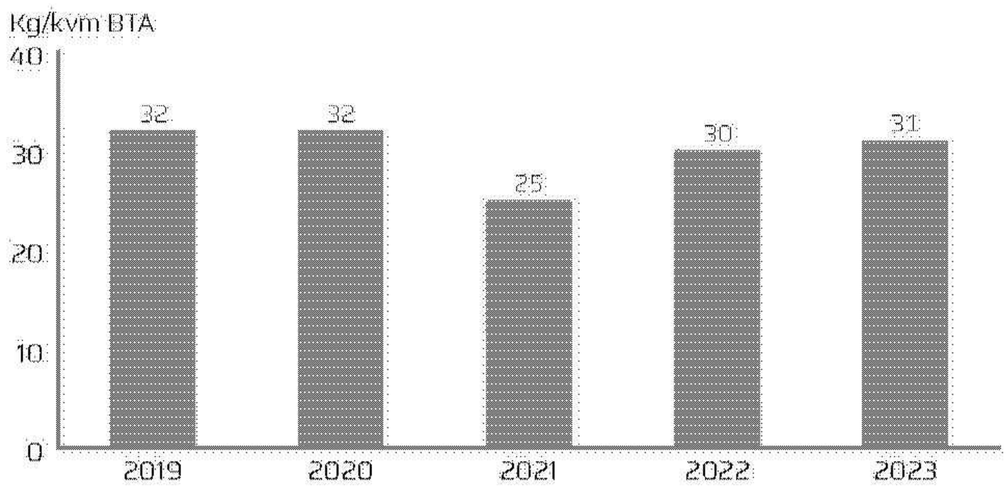
MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023-2025	< 25 kg / kvm BTA; > 70% sorterat för materialåtervinning	31 kg/kvm (30) 72% (70%)
2030	< 15 kg / kvm BTA > 90% sorterat för materialåtervinning	
2045	Cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall, där allt spill går till återvinning. Allt material som används vid byggnation ska också kunna separeras och renovering och eventuell demontering ska materialet i första hand återbrukas och i andra hand återvinnas.	

Andelen byggavfall som sorteras för materialåtervinning försätter öka. I och med övergången till EU-taxonomins definition nås också delmålet för 2023 om att minst 70 procent av byggavfallet ska sorteras för materialåtervinning. Målet för minskad mängd byggavfall nås dock inte och har som genomsnitt varit relativt jämn de senaste sju åren sett till mängd per byggd yta. Det skiljer dock mycket åt mellan olika projekt. Ytterligare åtgärder krävs för att minimera avfallet och nå uppsatta mål. Nyckeltalen för byggavfall avser under året avslutade projekt. Schaktmassor exkluderas från nyckeltalen då det varierar stort mellan projekt och markförutsättningar. Mängden schaktmassor 2023 är mycket hög till följd av ovanligt stora mängder i två projekt. Mängden farligt avfall utgör mindre än 0,1 av byggavfallet exklusive schaktmassorna.

BYGGAVFALL

Mängd	2023	2022
Byggavfall exkl. schaktmassor och farligt avfall [ton]	1 954	1 495
Byggavfall exkl. schaktmassor och farligt avfall [kg/kvm]	31	30
Totalt byggavfall [ton]	16 553	1 666
Fördelning (exkl. schaktmassor)		
Sorterat för materialåtervinning [%]	72%	70%
Energiåtervinning (Brännbart) [%]	20%	26%
Deponi - utsorterat [%]	2%	3%
Blandat avfall [%]	7%	2%
Schaktmassor andel av totalt avfall [%]	88%	10%

BYGGAVFALL AVSLUTADE PROJEKT - HSB PROJEKTPARTNER
Exkl. schaktmassor



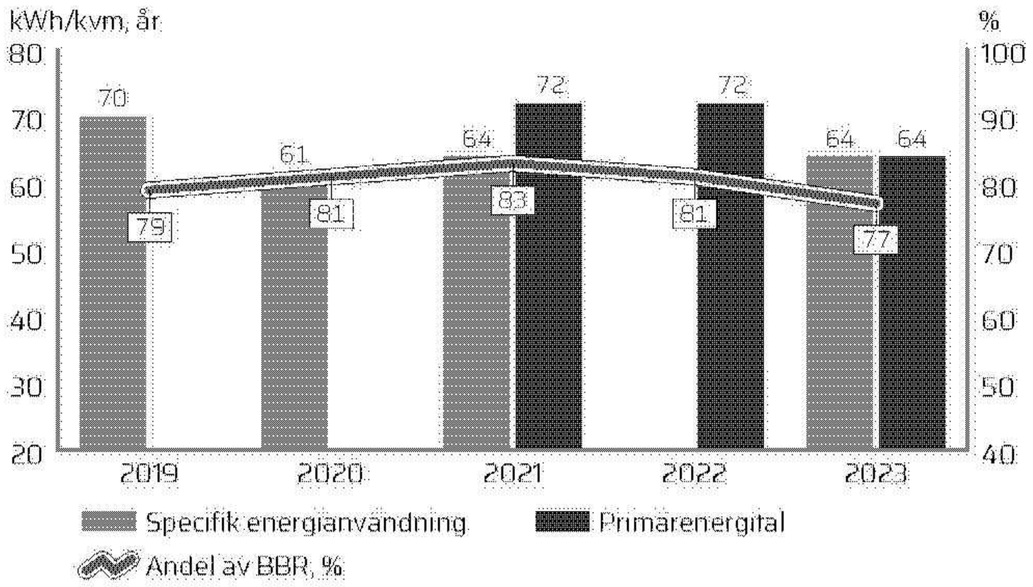
ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

Sett till hela byggnadens livslängd utgör energi under drifttiden en betydande post avseende resursbehov och potentiell miljö- och klimatpåverkan. Därför ska HSB alltid bygga energieffektiva bostäder.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023-2030	Energiprestanda maximalt 90% av gällande BBR-krav	77% av BBR (81%)
2045	Energieffektiva byggnader anpassade till ett fram-tida energisystem	

Den genomsnittliga energiprestandan för årets färdigställda projekt blev 64 kWh/kvm, år beräknat som primärenergital (2022: 72 kWh/kvm,år). I genomsnitt ligger årets avslutade projekt på 77 procent av sitt respektive BBR-krav för energi. Det innebär att målet om maximalt 90 procent uppnås med god marginal och att de senaste årens negativa trend har brutits.

ENERGIPRESTANDA – HSB PROJEKTPARTNER



Genomsnittlig energiprestanda för avslutade projekt. Från 2022 mäts energiprestandan huvudsakligen med primärenergital som gäller från och med BBR 25.

BEVARANDE AV BIOLOGISK MÅNGFALD

Bostäder och byggproduktion innebär markanvändning och betydande påverkan på platsens ekosystem och biologiska mångfald. HSB ProjektPartner arbetar på projektnivå med grönytefaktor samt riskanalyser avseende höga naturvärden och klimatanpassning samt åtgärder utifrån behov. Målsättningen är bevarande och stärkande av biologisk mångfald och ekosystemtjänster, såsom dagvattenhantering, luftkvalitet, minskat buller och möjlighet till rekreation, samt att säkra fastigheterna avseende klimatrelaterade risker såsom översvämning.

Under 2023 har ett större utvecklingsarbete påbörjats för att ytterligare stärka arbetet och formulera långsiktiga mätbara mål.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023-2025	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning ge-nomförs i 100% av byggstar-tade projekt	100% (90%)
2030 - 2045	Långsiktiga mål sätts 2024	

Efterlevnad av rutinen för riskanalys avseende naturvärden och behov av klimatanpassning har följts upp sedan 2021 och stadigt förbättrats. 2023 uppnåddes målet om 100 procent efterlevnad i byggstartade projekt under året.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, FA, GR, HH, PM, CE, EZ, LH, ER, LG, AH, SL, OS, KN, GB

FOKUSOMRÅDE

KLIMAT

Klimatomställningen är en av byggbranschens i särklass tuffaste och viktigaste utmaningar. Senast 2040 ska HSBs verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.

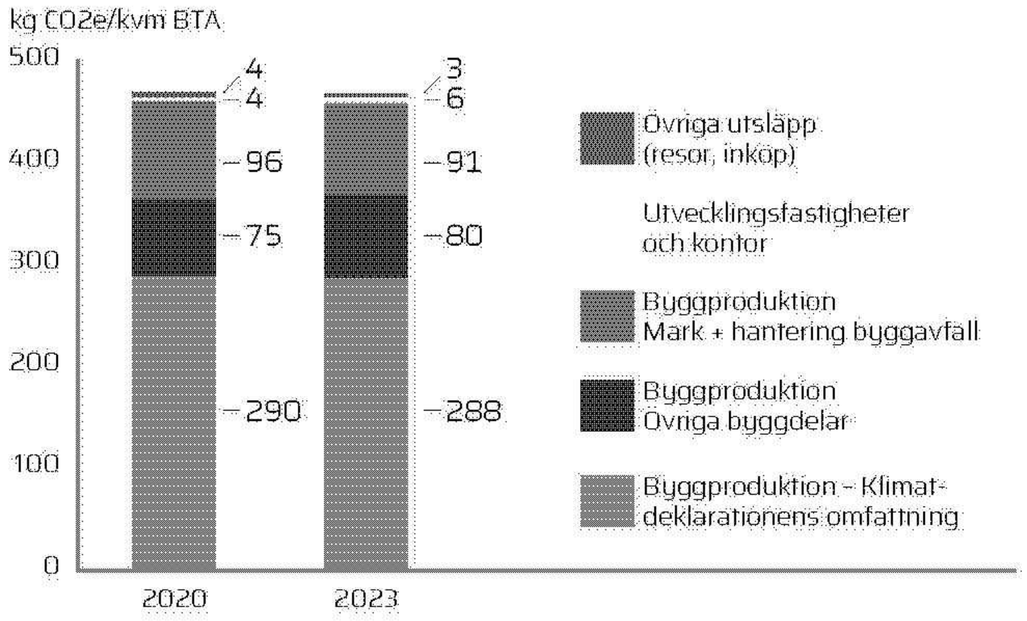
KLIMATPÅVERKAN BYGGPROCESSEN

Byggbranschen står för en betydande del av Sveriges totala klimatpåverkan och minskad klimatpåverkan från byggprocessen är ett av HSB ProjektPartners högst prioriterade områden. HSB har undertecknat Färdplan för fossilfri bygg- och anläggningssektor och genom samarbetet med HSB Malmö är HSB ProjektPartner också anslutet till Lokal Färdplan Malmö – LFM30 – med målsättningen klimatneutralt byggande och förvaltning i Malmö 2030.

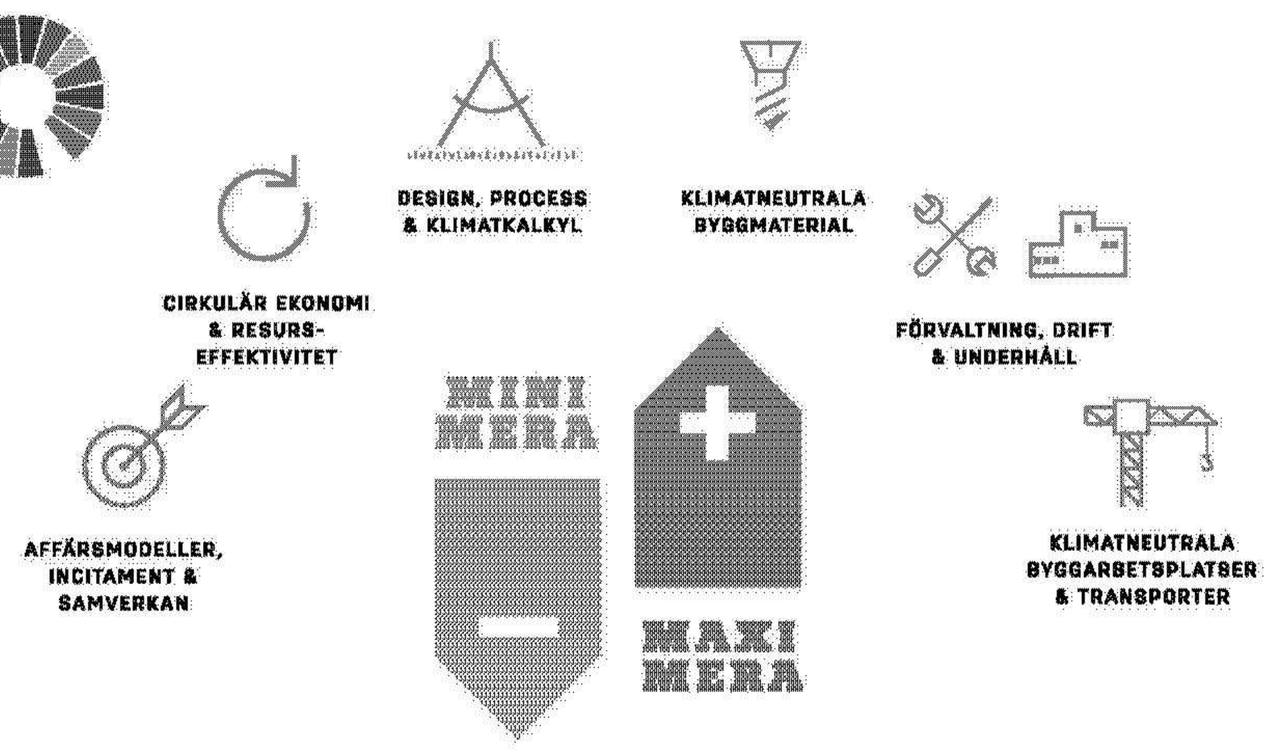
HSB ProjektPartner har ett maxtak för klimatpåverkan på 300 kg CO2e/BTA[1], sett till klimatdeklarationens omfattning. Maxtaket gäller för projekt med bygglov från januari 2022 men målsättningen är att jobba med klimatåtgärder i samtliga pågående projekt och att nya projekt ska nå betydligt lägre än maxtaket. Klimatredovisningen sker för avslutade projekt, varför resultat av åtgärder förskjuts framåt i tiden.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 jmf. 2020
2025	20% minskning av klimatutsläpp per byggd kvm (jmf. 2020)	+ – 0%
2030	50% minskning av klimatutsläpp (jmf. 2020) All nyproduktion för HSB Malmö byggs klimatneutralt (byggstarter)	
2035	All nyproduktion för HSB Malmö byggs klimatpositivt	
2040	Netto noll utsläpp av växthusgaser	

KLIMATUTSLÄPP – HSB PROJEKTPARTNER



CO2e avser koldioxidekvivalenter, d.v.s. totalt utsläpp av klimatgaser omräknat till koldioxidekvivalenter



KLIMATPÅVERKAN – UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2023	2022	2021	2020
Totalt [ton CO2e]	**29 182**	**24 240**	**43 086**	**37 564**
Totalt [kg CO2e/ BTA]	**467**	**484**	**470**	**469**
Scope 1 [ton Co2e]				
	0	0	0	0
Scope 2 [ton Co2e]				
Utvecklingsfastigheter och kontor (energi)	314	317	409	309
Scope 3 [ton Co2e]				
Byggproduktion (A1-A5) inkl. markarbete och avfall	28 655	23 527	42 263	36 904
Tjänste- och pendlingsresor (bil, tåg, flyg)	30	28	18	27
Produktion av energibärare	34	34	46	32
Övriga inköp	148	334	350	292

[1] Brutto Total Area, d.v.s. summan av alla våningsplans area, mätt från byggnadsdelarnas utsida.

I redovisningen av klimatpåverkan för 2023 märks för första gången resultat av faktiska åtgärder för minskad klimatpåverkan i projekt med betongstomme. Fyra av årets tio inflyttade projekt som ingår i redovisningen har använt klimatförbättrad betong i olika utsträckning. Bäst resultat uppnåddes i Brf Sockerpärlan som minskat sin klimatpåverkan med 22 procent. Se artikel på sidan 77. Trots dessa åtgärder är klimatpåverkan från nyproduktionen 2023 på samma nivå som basåret 2020 sett till byggvolym. Det beror på att andelen avslutade projekt med trästomme var högre åren 2020-2022 jämfört med 2023. Utan omfattande åtgärder vid betongproduktion, har trä betydligt lägre klimatpåverkan.

Redovisningen av klimatpåverkan från nyproduktionsprojekten baseras fortsatt på schabloner för typiska utsläppsdata från branschen framtagna av IVL Svenska Miljöinstitutet och på projektens stomsystem, storlek och eventuell andel klimatförbättrad betong. En övergång till projektspecifika beräkningar har påbörjats men i 2023 års redovisning gäller det endast ett projekt.

Sett till klimatpåverkan enligt omfattningen för klimatdeklarationen och HSBs maxtak, ligger resultatet väl under maxtaket på 300 kg CO2e/BTA. Att klimatpåverkan från övriga byggdelar, det vill säga de som ej ingår i klimatdeklarationen, ökade för 2023 beror på en ovanligt stor andel ljus BTA[2] i avslutade projekt, som har högre schablon för exempelvis installationer och invändiga ytskikt, än mörk BTA såsom källare och garage.

Byggproduktionen står för en helt dominerande del av HSB ProjektPartners klimatpåverkan. Totalt sett var klimatutsläppen 22 procent lägre 2023 i förhållande till basåret 2020, men utsläppsminskningen motsvaras av minskad produktion av bostäder sett till byggd yta.

Byggproduktionens klimatpåverkan redovisas för livscykelskede A1-A5, det vill säga utsläpp från utvinning och tillverkning av material till färdig byggnad inklusive produktion och transporter. Redovisningen omfattar hela byggprojektet inklusive de byggdelar som inte omfattas av kravet på klimatdeklaration samt schabloner för markarbetet och hantering av byggavfall. Utöver årets avslutade projekt omfattas utsläpp från energi till utvecklingsfastigheter och kontor, tjänste- och pendlingsresor samt övriga inköp. För de delar som inte omfattas av byggproduktionen märks under 2023 ett ökat resande jämfört med åren under pandemin, medan övriga inköp minskade stort i volym. Utsläpp från köpt energi till utvecklingsfastigheter och kontor minskade också något, men utslaget per byggd yta var andelen något högre än basåret p.g.a. lägre byggvolymer.

Liksom övriga HSB redovisar HSB Projektpartner enligt GHG-protokollet. För fördjupad information om klimatberäkningarna se sid. 90-92.

[2] BTA ovan mark.

BOSTÄDER MED FÖRNYBAR ENERGI

Att installera solceller eller annan förnybar energi ger bättre förutsättningar för en fossilfri och kostnadseffektiv drift av de nybyggda bostadsrättföreningarna samtidigt som HSB bidrar till samhällets energiomställning.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023	Solceller eller annan förnybar energi installerat i 100% av inflyttade projekt	70% (57%)
2025	Installerad förnybar energi motsvarande minst 2 kWh per byggda kvm per år	
2030	Installerad förnybar energi motsvarande minst 5 kWh per byggda kvm per år	
2045	Netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning på årsbasis och tillförd förnybar energi	

2020 satte HSB mål om att installera solceller eller annan förnybar energi i samtliga projekt och sedan dess har andelen ökat stadigt år för år. 2023 hade sju av tio avslutade projekt installerat solceller (2022: 4 av 7). Anläggningarna skiljer sig åt i storlek men motsvarar för årets projekt en förväntad energiproduktion motsvarande 128 MWh per kvm och år eller 2,4 kWh/kvm, år utslaget på samtliga färdigställda projekt.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, EM, GP, JH, LP, MS, ZE, EB och LAB [illegible] 2024-03-20 kl. 08:49 CET

FOKUSOMRÅDE

VIKTIG SAMHÄLLSAKTÖR

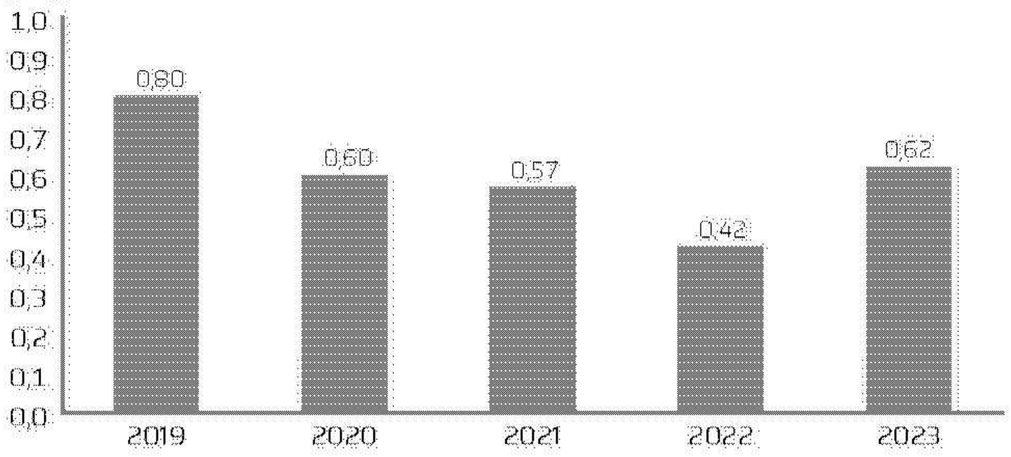
Som bostadsutvecklare vill HSB bidra till ökad social hållbarhet inom både byggande och boende genom att agera som en viktig samhällsaktör.

SÄKERHET PÅ BYGGARBETSPLATSERNA

Byggarbetsplatser kan vara en farlig arbetsmiljö och branschen är överrepresenterad i statistik över skador och arbetsplatsolyckor. HSB ProjektPartner har ingen egen arbetskraft på byggarbetsplatserna, men som beställare har vi ett stort ansvar för arbetsmiljö och säkerhet. Därför ställs tydliga krav i entreprenadavtalen, vilka följs upp löpande under byggtiden.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023 (2022)
2023	0 allvarliga arbetsplatsolyckor	2 (0)
2030	Nära 0 arbetsplatsolyckor [mäts i olyckor per 1000 kvm]	0,62 (0,42)

ARBETSPLATSOLYCKOR PER 1 000 KVM



I de tio projekt som avslutades 2023 har sammanlagt två allvarliga[1] olyckor rapporterats. Totalt sett ökade andelen rapporterade olyckor per byggd yta för projekt avslutade 2023 jämfört med 2022.

Fortfarande finns utmaningar med att få in fullständig och helt tillförlitliga data från entreprenörerna. För färre olyckor och bättre data utökar HSB ProjektPartner uppföljningen av genomförda skyddsronder och rapporterade olyckor och tillbud under produktionstiden.

[1] Med allvarlig olycka avses svårare personskada enligt Arbetsmiljöverkets definition.

SOCIALT HÅLLBART BOENDE OCH BYGGANDE

HSB ProjektPartner för med stolthet vidare HSBs snart 100-åriga sociala engagemang genom baskrav på gemensamhetslokaler och konstnärlig utsmyckning som berikar och skapar mervärden i de bostadsmiljöer vi utvecklar. Ambitionen är att majoriteten av projekten dessutom ska investera i social hållbarhet utöver basnivån. Det gör vi genom att exempelvis bidra till att fler unga kan ta sig in på bostadsmarknaden genom HSB Dela (se s. 64-65), praktikplatser under byggtiden eller lokala satsningar på trygghet och mötesplatser.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2023
2023	30% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	60%
2025	40% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	
2030	75% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	
2045	90% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	

Sista december 2023 hade HSB ProjektPartner fem projekt i pågående produktion som erbjöd lägenheter enligt HSB Dela (2022: 5). Bland avslutade projekt finns ett projekt med HSB Dela och ytterligare fem projekt har genomfört andra åtgärder för social hållbarhet utöver basnivån. Därmed överträffades årets mål med god marginal.

AFFÄRSETIK, MÅNGFALD OCH JÄMSTÄLLDHET

För att bli så framgångsrik som möjligt i rollen som viktig samhällsaktör är HSB ProjektPartners långsiktiga mål en jämställd och diversifierad organisation. På kort sikt är målet ökad mångfald bland medarbetare, ledningsgrupp och styrelse, med basår 2020.

Det är också en förutsättning och en självklarhet för HSB ProjektPartner att alltid agera inom lagens ramar och med en stark etisk kompass. Samtliga medarbetare och styrelseledamöter ska känna till HSBs uppförandekod för medarbetare och ha genomfört en utbildning eller annan aktivitet inom antikorruption de senaste tre åren. Resultatet för 2023 presenteras i kapitel "Ett hållbart arbetsliv" s 42-43.

FORSKNING OCH SAMHÄLLSENGAGEMANG

HSB ProjektPartner driver också HSB Living Lab där forskning om framtidens hållbara boende bedrivs i en öppen forskningsarena tillsammans med partners från branschen och akademin. Läs mer om HSB Living Lab på s 66-69. Vi stöttar också biståndsorganisationen We effect med 1 000 kr per såld lägenhet.

Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

HSB RIKSFÖRBUND OCH DOTTERBOLAGEN

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Intressentdialog 84

Dubbel väsentlighetsanalys 86

Riskanalys 88

Om hållbarhetsredovisningen 90

Global Reporting Initiative - Index 93

Vårdbyn Rättvik, HSB Dalarnas Förening

INTRESSENTDIALOG

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

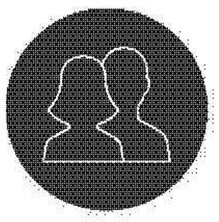
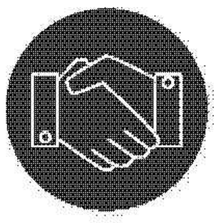
HSB Riksförbund och dess dotterbolag lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. 2022 var senaste gången HSB gjorde en avstämning med samtliga intressenter. Resultatet sammanställdes i början av 2023.

HSBs INTRESSENTER

Intressent	Genomförande	Nyckelfråga
MEDLEMMAR	• Webbenkät hösten 2022 • Antal mottagare: 9 243 st • Antal svarande: 629 st • Svarsfrekvens: 7%	**I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter?** Skala från 1 = "Inte alls" till 5 ="I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5. 1. Har hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (39%) 2. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (39%) 3. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (38%) 4. Arbetar med utveckling av ny teknik (32%) 5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (29%) 6. Arbetar med mångfald, integration och icke diskrimineringsfrågor (25%) 7. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (22%)
KUNDER BRF-STYRELSER	• Webbenkät hösten 2022 • Antal mottagare: 3 400 st • Antal svarande: 567 st • Svarsfrekvens: 17%	**Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen?** Max tre svarsalternativ möjliga. 1. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (40%) 2. Att minska energianvändningen (37%) 3. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och -nybyggnation (34%) 4. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. genom att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som ¬solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (29%) 5. Arbeta med utveckling av ny teknik (24%) 6. Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (21%) 7. Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen hos unga (19%) 8. Stödja en hållbar konsumtion t.ex. genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (18%) 9. Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (17%) 10. Arbeta med lokalt samhällsengagemang (12%) 11. Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (6%)
KUNDER BRF-STYRELSER	• Telefonintervjuer vintern 2022-2023 • 11 semistrukturerade intervjuer • Frågor ställdes till grupperna: Samhälle, kommun, branschorganisationer, forskning/universitet.	**Prioriteringar framåt – sammanfattning från diskussion.** Synen på HSB i dagsläget och tankar om viktiga prioriteringar framöver. • Nytänkande och innovation efterfrågas i ännu större utsträckning och är centralt för den framtida positioneringen, särskilt inom hållbarhetsarbetet relaterat till miljö- och klimatfrågor. • HSB bör sträva efter balans mellan förvaltning av det befintliga bostadsbeståndet och nyproduktion. Viktigt att det inte blir för stort relativt fokus på nyproduktionen, förvaltningen av det befintliga beståndet är uppskattat och viktigt i och med volymen av bostäder. • HSB bör prioritera att spela en aktiv roll i frågor om social hållbarhet och knyta an till HSBs historiska arv. Det finns ett stort behov social hållbarhet inom branschen och HSB är den aktör som man anser både är bäst på det och har störst möjlighet att arbeta med det.

Personlig och konfidentiell 20230515154000892 Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

HSBs INTRESSENTER

Intressent	Genomförande	Nyckelfråga
 **MEDARBETARE**	• Webbenkät hösten 2022 • Antal mottagare: 2 422 st • Antal svarande: 720 st • Svarsfrekvens: 30%	**Vad är särskilt viktigt att HSB prioriterar för att fortsatt ha en tydlig roll i samhällsutvecklingen?** Max tre svarsalternativ. 1. Att minska klimatpåverkan, t.ex. från el, värme, transport och nybyggnation (46%) 2. Spela en viktig roll i det hållbara samhället, t.ex. att HSB arbetar med att förbättra villkoren för de boende, samt driver frågor som solenergi i bostaden och hållbara resor till och från boendet (30%) 3. Ta samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (29%) 4. Att minska energianvändningen (25%) 5. Ha hög affärsetik så att inte jäv, mutor och korruption kan uppstå (25%) 6. Arbeta med utveckling av ny teknik (24%) 7. Stödja en hållbar konsumtion t.ex. genom miljö- och rättvisemärkta produkter, genom att undvika farliga kemiska ämnen, köpa förnybar el, köpa återvunna produkter, hyra istället för att köpa (21%) 8. Arbeta med lokalt samhällsengagemang (19%) 9. Arbeta med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (17%) 10. Arbeta med avfall, materialåtervinning och cirkularitet (16%) 11. Ha goda marknadsförings- och avtalsmetoder (14%)
 **LEVERANTÖRER OCH PARTNER**	• Webbenkät och telefon-intervjuer hösten 2022 • Antal: 20 st	**I vilken utsträckning lever HSB upp till följande aspekter?** Skala från 1 = "Inte alls" till 5 ="I mycket stor utsträckning". Procentsats = andel som svarar 4 och 5. 1. Har goda marknadsförings- och avtalsmetoder (70%) 2. Har hög affärsetik (65%) 3. Arbetar med mångfald, integration och icke-diskrimineringsfrågor (60%) 4. Spelar en viktig roll i det hållbara samhället (55%) 5. Arbetar med lokalt samhällsengagemang (45%) 6. Arbetar med utveckling av ny teknik (40%) 7. Tar samhällsansvar för att minska bostadsbristen bland unga (40%)

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, Ek för HSB Riksförening, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning har en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB genomförts under 2023.

HSB har en lång historia av målstyrt hållbarhetsarbete. 2016 initierades processen för att fastställa HSBs väsentliga områden. Väsentlighetsanalysen verifierades sedan med omfattande intressentdialoger och har därefter uppdaterats med mindre justeringar.

Dialoger med HSBs viktigaste intressentgrupper skedde senast runt årsskiftet 2022-23. Via enkäter ställdes frågor hur intressenterna anser att HSB lever upp till förväntningar och uppsatta mål, samt hur de tycker att HSB bör prioritera bland tidigare identifierade väsentliga frågor.

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning har HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och bolag under sommaren och hösten 2023 genomfört en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB, för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippad med verksamheten. Dubbel väsentlighet innebär att den uppfyller ett eller båda av följande perspektiv:

- Påverkansväsentlighet (konsekvensiell väsentlighet) – HSBs påverkan på människor och/eller miljö.
- Finansiell väsentlighet – hållbarhetsrelaterade faktorer som ger upphov till effekter på HSBs kassaflöden, utveckling, resultat, ställning, kapitalkostnad eller tillgång till finansiering.

Nedan listas HSBs tidigare väsentliga frågor som GRI-rapporteringen 2023 utgår från och redovisade nyckeltal baseras på.

HSBs VÄSENTLIGA FRÅGOR

Klimatpåverkan
Utsläpp av växthusgaser. GRI 305: Utsläpp 2016.

Arbetsmiljö
Egen personal och leverantörsled.
- Nöjda medarbetare.
- Säkra arbetsplatser. GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018.

Klimatanpassning
Säkring av fastigheter och boendemiljöer för ett förändrat klimat.

Diskriminering och sårbara grupper
Motverka diskriminering samt främja lika rättigheter och möjligheter hos medarbetare.

Resurseffektivitet
Vid byggande och förvaltning med fokus på energi och cirkulära materialflöden.
- Energieffektivitet. GRI 302: Energi 2016.
- Minskat byggavfall. GRI 306: Avfall 2020.

Socialt ansvarstagande i leverantörskedjan
Upphandlingar och inköp, affärsetik och arbetsförhållanden hos leverantörer och underleverantörer.
- Leverantörsbedömning. GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016.

Boende för fler
Möjliggöra ett bra boende för fler med fokus på HSBs medlemmar.

Lokalt samhällsengagemang
Stärka det lokala samhället genom aktiviteter samt samverkan med organisationer, myndigheter och andra aktörer.

God affärsetik och motverka korruption
Hög affärsetik vid upphandling och affärsrelationer.
- Utbildning av medarbetare. GRI 205: Antikorruption 2016.
- Information till leverantörer och partners. GRI 205: Antikorruption 2016.

Trygghet
Trygghet i boendet avseende såväl boendeekonomi som i boende- och närmiljön.

Goda marknadsförings- och avtalsmetoder
God marknadsföring, saklig och transparent information samt goda avtalsmetoder.

Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Bedömningen genomfördes med hjälp av en oberoende konsult i linje med EUs direktiv om hållbarhetsredovisning (CSRD) och tillhörande redovisningsstandarder (ESRS) som antogs i juli 2023. Den dubbla väsentlighetsanalysen genomfördes i fem steg:

1. Identifiering av bruttolista med ESG-ämnen
2. Granskning av process och intressentdialog
3. Bedömning av konsekventiell väsentlighet
4. Bedömning av finansiell väsentlighet
5. Kartläggning och dokumentation av väsentlighet.

Resultatet från analysen presenteras nedan, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Det innebär att rapporteringen för 2023 kommer att utföras med referens till GRI och utifrån de tidigare identifierade väsentliga frågorna.

Under 2024 kommer ett arbete att utföras för att implementera väsentlighetsanalysen, göra en genomlysning av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka eventuella gap som behöver fyllas.

Nedan presenteras resultatet av den dubbla väsentlighetsanalysen.

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

Miljömässiga hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Klimatförändringar	Anpassning till klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Begränsning av klimatförändringar	Väsentlig	Väsentlig
	Energi	Väsentlig	Väsentlig
Föroreningar	Farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Mycket farliga ämnen*	Väsentlig	Icke-väsentlig
Biologisk mångfald och ekosystem	Förlust av biologisk mångfald*	Väsentlig	Väsentlig
Cirkulär ekonomi	Materialflöden och materialanvändning*	Väsentlig	Väsentlig
	Avfall	Väsentlig	Icke-väsentlig

Sociala hållbarhetsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Den egna arbetskraften	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Likabehandling och lika möjligheter för alla	Väsentlig	Väsentlig
Arbetstagare i värdekedjan	Arbetsvillkor	Väsentlig	Väsentlig
	Andra arbetsrelaterade rättigheter	Väsentlig	Väsentlig
Konsumenter och slutanvändare	Informationssäkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig
	Personlig säkerhet för konsumenter och/eller slutanvändare	Väsentlig	Väsentlig

Styrningsfrågor	Underkategori	Konsekventiell väsentlighet	Finansiell väsentlighet
Ansvarsfullt företagande	Företagskultur	Väsentlig	Väsentlig
	Korruption och mutor	Väsentlig	Väsentlig
	Politiskt engagemang	Väsentlig	Icke-väsentlig
	Hållbara placeringar (företagsspecifikt ämne)	Väsentlig	Icke-väsentlig

* Benämning i ESRS: ämnen som inger betänkligheter, ämnen som inger mycket stora betänkligheter, direkta påverkansfaktorer som leder till förlust av biologisk mångfald, resursinflöden inklusive resursanvändning, informationsrelaterade konsekvenser för konsumenter och/eller slutanvändare.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, FM, GB, MLP, MC, EE, PS, LE, RL, GA, MK, SL, AS, KN, GB

RISKANALYS

HSB Riksförbund har tillsammans med dotterbolagen genomfört en riskanalys som årligen ses över och uppdateras utifrån händelser i omvärlden och olika aspekter i verksamheten.

Hållbarhetsrisker har analyserats utifrån sannolikhet och konsekvens för såväl omvärlden, bolagets intressenter som för bolaget självt på kort och lång sikt. De största identifierade hållbarhetsriskerna inom miljö, personal, sociala förhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption, samt verksamhetens åtgärder och arbete för att motverka riskerna presenteras här.

VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
Klimatförändring 1. De stora utsläpp av växthusgaser som idag sker vid byggproduktion och it/serverdrift innebär en stor risk då det bidrar till klimatförändringarna, med allvarliga konsekvenser i omvärlden, för intressenter samt för HSBs verksamhet. 2. Förändrat klimat innebär ökad risk att bostäder skadas vilket får stora konsekvenser för HSBs kunder och medlemmar.	• Vetenskapligt baserat mål antagit om netto noll klimatpåverkan från hela verksamhet 2040 och halvering av utsläppen till 2030 jämfört 2020. • Krav att samtliga nyproduktionsprojekt inte överskrider maxgräns för klimatpåverkan, satt något tuffare än dagens branschsnitt och inom systematiken för HSB Hållbarhetsindex (HI) sporras projekt att gå ännu längre. Åtgärder på projektnivå omfattar bland annat klimatförbättrad betong, genomtänkt projektering och övergång till mer förnybara, återbrukade och återvunna byggmaterial. Styrning sker också mot minskad klimatpåverkan från drift och boende med krav och incitament för energieffektiva byggnader, förnybar energi, minskat byggavfall, bättre möjligheter till källsortering och mer hållbara resor för boende. • Riskanalys avseende naturvärden och klimatanpassning ska genomföras i tidigt skede och nödvändiga åtgärder vidtas. Rutiner och arbetsstöd för analys och riskbedömning finns. • För att minska klimatutsläpp från tjänsteresor finns en resepolicy. • Under 2019 upphandlades serverdrift i Microsofts moln. Driften ligger företrädesvis i Holland och datahallens elanvändning motsvaras av samma elproduktion från sol- och vindkraft.
Utarmning och brist på resurser *(energi och material)* Byggproduktion kräver mycket material och energi och medför stora risker att bidra till utarmning av ändliga och begränsade resurser, vilket i sin tur innebär risk för brist och fördyring av material och energi med stora konsekvenser för både omvärlden och HSB.	• HSB har mål om en cirkulär byggprocess med nära noll byggavfall som till 100% återvinns senast 2045 och styr mot målet med bl.a. krav på samtliga projekt att mängden byggavfall ska understiga maxgräns och minst nå miniminivå för andel återvinning. Processer för ökat återbruk ska utvecklas. • Utfasning av farliga kemiska ämnen genom krav på samtliga projekt att använda Byggvarubedömningen för miljöbedömning och loggbok, vilket bl.a. möjliggör framtida cirkularitet av byggmaterial. • Mål att samtliga nya projekt ska installera solceller för att tillföra förnybar energi.
Boende för flera Risk att människor inte har råd till ett bra boende.	• HSB Dela är ett unikt koncept för att hjälpa unga in på bostadsmarknaden. HSB har sedan pilotprojektet 2019 lanserat flera projekt med HSB Dela. • HSB verkar för ett skattegynnat bosparande och att fler ska bospara. HSB tillhandahåller bosparande som ger förtur till HSBs hyresrätter och nybyggda bostadsrätter samtidigt som man sparar till det egna boendet och ökar möjligheten att få råd till kontantinsatsen.
Bristande mångfald och diskriminering Risk att medarbetare diskrimineras eller utsätts p.g.a. olikheter samt risk för HSB att inte bästa tillgängliga kompetens tas tillvara.	• Ny policy för mångfald och inkludering är framtagen och ligger som en del i HSBs ansvar. • Strategier finns för att arbeta med mångfald och inkludering. • Årlig medarbetarundersökning genomförs med bl.a. frågor om diskriminering och inkludering. • Årliga lönekartläggningar. • Policy mot kränkande särbehandling finns som en del i policypaketet HSBs ansvar, samt en handlingsplan som stöd för chefer och medarbetare om något skulle inträffa.

Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
Arbetsmiljö och stressrelaterad ohälsa för egen personal Risk att arbetssituationen för medarbetare leder till stress-relaterad ohälsa.	• Årlig medarbetarundersökning genomförs inklusive frågor om bl.a. upplevd arbetsbelastning, möjlighet till återhämtning, psykosocial arbetsmiljö, och diskriminering/trakasserier (enligt Arbetsmiljöverkets och OSA 2015:4). Utifrån resultatet görs riskbedömningar av organisatorisk och social arbetsmiljö och vid verksamhetsplaneringen vidtas ev. åtgärder utifrån identifierat behov. • Årliga utvecklingssamtal med samtliga medarbetare. • Regelbundna arbetsmiljöronder i egna lokaler genomförs samt arbetsmiljömöten med skyddsombud och lokala fackliga företrädare. • Hälsoundersökningar genomförs med regelbunden intervall.
Olyckor på byggarbetsplatser i nyproduktionsentreprenader Byggproduktion innebär idag stor risk för skador och olyckor med stora konsekvenser för såväl individer som HSBs varumärke.	• Vid alla totalentreprenader ställs tydliga arbetsmiljökrav i entreprenadavtalen, bl.a. kring skyddsronder och arbetsmiljöplan. Olyckor och allvarliga tillbud rapporteras enligt lag till Arbetsmiljöverket och uppföljning görs under produktion vid byggmöten.
Socialt ansvarstagande och mänskliga rättigheter Risk för kränkning av mänskliga rättigheter finns främst i leverantörskedjan där stora utmaningar kan finnas.	• HSBs webbverktyg för leverantörsbedömning används sedan 2017 för att bedöma HSBs ramavtalsleverantörer och stora byggentreprenörer enligt mänskliga rättigheter och ansvarstagande i leverantörsleden. • HSBs uppförandekod för samarbetspartners berör bland annat ansvar för mänskliga rättigheter i leverantörs-ledet och är en avtalsbilaga i samtliga ramavtal och entreprenadupphandlingar.
Affärsetik, korruption och oegentligheter Vid markanskaffning, entrepre-nadupphandling och i leveran-törsleden på byggarbetsplat-serna samt vid finans-, it och ramavtalsupphandlingar finns verksamhetens största risker för korruption och brottslighet.	• Uppförandekod för medarbetare som innefattar korruptionsprevention. Digital utbildning i affärsetik enligt HSBs uppförandekod är obligatorisk för samtliga medarbetare. • Uppförandekod för samarbetspartners berör bland annat antikorruption och är en avtalsbilaga i samtliga entreprenadavtal och större byggmaterialupphandlingar. Alla leverantörer kontrolleras också avseende F-skatt, momsregistrering, att de inte är blufföretag, samt avseende kopplingar till styrelsen och medarbetare med vissa behörigheter. • HSB är sedan 2022 medlemmar i föreningen Rättvist byggande (RB) och följer RBs rutiner och kontroller för förstärkt arbete mot arbetslivskriminalitet på byggarbetsplatser. • HSB har system för klagomålshantering när det gäller betaltjänster och ett visselblåsarsystem som kan användas av såväl medarbetare som allmänheten. • HSB är stödjande medlem i den ideella näringslivsorganisationen Institutet Mot Mutor (IMM).
Ansvarsfulla investeringar Risk vid investeringar som kan ha en negativ effekt för HSB och våra medlemmar.	• Bosparare kan investera i fonder via Danske Bank. Bosparandet är i grunden ett kontosparande som för närvarande kombineras med ett utbud av fonder som ska passa bosparar-nas preferenser avseende risk, avkastningspotential och hållbarhet. Sex av nitton fonder uppfyller hållbart investeringsmål enligt artikel 9 i SFDR (Sustainable Finance Disclouser Directive). Övriga tretton fonder uppfyller fonder som främjar miljömässiga eller sociala egenskaper enligt artikel 8 i SFDR.

Transaktion 09222115557513400892 Signerat JN, EM, GR, HdR, MC, EG, EZ, LF, RJ, GA, MH, SL, OS, VN, SB

OM HÅLLBARHETSREDOVISNINGEN

HSB Riksförbund redovisar med referens till redovisningsramverket Global Reporting Initiative (GRI) Standards i syfte att ta fram en balanserad och transparent redovisning. Grundstrukturen för redovisningen baseras på GRI version 2016 och den så kallade core-nivå som fanns då.

För att förbereda HSB inför kommande krav på hållbarhetsredovisning har en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB genomförts under 2023. HSB Riksförbund genomförde arbetet tillsammans med HSB-föreningar och bolag under sommaren och hösten 2023, för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippade med HSBs verksamhet.

Resultatet från analysen presenteras på sidan 87, men nedbrytning i upplysningar och aktiviteter kvarstår. Det innebär att rapporteringen för 2023 utfördes med referens till GRI och enligt de tidigare identifierade väsentliga frågorna. Under 2024 kommer ett arbete att utföras för att implementera väsentlighetsanalysen, göra en genomlysning av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka eventuella gap som behöver fyllas.

De nyckeltal som används i redovisningen är dels företagsspecifika, dels hämtade från GRI, för jämförbarhet inom HSB och med branschen.

HSB Riksförbunds koncern omfattas ej av nuvarande krav på en hållbarhetsrapport enligt årsredovisningslagen, men ambitionen är ändå att hållbarhetsredovisningen ska motsvara lagkraven.

Hållbarhetsredovisningen avser perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 med redovisningscykel per kalenderår. Kontaktperson för redovisningen är Louise Wall, hållbarhetschef på HSB Riksförbund. Något externt bestyrkande av hållbarhetsinformationen har inte gjorts.

KOMPLETTERANDE MEDARBETARINFORMATION

Hela HSB Riksförbund inklusive dotterbolag är en renodlad tjänstemannaorganisation. Organisationen har inga säsongsvariationer kopplat till personal. Av koncernens 162 medarbetare per 31 december 2023 var två personer anställda på deltid och två visstidsanställda, övriga var heltids- och tillsvidareanställda. Utöver dessa har HSB Riksförbund ett antal juridikstuderande som arbetar under den intermittenta anställningsformen på timbasis. HSB Affärsstöd som arbetar med systemutveckling är till vissa delar konsultintensiv. All personal som arbetar på HSB ProjektPartners byggarbetsplatser är anställda hos externa entreprenörer och deras underleverantörer.

Data om medarbetare utgår från information från lönekontoret samt av SCB levererad mångfaldsstatistik. I mångfaldsstatistiken avser utländsk bakgrund personer födda utomlands och/eller med båda föräldrarna födda utomlands.

REDOVISNING AV NYPRODUKTIONSPROJEKTEN

Hållbarhetsinformation från nyproduktionsverksamheten omfattar HSB ProjektPartner AB inklusive helägda dotterbolag och handelsbolag som bedriver gemensamma nyproduktionsprojekt med HSB-föreningar. Dessa bolag ägs till 50 procent av HSB ProjektPartner och till 50 procent av respektive HSB-förening. Hållbarhetsinformationen från nyproduktionsprojekten redovisas i sin helhet utan hänsyn till ägarandel. All nyproduktionsverksamhet som HSB ProjektPartner bedriver och för vilken hållbarhetsinformation redovisas sker i ovan nämnda bolag. Undantaget är intresseföretaget HSB Bostad AB som är HSBs nyproduktionsföretag i Stockholmsområdet och omfattas inte av HSB ProjektPartners hållbarhetsinformation. HSB Bostad ingår i HSB Stockholms års- och hållbarhetsredovisning.

Utöver ovan nämnda företag är HSB ProjektPartner delägare i ytterligare ett antal företag som äger exploateringsfastigheter, i syfte att framöver kunna användas för nyproduktion. I de fall där HSB ProjektPartner står för inköp av el och värme till dessa fastigheter omfattas de av redovisningen av klimatpåverkan i sin helhet, utan hänsyn till ägarandel.

Hållbarhetsinformation som rör HSB ProjektPartners nyproduktionsprojekt avser projekt som har avslutat inflyttningen och slutavräknats under året om inte annat anges.

Byggavfall som redovisas uppstår på byggarbetsplatserna och är totalentreprenörens ansvar. Siffrorna omfattar avfall från hela byggtiden för samtliga projekt avslutade 2023. Sortering sker i första hand direkt på arbetsplatsen men i något olika antal fraktioner. HSB ProjektPartner får avfallsstatistiken från totalentreprenören som i sin tur får dem från sin avfallsleverantör. HSB ProjektPartner ställer krav på entreprenörerna att sortera och leverera statistik enligt Byggföretagens riktlinjer samt lagkrav.

Statistik över andel miljöcertifierade lägenheter har uppdaterats för föregående år, då ett projekt slutförde sin certifiering efter förra årets redovisning.

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 koncernen har operativ rådighet över eller möjlighet att påverka.

HSB antog år 2021 ett nytt klimatmål som innebär att HSB ska ha nettonoll klimatpåverkan i hela värdekedjan år 2040. 2023 blir det andra året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt det nya klimatmålet, men en del justeringar har gjorts i årets metod för beräkning och uppföljning. Bland annat utifrån den omfattning som under året validerats av SBTi. I och med verifieringen av HSBs klimatmål hos SBTi inkluderas även kategori 11 (use of sold product) och kategori 12 (end of life) i HSBs klimatmål. Justeringarna beror till stor del på att HSB följer SBTis rapporteringsstruktur och krav. Den fullständiga redovisningen av HSBs klimatmål som validerats av SBTi redovisas senare i HSBs Hållbarhetsberättelse, som till skillnad från årsredovisningen ger en samlad bild av verksamhetsåret för hela HSBs organisation.

Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

HSB RIKSFÖRBUNDS KLIMATREDOVISNING

I denna årsredovisning redovisas beräkning av utsläpp från HSB Riksförbund och dotterbolagens verksamheter. HSB-föreningarnas och bostadsrättsföreningarnas klimatpåverkan ingår ej.

För HSB Riksförbund, HSB ProjektPartner, HSB Affärsstöd och HSB Finansstöd innefattar scopen följande:

Scope 1 – Direkt klimatpåverkan från egenägd uppvärmning och drivmedel för fordon.
Här har HSB Riksförbund och dotterbolagen inga utsläpp, på grund av att man inte äger fastigheter med egna uppvärmningskällor eller egna bilar/fordon. Ingen påfyllnad av kölmedia i kylanläggningar i egna fastigheter har heller rapporterats.

Scope 2 – Indirekt klimatpåverkan från köpt el och värme i egna fastigheter och lokaler.
Energi till hyrda kontorslokaler samt de utvecklingsfastigheter HSB ProjektPartner äger i bolag som ägs till hälften av HSB ProjektPartner och till hälften av HSB-föreningen i respektive samarbete. Trots endast delägande i fastigheterna redovisas utsläppen i sin helhet men endast fastigheter för vilka HSB ProjektPartner ansvarar för inköp av energi omfattas i uppföljning och redovisning. Elen är beräknad som förnybar för de exploateringsfastigheter och lokaler där avtal för ursprungsmärkt förnybar el finns. För utvecklingsfastigheterna beräknas fjärrvärmen som Sverigemix.

Scope 3 – Indirekt klimatpåverkan från nyproduktion av bostäder, tjänsteresor, pendlingsresor, övriga inköp, energi till serverdrift och produktion av energibärare
I klimatpåverkan från tjänsteresorna ingår utsläpp från resor med flyg och bil (där medarbetare kompenserats genom milersättning). Utsläpp från pendlingsresorna beräknas utifrån en enkätundersökning om medarbetarnas resvanor till och från jobbet. Pendlingsresor kommer att rapporteras på klimatmålets delår: 2025, 2030, 2035 och 2040. Basåret 2020 och rapporteringen 2023 utgår ifrån en pendlingsenkät genomförd 2022.

Klimatpåverkan från produktion av energibärare avser utsläpp vid transport av drivmedel och bränslen till fjärrvärme.

Klimatberäkningarna för nyproduktionsprojekten omfattar livscykelskedena A1-A5, d.v.s. från utvinning och tillverkning av material och produkter till färdig byggnad. Samtliga delar av byggprojektet räknas in. Beräkningarna baseras på projektens storlek och val av stomsystem samt schabloner för klimatpåverkan, utifrån tillgängliga branschdata för olika stomsystem och byggdelar, som sammanställts av IVL Svenska miljöinstitutet.

Avseende markarbetena har ett mer översiktligt antagande gjorts att markarbeten i snitt står för en klimatpåverkan motsvarande ca 25 procent av byggprojektet. Klimatpåverkan från transport och hantering av byggavfallet ingår i HSB ProjektPartners redovisning som en del av byggproduktionen, men i koncernredovisningen lyfts posten ut som egen kategori.

För HSB Affärsstöd redovisas den indirekta klimatpåverkan för klimatpåverkan av IT-driften i datacenters som behövs för att leverera HSB Affärsstöds tjänster. Microsoft har levererat data för klimatpåverkan från driften i molnmiljön i scope 1, 2 och 3.

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.

Metodbeskrivning för beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan
HSBs nya klimatmål antogs vid en tidpunkt då det saknades relevant vägledning för vilka scope 3-utsläpp som är relevanta för bostadsbranschen. Under 2022 utfördes ett stort projekt nationellt inom HSB för att identifiera metoder för datainsamling och beräkning av klimatpåverkan i värdekedjan i enlighet med GHG. Inom ramen för detta projekt genomfördes beräkningar för HSBs basår 2020. En slutsats från det gemensamma projektet var att datainsamlings- och beräkningsmetoder inom vissa kategorier ytterligare behövde utvecklas och att vissa klimatposters relevans behövde ses över.

Under 2023 utfördes ett internt klimatprojekt för att vidareutveckla uppföljningen av HSBs klimatpåverkan. En översyn om vad som ingår i klimatposterna har utförts och vissa justeringar har gjorts. Projektet har också sett över datainsamlings- och beräkningsmetoder. Detta för att framåt ha en säkerställd och hållbar rapporteringsprocess där HSBs klimatpåverkan kan följas upp på ett enhetligt sätt över tid. Arbetet har utförts med stöd från konsulten IVL samt i arbetsgrupper med representanter från HSBs regionföreningar och bolag.

Alla klimatposter har för HSB Riksförbund med döttrar beräknats med ny data för 2023 förutom pendlingsresor som kommer att uppdateras på klimatmålets delår: 2025, 2030, 2035 och 2040 samt scope 2.

Förändringar i klimatredovisningen jämfört med 2022:

SCOPE OCH KATEGORI ENLIGT GHG	FÖRÄNDRING/JUSTERING JÄMFÖRT MED 2022
Scope 1	Ej aktuellt för HSB Riksförbund.
Scope 2	Normalsårskorrigering utförd avseende fjärrvärme till hyrda kontor, vilket justerats även för år 2020. Köpt el och fjärrvärme till hyrda kontor för 2023 baseras på 2022 års data pga kontorsflytt. I HSB ProjektPartners redovisning har följande rättningar gjorts: mängd köpt fjärrvärme 2022 rättat; köpt el 2020-2021 omräknat med 2023 års emissionsfaktorer.
Scope 3.1	20+ inköpstyper har tagits bort 2023 jämfört med 2020. Några emissionsfaktorer har ändrats samt att vissa inköp mäts specifikt än på kostnad (miljöspend). Basåret har räknats om.
Scope 3.2	Inga justeringar.
Scope 3.3	Inga justeringar.
Scope 3.5	Beräkningen 2023 utgår från vikt avfall per avfallsfraktion för såväl byggavfall som övrigt verksamhetsavfall från kontor. Klimatpåverkan beräknas på transport till avfallsanläggning av total mängd avfall och för behandlingsmetoderna av fraktionerna deponi och förbränning. För byggavfallet avviker metoden för redovisning av åren 2021-2022. Då användes en schablon för beräkning av utsläppen baserat på 2020 års fördelning i avfallsfraktioner men med totala mängder för respektive år. För verksamhetsutfallet baserades basåret 2020 på underlag från ett fåtal föreningar som sedan schabloniserades för hela organisationen.
Scope 3.6	Tjänsteresor som beräknas för 2023 inkluderar flyg och bil. 2020-2022 har räknats om för att exkludera färja och tåg som tidigare ingick. De har exkluderats p.g.a. låg klimatpåverkan, förändringen har därmed marginell påverkan på resultatet. En förenkling avseende rapporterade bränslen har gjorts, ingen större skillnad för resultatet.
Scope 3.7	Inga justeringar.
Scope 3.14	Ej aktuell för HSB Riksförbund.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUNDS ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Not om normalårskorrigering
För att kunna jämföra energiåtgång mellan olika år behöver energistatistiken korrigeras utifrån varma eller kalla år, eftersom det påverkar energiåtgången i fastigheter. Korrigeringen görs mot ett normalår/normalperiod. En normalperiod avser ett medelklimat över en 30-årsperiod och används för att beskriva nuvarande klimat och för att jämföra med tidigare klimat. Sveriges meteorologiska och hydrologiska institut (SMHI) bytte normalperiod från 1981-2010 till 1991-2020 vid månadsskiftet mars/april 2022. Medeltemperaturen i Sverige har ökat med 0,5°C mellan normalperioden 1981-2010 och 1991-2020, vilket resulterar i ett minskat uppvärmningsbehov. Förändringen innebär ett hack i energistatistiken när man jämför utfall mellan år där olika normalperioder använts. I praktiken innebär det att åren från och med 2022 jämförs mot en varmare normalperiod än tidigare, och energiåtgången behöver därför inte räknas upp (korrigeras) lika mycket under varma år.

För 2023 års redovisning har basåret för fjärrvärme normalårskorrigerats för kontor men inte för den betydligt större posten fjärrvärme till HSB ProjektPartners utvecklingsfastigheter.

KÄLLOR FÖR EMISSIONSFAKTORER OCH GLOBAL WARMING POTENTIAL

UTSLÄPPSFAKTORER FÖR HSB KLIMATBERÄKNING 2023

SCOPE	KATEGORIER	KÄLLOR
Scope 1	**Stationär förbränning**	Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022)
	Flyktiga emissioner	GWP värden på köldmedia från Svenska Kyl & Värmepumpföreningen
	Mobil förbränning	Emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2022)
	Fjärrvärme	Energiföretagens lokala miljövärden (2021)
Scope 2	**Elektricitet**	El (platsbaserad): Emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); El(marknadsbaserad): emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); emissonsfaktor för residualmix utgiven av Grexel (2022)
	Köpta varor och tjänster	CEDA 5.05 (2019), Upphandlingsmyndigheten
	Kapitalvaror	Nybyggnation: HSB verktyget, baserad på IVL siffror; Renoveringar: Framtagen av IVL baserat på rapporten "Klimat- och energieffekter vid renoverings- och ombyggnadsprojekt" (Andersson et al, 2022), Schabloner för vissa byggdelar och markarbeten (IVL, 2020), Boverkets klimatdatabas v02.03.000 (2022).
	Avfall	Finlands miljödatabas CO2data.fi (2020), Byggsektorns Miljöberäkningsverktyg.
	Tjänsteresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor med bil, flyg, färja och buss, utgivna av Naturvårdsverket (2020).
	Pendlingsresor	Beräkning av klimatutsläpp från tjänsteresor och övrig bränsleanvändning, Naturvårdsverket (2019); Handbok för vägtrafikens luftföroreningar, Emissionsfaktorer, bränsleförbrukning och trafikarbete Trafikverket (2020); BEIS (2020) Government conversion factors for greenhouse gas company reporting, UK Department for Business, Energy & Industrial Strategy (BEIS).
	Produktion energibärare	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2022); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommitten (2022); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021); emissionsfaktor från miljövarudeklaration (EPD) för el producerad med vattenkraft från Vattenfall (2021); uppskattad emissonsfaktor för residualmix utifrån värden från Grexel (2022).
	Franchises	Bränsle: Emissionsvärden och värmevärden, publicerad av Värmemarknadskommittén (2022); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommitten (2021); El: emissionsfaktor för nordisk elmix med hänsyn till import och export (SMED, 2021).

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.

Beräkningarna innefattar utsläppen från växthusgaserna koldioxid (CO2), metan (CH4), dikväveoxid (N2O), vätefluorkolföreningar (HFCs), perfluorkolväten (PFCs), svavelhexafluorid (SF6) och kvävetrifluorid (NF3). Biogen koldioxid redovisas inte.

VÄXTHUSGAS	GLOBAL WARMING POTENTIAL (GWP
Koldioxid (CO2)	1
Metan (CH4)	25
Dikväveoxid (N2O)	298
Vätefluorkolförening (HFC-23)	14 800
Svavelhexafluorid (SF6)	22 800
Kvävetrifluorid (NF3)	17 200

Elektronisk version 0002:555751340C892 Signerat JN, EN, CB, JH, LR, MC, TF, EZ, JL, ER, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

GLOBAL REPORTING INITIATIVE – INDEX

Användingsredogörelse (Statement of use)	HSB Riksförbund har rapporterat informationen som anges i detta GRI-index för perioden 2023-01-01 till 2023-12-31 med referens till GRI standard.
GRI 1 använd	GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	Upplysning	Sid
GRI 2: Generalla upplysningar 2021	2-1 Organisationsinformation	2-3, 75
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	2-3, 75
	2-3 Redovisningsperiod, -intervall och kontaktperson	90
	2-4 Förändring (omskrivning) av information	20
	2-5 Extern granskning	10, 130
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	2-3, 75
	2-7 Anställda	42, 90, 98
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	2-3, 10, 125-128
	2-10 Nominering och val av högsta styrelseorgan	128
	2-13 Ansvarsdelegering för hantering av påverkan	125
	2-17 Samlad kunskap inom högsta beslutande organ	129
	2-19 Ersättningspolicyer	113, 130
	2-20 Process för att besluta om ersättningspolicyer	130
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	9
	2-23 Policyåtaganden	10-11, 13, 49, 89
	2-24 Förankring policyåtaganden	10-11, 49, 89
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	42, 88-89
	2-26 System för vägledning och för att lyfta angelägenheter	42, 89
	2-27 Regeletterlevnad	124, 131
	2-28 Medlemskap i organisationer	24
	2-29 Metoder för intressentdialog	84
	2-30 Kollektivavtal	37, 38
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att besluta om väsentliga frågor	86-87
	3-2 Lista över väsentliga frågor	87
	3-3 Hantering av väsentliga frågor	20, 42, 49, 76
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	42
GRI 302: Energi 2016	302-3 Energiintensitet	79
GRI 305: Utsläpp 2016	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (scope 2)	22, 81
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	22, 81
	305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser	22, 81
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	22, 81
	305-6 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen (ODS)	22, 81
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	78, 90
	306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter	78
	306-3 Avfall som genererats	22,78
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	78
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	78
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1 Nya leverantörer som bedömda utifrån miljökriterier	48, 76
GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	36-38, 41, 42, 88
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	36-38, 41, 42, 82, 88
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	36-38, 40
	403-7 Förebyggande och skadebegränsande åtgärder gällande hälsa och säkerhet i arbetet som är direkt kopplat till affärsrelationer	37, 38, 82
	403-8 Antal medarbetare som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet	37, 38, 43
	403-9 Arbetsskador	82
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	43
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1 Nya leverantörer utvärderas utifrån sociala kriterier	42, 48,76

Transaktion 09222115557515400292 Signerat JN FM GR HHP MC EE EZ LE PL GA ML SL JS MN GB

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760), lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2023.

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

HSB är en medlemsägd organisation som startade 1923 utifrån en nyskapande kooperativ idé för bättre boende och inflytande över den egna bostadssituationen. HSB är idag Sveriges största bostadskooperation med nära 677 000 medlemmar som äger 24* 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 verksamhetsidé är att skapa värde för HSB-föreningarna, dess medlemmar och kunder genom att utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället, säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt.

HSB Riksförbund ansvarar för den parlamentariska verksamheten på nationell nivå, gemensamma styrdokument, ledningsmodell för gemensam affärsutveckling, intressentdialog och verksamhetsuppföljning. HSB Riksförbund driver projekt som direkt stödjer HSB-föreningarnas verksamhet gentemot sina medlemmar. Här samlas expertis inom hållbarhet, miljö, energi och samhällspolitik. Dessa företräder medlemmarna exempelvis i bostadspolitiska frågor genom 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". Från 2024 begränsas utgivningen till en titel: Hemma i HSB.

* Minskat med en HSB-förening jämfört med 2022 vilket förklaras av genomförd fusion.

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

HSB Affärsstöd förvaltar, utvecklar och nyutvecklar de gemensamma IT-lösningarna i hela HSB för att kunna leverera kund- och medlemsnytta. De ansvarar även för den gemensamma inköpsresursen som förhandlar och tillhandahåller ramavtal för HSB.

HSB Finansstöd tillhandahåller betaltjänster och stödjer HSB-föreningarna med att etablera och upprätthålla en god regelefterlevnad. När HSB bygger nya bostäder har HSBs bosparare möjlighet till förtur och det är HSB Finansstöd som ansvarar för och utvecklar bosparandet. HSB Finansstöd är ställt under Finansinspektionens regulatoriska krav och övervakning. Bolaget samordnar och stöttar även annan finansiell verksamhet inom HSB som exempelvis HSB Dela.

HSB ProjektPartner är HSBs gemensamma nyproduktionsbolag och en av Sveriges ledande bostadsutvecklare utanför Stockholmsområdet. Uppdraget är att tillsammans med HSB-föreningarna bygga goda bostäder som marknaden, HSBs bosparare och medlemmar efterfrågar. I huvudsak byggs bostäder med bostadsrätt som upplåtelseform. Bolaget erbjuder tjänster kring bostadsutveckling i alla led – från idé och markfrågor till inflyttningsklara och sålda lägenheter.

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

VIKTIGA FÖRHÅLLANDEN OCH VÄSENTLIGA HÄNDELSER

- Året har präglats av hög inflation med stigande entreprenadpriser och fortsatta räntehöjningar. I kombination med en osäker omvärld har det bidragit till en kraftig inbromsning på efterfrågan av nyproducerade bostäder där både försäljning och produktionsstarter pressats ned till historiskt låga nivåer.
- Utvecklingstakten har varit hög under flera år inom IT-verksamheten, till följd av ett stort utvecklingsprogram. Framgent kommer nyutvecklingen att minska till förmån för mindre vidareutveckling där fokus är att göra klart, stabilisera och öka nyttjandegraden av de digitala tjänsterna.
- Under året gjordes den sista leveransen inom HSBs digitaliseringsprojekt HSB 4.0 och projekt avslutades. Leveranserna kommer underlätta styrelsearbetet i en bostadsrättsförening samt stärka HSBs digitala tjänsteutbud i förvaltningsaffären.
- Idag väljer över 124 000 personer att bospara hos HSB och antalet bosparare ökade under året trots lågkonjunkturen som präglat 2023. Av årets tillkommande bosparare var merparten unga och de valde i högre grad aktivt ett fondsparande. För att möta efterfrågan lanserades under året både en ny fond och ett fasträntekonto.
- HSB firade 100 år 2023 och 100-årsjubileet blev ett tillfälle att samla hela HSB-organisationen och alla medarbetare kring ett gemensamt projekt. HSB genomförde en turné med en utställningstrailer med stopp i 28 orter – från Lund till Östersund med med avslut i Almedalen och gästades av cirka 43 000 besökare.
- Under året har redovisningsprincip av immateriella tillgångar ändrats från aktiveringsmodellen till kostnadsföringsmodellen med en påverkan på årets och föregående års resultat och balans. Bytet är en naturlig följd efter implementeringen av ett agilt arbetssätt i koncernen. Bytet har gett en positiv effekt på 2022 års resultat om 8 mkr och 15 mkr på årets resultat.

Id: 20230155575154000892 Signerat JN, LN, CB, JT, LR, MC, ?T, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Nettoomsättningen under 2023 uppgick till 1 201 (1 296) mkr och förklaras främst av minskad omsättning från nyproduktionsverksamheten som uppgick till 702 (813) mkr. Omvänt ökade omsättningen av IT-tjänster varav merparten hänförs till högre periodiserade engångsintäkter.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -39 (-16) mkr. Det lägre resultatet jämfört med föregående år är främst hänförligt till nyproduktionsverksamheten med lägre marginaler i pågående projektportfölj med ökade kostnader för entreprenad och högre räntor.

Moderföreningen

Årets nettoomsättning ökade jämfört mot föregående år och uppgick till 126 (110) mkr. Den högre nettoomsättningen hänförs främst till vidarefakturerade intäkter samt till intäkter från juristverksamheten. Rörelseresultatet minskade med 7 mkr vilket främst beror på högre försäljnings-och administrationskostnader och på lägre övriga rörelseintäkter.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 3 (47) mkr där det lägre resultatet förklaras av lägre utdelning från HSB ProjektPartner.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december till 619 (825) mkr. Minskade likvider härleds väsentligen till den löpande verksamheten med minskat rörelseresultat och till förändringar i rörelsekapitalet med ökat varulager och minskade rörelseskulder.

Per den 31 december uppgick soliditeten i koncernen till 80,8 procent jämfört med 74,8 procent vid utgången av 2022.

INVESTERINGAR

Koncernen har under året bytt redovisningsprincip för immateriella anläggningstillgångar från aktiveringsmodellen till kostnadsföringsmodellen. Immaterialla tillgångars restvärde har återförts och jämförelsedata för år 2022 är omräknat enligt god redovisningssed och rättvisade bild.

Lager av exploateringsfastigheter var nära oförändrat jämfört mot föregående år och uppgick per den 31 december till 786 (786) mkr. Lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter ökade under året med 56 mkr och uppgick till 75 (19) mkr.

RISKER I VERKSAMHETEN

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

Styrelsens sammansättning

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

Framtida utveckling

Givet det ekonomiska läget är den övergripande inriktningen för HSB Riksförbund och dess dotterbolag under 2024, effektivisering och fokus på likviditet och riskhantering. Prioriterade områden under kommande år är att fortsätta bidra till att bygga bort det bostadsunderskott som finns i många av Sveriges kommuner och sänka trösklarna för unga vuxna att komma in på bostadsmarknaden. Andra prioriterade områden är arbetet med HSBs gemensamma klimatmål, att omarbeta HSBs hållbarhetsrapportering efter de nya lagkraven samt fortsätta arbetet med att säkerställa regelefterlevnaden för hela HSB.

HSBs hundraförsta år kommer bli fortsatt ekonomiskt utmanande men i takt med att inflationen gått ner, har vissa positiva signaler på bostadsmarknaden uppkommit. Vi tror på en långsam återhämtning under året och på längre sikt ser vi möjligheter att starta allt fler projekt då det kraftiga fallet i bostadsbyggandet skapar ett uppdämt behov av nya bostäder.

Hållbarhetsupplysningar

HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760) lämnar hållbarhetsredovisning. Denna innehåller de upplysningar om miljö och personal som vi är skyldig att lämna enligt ÅRL 6 kap 1§ och finns på sid 83-93.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, LH, CB, DHB, MC, PL, LG, LA, AB, KA, ML, CH, IS, KN, CB

VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	119 665 929 kr
Årets resultat	3 022 258 kr
Summa	**122 688 187 kr**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	122 688 187 kr
Summa	**122 688 187 kr**

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Belopp i tkr	2023[1]	2022[2]	2021	2020	2019
Nettoomsättning	1 201 383	1 296 459	1 200 689	1 298 390	1 277 518
Resultat efter finansiella poster	-38 514	-16 301	100 316	56 421	40 788
Eget kapital	2 225 781	2 239 129	2 266 445	2 165 763	2 107 377
Balansomslutning	2 756 019	2 993 954	3 204 967	3 403 846	3 348 680
Soliditet (%)	80,8	74,8	70,7	63,6	62,9
Antal anställda per 31 december	162	170	165	164	159

[1] 2023 års resultat har till följd av byte av redovisningsprincip en positiv resultateffekt om 15 mkr.

[2] 2022 års resultat har till följd av byte av redovisningsprincip en positiv resultateffekt om 8 mkr. Balans och resultat är omräknat till kostnadsföringsmodellen.

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	125 911	110 223	111 216	107 450	104 974
Resultat efter finansiella poster	2 777	46 671	30 493	49 356	17 522
Eget kapital	2 124 235	2 121 213	2 077 235	2 048 649	2 038 996
Balansomslutning	2 148 978	2 147 903	2 105 492	2 125 694	2 108 729
Soliditet (%)	98,8	98,8	98,7	96,4	96,7
Antal anställda per 31 december	36	36	40	39	40

Verifiera på https://2023.1655751540C892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3	1 201 383	1 296 459
Kostnader för produktion och förvaltning		-1 033 721	-1 100 228
Bruttoresultat		**167 662**	**196 231**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-198 337	-218 818
Övriga rörelseintäkter		1 616	20 887
Andelar i intresseföretags resultat		-43 515	-19 165
Rörelseresultat		**-72 574**	**-20 865**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-245	2 637
Resultat från andelar i intresseföretag		6 242	315
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		319	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	31 127	6 259
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 383	-4 647
Resultat efter finansiella poster		**-38 514**	**-16 301**
Skatt på årets resultat	12	25 166	12 330
ÅRETS RESULTAT		**-13 348**	**-3 971**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföreningens andelsägare		-13 348	-3 971

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Byte av redovisningsprincip
Under 2023 har byte av redovisningsprincip för immateriella tillgångar skett med en påverkan på årets och föregående års resultat och balans. Immateriella tillgångars restvärde och tillhörande förutbetalda intäkter återfördes år 2021. Byte har gett en positiv effekt på 2022 års resultat om 8 mkr och 15 mkr på årets resultat.

Nettoomsättning
Koncernens nettoomsättning minskade med 95 mkr jämfört med föregående år vilket främst hänförs till nyproduktionsverksamhetens omsättning som uppgick till 702 (813) mkr. Den lägre omsättningen förklaras av lägre försäljningsgrad i pågående produktion samt en lägre genomsnittlig produktionsvolym och få produktionsstarter under året. Omsättningen från IT-tjänster uppgick till 312 (303) mkr där ökad omsättning kopplas till engångsintäkter hänfört till utveckling av IT tjänster.

Bruttoresultat
Koncernens bruttoresultat minskade under verksamhetsåret med 29 mkr vilket främst hänförs till nyproduktionsverksamheten med lägre marginaler i pågående projektportfölj till följd av ökade kostnader för entreprenad och högre räntor. Det lägre resultatet beror även på högre förvaltningskostnader samt utveckling av IT- tjänster.

Övriga rörelseintäkter
Övriga rörelseintäkter uppgick till 2 (21) mkr där föregående års intäkter framför allt avser återbetalning av överskott på inbetalda pensionsavsättningar.

Andelar i intresseföretags resultat
Andelar i intresseföretags resultat uppgick till -44 (-19) mkr och hänförs i allt väsentligt till resultat HSB Bostad.

Rörelseresultat
Under året minskade koncernens rörelseresultat med 52 mkr och det sämre resultatet beror framför allt på lägre bruttoresultat i nyproduktionsverksamheten, lägre övriga rörelseintäkter samt på lägre resultat från andelar intresseföretag.

Resultat från andelar i intresseföretag
Resultat från andelar i intresserföretag avser i allt väsentligt bolags- och fastighetsförsäljningar.

Skatt på årets resultat
Skatt på årets resultat uppgick till 25 (12) mkr och avser framför allt uppskjuten skatt som huvudsakligen hänförs till förändring i taxeringsmässiga underskott och successiv vinst.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB Riksförbund, Års- och hållbarhetsredovisning 2023

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	13	-	-
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	14	20 423	27 218
Inventarier och installationer	14	14 842	8 763
		35 265	35 981
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	16	481 142	537 732
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	74 574	73 194
Uppskjuten skattefordran	18	65 380	38 498
Andra långfristiga fordringar	19	2 630	2 464
		623 726	651 888
Summa anläggningstillgångar		**658 991**	**687 869**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	20	785 802	785 837
Andelar i bostadsrättsföreningar	20	75 112	19 131
		860 914	804 968
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		77 126	66 879
Fordringar hos intresseföretag		8 105	21 039
Övriga fordringar		288 155	352 338
Upparbetad ej fakturerad intäkt	21	166 491	176 382
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	77 041	58 999
		616 918	675 637
Kassa och bank			
Redovisningsmedel		294	268
Kassa och bank		618 902	825 212
		619 196	825 480
Summa omsättningstillgångar		**2 097 028**	**2 306 085**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 756 019**	**2 993 954**

Verifiera på https://penneo.com med kod: 20230215-155751540089 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Annat bundet eget kapital		-24 234	34 089
Balanserat resultat inkl årets resultat		249 796	204 821
Eget kapital hänförligt till moderföreningens andelsägare		2 225 781	2 239 129
Summa eget kapital		**2 225 781**	**2 239 129**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	147 227	180 580
Summa avsättningar		**147 227**	**180 580**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	-	40 000
Övriga skulder		7 967	6 966
Summa långfristiga skulder		**7 967**	**46 966**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	24	15 000	21 275
Leverantörsskulder		67 255	63 243
Skatteskulder		3 031	2 125
Övriga kortfristiga skulder		78 381	94 739
Fakturerad ej upparbetad intäkt	26	98 100	133 297
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	113 277	212 600
Summa kortfristiga skulder		**375 044**	**527 279**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**2 756 019**	**2 993 954**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Byte av redovisningsprincip för immateriella tillgångar
Under året har byte av redovisningsprincip för immateriella tillgångar skett från aktiveringsmodellen till kostnadsföringsmodellen med en påverkan på 2022 års ingående balans. Immateriella tillgångars restvärde om 282 mkr och förutbetalda intäkter om 259 mkr återfördes till resultatet år 2021. Byte gav en effekt på ingående balanserat resultat 2022 om -23 mkr och omvänt en positiv effekt på årets resultat om 8 mkr år 2022 och 15 mkr år 2023.

Finansiella anläggningstillgångar
I koncernen redovisas ägd andel av eget kapital för intresseföretagen. Finansiella anläggningstillgångar består även av uppskjuten skattefordran och av långfristiga värdepappersinnehav.

Av balansposten avser 481 (538) mkr andelar i intresseföretag varav HSB Bostad utgör 477 (536) mkr.

Varulager
Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter uppgår till lika värde om 786 (786) mkr. Lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter har ökat under året med 56 mkr och uppgår till 75 (19) mkr.

Kortfristiga fordringar
Upparbetad ej fakturerad intäkt på tillgångssidan uppgår till 166 (176) mkr. Posten visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats och ska ses tillsammans med posten Fakturerad ej upparbetad intäkt som uppgår till 98 (133) mkr. Dessa poster tillsammans visar successiv vinstavräkning.

Avsättningar
Avsättningar minskade med 34 mkr och förklaras främst av minskade avsättningar för bedömd risk av framtida kostnader kopplat till försäljning av Finnboda Industrilokaler HB.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HH, CB, DH, PC, AS, LG, HA, DA, MS, CL, JS, KN, SB

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	*2 000 219*	*70 842*	*172 089*	*2 243 150*
Förändring av kapitalandelsfond		-36 753	36 703	-50
Årets resultat enligt fastställd balansräkning			-12 384	-12 384
Effekt på årets resultat av ändrad redovisningsprincip			8 413	8 413
Utgående eget kapital 2022-12-31	**2 000 219**	**34 089**	**204 821**	**2 239 129**
Ingående eget kapital 2023-01-01	*2 000 219*	*34 089*	*204 821*	*2 239 129*
Förändring av kapitalandelsfond		-58 323	58 323	0
Årets resultat exklusive effekt av ändrad redovisningsprincip			-28 229	-28 229
Effekt på årets resultat av ändrad redovisningsprincip			14 881	14 881
Utgående eget kapital 2023-12-31	**2 000 219**	**-24 234**	**249 796**	**2 225 781**

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-72 574	-20 865
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	15 028	21 553
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-245	2 637
Resultat från andelar i intresseföretag		6 242	315
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		319	-
Erhållen ränta	9	31 127	6 259
Erlagd ränta	10	-3 383	-4 647
Betald skatt		-4 830	-6 663
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-28 316**	**-1 411**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-55 946	-41 950
Förändring av rörelsefordringar		62 741	-150 598
Förändring av rörelseskulder		-147 017	99 620
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-168 538**	**-94 339**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella tillgångar		-5 122	-
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		-1 546	-679
Avyttring av materiella tillgångar		4 510	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-2 158**	**-679**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Amortering av skuld		-48 663	-20 872
Förändring av andelskapital	16	-600	-50
Erhållen utdelning	16	13 675	17 699
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**-35 588**	**-3 223**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-206 284**	**-98 241**
Likvida medel vid årets ingång		825 480	923 721
Likvida medel vid årets utgång		619 196	825 480

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten
Årets förändring av rörelsekapital beror på ökat varulager om 56 mkr, lägre rörelsefordringar om 63 mkr och lägre rörelseskulder till belopp 147 mkr.

Varulager avseende exploateringsfastigheter är under året nära oförändrat medan lager av bostadsrätter ökade med 56 mkr.

Investeringsverksamheten
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar har ökat med 2 mkr under året och avser väsentligen projekt "HSB Dela" där HSB gått in som delägare i unga vuxnas bostadsköp. Förvärv av materiella tillgångar avser kontorsinventarier om 5 mkr och avyttring avser föräljning av Finnboda Industrilokaler HB.

Finansieringsverksamheten
Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av erhållen utdelning från HSB Bostad om 14 mkr, en minskad upplåning netto till kreditinstitut med 49 mkr samt till en mindre förändring i andelskapital på -1 mkr.

Årets kassaflöde
Likvida medel uppgår till 619 mkr per 31 december 2023 och har sedan årsskiftet minskat med med 206 mkr.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

RESULTATRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

1 JANUARI - 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2023	2022
Nettoomsättning	3	125 911	110 223
Kostnader för produktion och förvaltning		-32 299	-24 111
Bruttoresultat		**93 612**	**86 112**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-100 058	-91 132
Övriga rörelseintäkter		2	5 738
Rörelseresultat	4	**-6 444**	**718**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	4 856	45 114
Resultat från andelar i intresseföretag		300	315
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		319	-
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	3 821	595
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-75	-71
Resultat efter finansiella poster		**2 777**	**46 671**
Bokslutsdispositioner	11	-	-2 693
Skatt på årets resultat	12	245	-
ÅRETS RESULTAT		**3 022**	**43 978**

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN LEN GP HLDMCARL bZ LZLDLGAM SbVSMNSD

BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	14	5 032	80
		5 032	80
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15	1 961 404	1 932 204
Andelar i intresseföretag	16	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	17	52 704	52 704
Uppskjuten skattefordran	18	22 417	22 173
		2 036 575	2 007 131
Summa anläggningstillgångar		**2 041 607**	**2 007 211**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		4 993	5 142
Fordringar hos koncernföretag		583	9 720
Aktuella skattefordringar		-	270
Övriga fordringar		745	1 164
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22	4 380	2 744
		10 701	19 040
Kassa och bank		96 670	121 652
Summa omsättningstillgångar		**107 371**	**140 692**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 148 978**	**2 147 903**

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Reservfond		1 328	1 328
		2 001 547	**2 001 547**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		119 666	75 688
Årets resultat		3 022	43 978
		122 688	119 666
Summa eget kapital		**2 124 235**	**2 121 213**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	23	500	500
Summa avsättningar		**500**	**500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		11 969	10 397
skatteskulder		868	-
Övriga kortfristiga skulder		1 589	1 624
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	27	9 817	14 169
Summa kortfristiga skulder		**24 243**	**26 190**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**2 148 978**	**2 147 903**

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, EN, CP, AHDKM, CAL, DZ, LALBLGA, MS, SVS, MN, SB

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
Ingående eget kapital 2022-01-01	*2 000 219*	*1 328*	*47 102*	*28 586*	*2 077 235*
Disp av föregående års resultat			28 586	-28 586	0
Årets resultat				43 978	43 978
Utgående eget kapital 2022-12-31	**2 000 219**	**1 328**	**75 688**	**43 978**	**2 121 213**
Ingående eget kapital 2023-01-01	*2 000 219*	*1 328*	*75 688*	*43 978*	*2 121 213*
Disp av föregående års resultat			43 978	-43 978	0
Årets resultat				3 022	3 022
Utgående eget kapital 2023-12-31	**2 000 219**	**1 328**	**119 666**	**3 022**	**2 124 235**

HSB-föreningarnas andelskapital i HSB Riksförbund ekonomisk förening

	2023-12-31	2022-12-31
Filipstad	6 055	6 055
Göta	117 095	117 095
Göteborg	146 832	146 832
Karlskoga-Degerfors	8 326	8 326
Kil	85	85
Kristinehamn	5 532	5 532
Landskrona	49 121	49 121
Malmö	208 710	208 710
MälarDalarna	110 335	110 335
Mölndal	38 691	38 691
Norra Götaland	48 966	47 650
Nordvästra Skåne	24 596	24 596
Norr	171 339	171 339
Norra Bohuslän	-	1 316
Skåne	139 095	139 095
Stockholm	298 803	298 803
Sydost	63 659	63 659
Södermanland	42 781	42 781
Södertälje	23 226	23 226
Södertörn	60 616	60 616
Södra Norrland	198 649	198 649
Uppsala	97 034	97 034
Värmland	11 831	11 831
Östergötland	89 987	89 987
Östra	38 855	38 855
Summa	**2 000 219**	**2 000 219**

Under 2023 har HSB Norra Bohuslän fusionerats med HSB Nordvästra Götaland.
Därefter ändrade föreningen bolagsnamn till HSB Norra Götaland.

Id: 20240326-155751340C892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, AT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

KASSAFLÖDESANALYS

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2023	2022
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-6 444	718
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	30	171	-
Resultat från andelar i intresseföretag		300	315
Resultat från övriga värdepapper och fodringar som är anläggningstillgångar		319	-
Erhållen ränta	9	3 821	595
Erlagd ränta	10	-75	-71
Betald skatt		-1 824	-1 104
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-3 732**	**453**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		11 032	5 058
Förändring av rörelseskulder		-2 815	-1 567
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**4 485**	**3 944**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-5 123	-
Lämnat aktieägartillskott	15	-29 200	-2 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-34 323**	**-2 000**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållen utdelning	8	4 856	45 114
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**4 856**	**45 114**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-24 982**	**47 058**
Likvida medel vid årets ingång		121 652	74 594
Likvida medel vid årets utgång		96 670	121 652

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

NOTER

		Sid
NOT 1	Redovisnings- och värderingsprinciper	109
NOT 2	Väsentliga uppskattningar och bedömningar	112
NOT 3	Nettoomsättning fördelning	112
NOT 4	Inköp och försäljning mellan koncernföretag	112
NOT 5	Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen	113
NOT 6	Operationell leasing	113
NOT 7	Arvode till revisorer	113
NOT 8	Resultat från andelar i koncernföretag	113
NOT 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	113
NOT 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	114
NOT 11	Bokslutsdispositioner	114
NOT 12	Skatt på årets resultat	114
NOT 13	Immateriella anläggningstillgångar	114
NOT 14	Materiella anläggningstillgångar	114
NOT 15	Andelar i koncernföretag	115
NOT 16	Andelar i intresseföretag	115
NOT 17	Andra långfristiga värdepappersinnehav	117
NOT 18	Uppskjuten skatt	117
NOT 19	Andra långfristiga fordringar	117
NOT 20	Varulager	117
NOT 21	Upparbetad ej fakturerad intäkt	117
NOT 22	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	117
NOT 23	Övriga avsättningar	118
NOT 24	Skulder till kreditinstitut	118
NOT 25	Checkräkningskredit	118
NOT 26	Fakturerad ej upparbetad intäkt	118
NOT 27	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	118
NOT 28	Ställda säkerheter	118
NOT 29	Eventualförpliktelser	119
NOT 30	Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	119
NOT 31	Förslag till vinstdisposition	119
NOT 32	Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut	119

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

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 BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Under året har byte av redovisningsprincip för immateriella tillgångar genomförts från aktiveringsmodellen till kostnadsföringsmodellen. Den ändrade redovisningsprincipen har tillämpats retroaktivt och jämförelsetal för 2022 har räknats om i årsredovisningen. I flerårsöversikten på sidan 96 har åren 2019-2021 inte omräknats. I övrigt är redovisningsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

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

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

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

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

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

Intäkter
Entreprenadavtal
För projektintäkter vid entreprenader tillämpas successiv vinstavräkning i koncernen.

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

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

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

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

Efter en större utredning 2019 togs beslut om att fortsätta tillämpa successiv vinstavräkning i koncernen.

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

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

Engångsintäkter för utveckling av IT-tjänster
Engångsintäkter för utveckling av IT-tjänster faktureras i förskott i planeringsstadiet av tjänsten. Engångsintäkter intäktsförs löpande med bokförd utvecklingskostnad av IT-tjänster. Innan byte av redovisningsprincip till kostnadsföringsmodellen intäktsfördes engångsintäkt i samband med att tjänsten implementerats hos köparen. Intäkt återfördes under samma period som avskrivningen av den immateriella tillgången.

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

Marknadsföringsersättningar avseende gemensamma inköpsavtal
Marknadsföringsersättningen intäktsredovisas under den period som avtalet löper.

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

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

I korthet innebär finansiell leasing att objektet redovisas som tillgångspost 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.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, EN, CB, AHB, MC, CL, LZ, LKB, LGA, MS, SL, PS, MN, SB

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 pensionslösningsöverenskommelse 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 inom överskådlig tid.

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.

Immateriella anläggningstillgångar
Goodwill
Koncernmässig goodwill uppkommer när anskaffningsvärdet vid förvärv av andelar i dotterbolag överstiger det i förvärvsanalysen fastställda värdet på det förvärvade företagets 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. Goodwill har fusionerats in i HSB Affärsstöd och prövas årligen för nedskrivningsbehov.

Balanserade utgifter för utveckling och liknande arbeten
Under året har byte av redovisningsprincip skett från aktiveringsmodellen och 2022 års jämförelsedata har räknats om. Vid redovisning av utgifter för utveckling tillämpas kostnadsföringsmodellen. Det innebär att utgifter som uppkommit under utvecklingsfasen kostnadsförs.

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

Följande avskrivningstider tillämpas:
- Goodwill 5 år

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 utrangeras 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 av 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 utrangeras. 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.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

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 överförts till annan part och företaget inte längre har kontroll över den finansiella tillgången. En finansiell skuld tas bort från balansräkningen när den avtalade förpliktelsen fullgjorts eller upphört.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Koncernbidrag
Koncernbidrag redovisas som bokslutsdisposition i resultaträkningen.

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

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

Nyckeltalsdefinitioner
Soliditet – Justerat eget kapital i procent av balansomslutning.

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

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND, ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

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, d.v.s. 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 intäkts/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.

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 på bolagsnivå vid varje balansdag och värdering bygger på affärsplan, prognos och bedömning av framtida utveckling på bostadsmarknaden

Garantiåtaganden och avsättningar
Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden, tilläggsköpeskillingar 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*	
	2023	2022	2023	2022
Projektintäkter	702 422	813 122	–	–
Annonsintäkter	5 514	4 595	5 855	4 905
Intäkter från betaltjänster	18 047	17 178	–	–
Intäkter från IT-tjänster	312 360	303 388	–	–
Intäkter från juristverksamheten	18 273	14 571	18 557	15 296
Marknadsföringsersättningar	8 365	8 495	250	230
Medlemsintäkter	18 433	18 157	18 433	18 157
Serviceintäkter	56 114	55 426	56 114	55 426
Övrigt	61 855	61 527	26 702	16 209
Summa	**1 201 383**	**1 296 459**	**125 911**	**110 223**

NOT 4 – INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2023	2022
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	7,4%	7,0%
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	2,7%	3,2%

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

NOT 5 – ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

	Koncernen		Moderföreningen	
Medelantalet anställda	2023	2022	2023	2022
Kvinnor	106	106	30	30
Män	62	66	9	10
Summa	**168**	**172**	**39**	**40**

Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen	Koncernen		Moderföreningen	
Andel kvinnor i %	2023	2022	2023	2022
Styrelsen	42	32	43	36
Övriga ledande befattningshavare	47	43	33	33

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen

	Koncernen		Moderföreningen	
Löner och andra ersättningar	2023	2022	2023	2022
Styrelsen inkl. Förbundsordförande och vd	13 323	13 711	6 657	5 976
Övriga anställda	118 543	118 152	26 091	25 260
Summa	**131 866**	**131 863**	**32 748**	**31 236**

	Koncernen		Moderföreningen	
Sociala kostnader	2023	2022	2023	2022
Pensionskostnader Förbundsordförande och vd	3 271	2 952	1 329	1 431
Pensionskostnader övr. anställda	15 594	19 804	10 876	6 087
Sociala avgifter enligt lag och avtal	47 009	47 564	13 370	11 624
Summa	**65 874**	**70 320**	**25 575**	**19 142**

Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**197 740**	**202 183**	**58 323**	**50 378**

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 2 998 (2 313) tkr.

För förbundsordföranden är pensionen premiebaserad motsvarande en premie om 35 % av den pensionsgrundande årliga ersättningen. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 557 (582) tkr pension till arbetande förbundsordförande. Vd omfattades av en premiebestämd pensionsförsäkring motsvarande 35 % av vd:s pension medförande lön som premie. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 773 (849) tkr pension till vd.

Information om avgångsvederlag
Vd:s avgångsvederlag utgick efter en uppsägningstid om sex månader med 12 månaders lön vid arbetsgivarens uppsägning. Avgångsvederlaget var inte pensions- eller semesterlönegrundande. 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	
	2023	2022	2023	2022
Inom ett år	8 010	8 578	7 109	3 317
Mellan ett och fem år	25 617	25 738	24 397	24 381
Senare än fem år	-	4 562	-	4 562
Summa	**33 627**	**38 878**	**31 506**	**32 260**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	12 192	14 862	4 517	4 192

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

NOT 7 – ARVODE TILL REVISORER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
BDO				
Revisionsuppdrag	1 892	1 388	306	202
Övriga tjänster	53	90	-	90
Summa	**1 945**	**1 478**	**306**	**292**

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	
	2023	2022	2023	2022
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	4 856	45 114
Realisationsresultat	-245	2 637	-	-
Summa	**-245**	**2 637**	**4 856**	**45 114**

NOT 9 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		Moderföreningen	
	2023	2022	2023	2022
Räntor	31 127	6 259	3 821	595
Summa	**31 127**	**6 259**	**3 821**	**595**
Varav avseende koncernföretag			-	-

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN LH CB FL LB MC XL LZ LA RL GA ML CL VS KN SB

NOT 10 – RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Räntor	1 403	1 820	10	6
Kreditavgifter	1 980	2 827	65	65
Summa	**3 383**	**4 647**	**75**	**71**
Varav avseende koncernbolag			-	-

NOT 11 – BOKSLUTSDISPOSITIONER

	Moderföreningen	
	2023	2022
Erhållna koncernbidrag	-	1 659
Lämnade koncernbidrag	-	-4 352
Summa	**0**	**-2 693**

NOT 12 – SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Aktuell skatt	-1 757	-589	-	-
Uppskjuten skatt	26 923	12 919	245	-
Total skatt	**25 166**	**12 330**	**245**	**0**

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*	
Avstämning av effektiv skatt	2023	2022	2023	2022
Redovisat resultat före skatt	*-38 514*	*-16 301*	*2 777*	*43 978*
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	7 934	3 358	-572	-9 059
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	4 380	-1 363	-314	-299
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	26	2	3	-
Skatteeffekt av ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	12 774	8 274	1 128	9 358
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	-	-7	-	-
Skatt hänförlig till byte av redovisningsprincip	3 065	1 733	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	157	619	-	-
Ej aktiverade underskott	-3 170	-286	-	-
Redovisad skatt	**25 166**	**12 330**	**245**	**0**
Genomsnittlig skattesats uppgår till	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%

NOT 13 – IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Goodwill	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	14 648	14 648
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	14 648	14 648
Ingående avskrivningar	-14 648	-14 648
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 648	-14 648
Utgående redovisat värde	**0**	**0**

NOT 14 – MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Byggnader och mark	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	48 519	48 519
Årets försäljningar/utrangeringar	-10 976	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	37 543	48 519
Ingående avskrivningar	-21 301	-18 934
Årets försäljningar/utrangeringar	6 466	-
Årets avskrivningar	-2 285	-2 367
Summa ackumulerade avskrivningar	-17 120	-21 301
Utgående redovisat värde	**20 423**	**27 218**

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Inventarier och installationer	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	13 994	12 682	80	80
Årets anskaffningar	11 279	3 297	5 123	-
Utrangeringar	-6 037	-1 985	-	-
Summa ackumulerade anskaffningvärden	19 236	13 994	5 203	80
Ingående avskrivningar	-5 231	-3 708	0	0
Årets försäljningar/utrangeringar	3 421	1 007	-	-
Årets avskrivningar	-2 584	-2 530	-171	-
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 394	-5 231	-171	0
Utgående redovisat värde	**14 842**	**8 763**	**5 032**	**80**

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 9 803 (8 649) mkr. Bilar leasas på tre till fem år med möjlighet till utköp.

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

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

NOT 15 - ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	1 932 204	1 930 204
Lämnat aktieägartillskott	29 200	2 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 961 404**	**1 932 204**

Specifikation av moderföreningens aktier och andelar i koncernföretag:

Dotterbolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2023 Bokfört värde	2022 Bokfört värde
HSB Affärsstöd AB	556973-5870	Stockholm	100	100	5 000	44 300	16 300
HSB Finansstöd AB	556708-5724	Stockholm	100	100	20 000	33 800	32 600
HSB ProjektPartner AB	556501-4148	Stockholm	100	100	127 846	1 883 304	1 883 304
HSB Fastighets AB	*556491-8216*	*Stockholm*	*100*	*100*	*80 000*	*11 000*	*11 000*
Fastighets AB Revdrab 3	*556527-6275*	*Stockholm*	*100*	*100*	*37 629*	*27 623*	*27 623*
HSB Produktion AB	*556016-0789*	*Stockholm*	*100*	*100*	*75 000*	*147 140*	*147 140*
AB Kustartilleristen	*556463-7345*	*Stockholm*	*100*	*100*	*1 000*	*-*	*100*
Bomera AB	*556371-7726*	*Stockholm*	*100*	*100*	*1 000*	*121*	*121*
HSB Bomera Ek för	*702000-9317*	*Stockholm*	*100*	*100*		*1*	*1*
HSB Deläga Holding AB	*559377-6395*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*850*	*250*
HSB Living Lab Utveckling AB	*556962-0049*	*Göteborg*	*100*	*100*	*1 000*	*19 914*	*19 914*
HSB Mellansverige Holding AB	*559312-1543*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*300*	*300*
HSB Produktion i Mellansverige AB	*559317-1423*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*196*	*250*
Scandinavian Port AB	*556105-0195*	*Stockholm*	*100*	*100*	*20 000*	3 726	3 726

NOT 16 - ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärde	537 732	574 372	50	50
Nyanskatffning	600	130	-	-
Resultatandel	-43 515	-	-	-
Utdelning	-13 675	-19 071	-	-
Utbetalt andelskapital	-	-17 699	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**481 142**	**537 732**	**50**	**50**

Specifikation av moderföreningens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda bolag:

Intressebolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2023 Bokfört värde	2022 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	2023 Bokfört värde	2022 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	41	37	455 240	477 226	535 553
HSB Dela i Malmö AB	559361-8662	Malmö	20	20	100	728	130
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	Göteborg	45	45	1	3 138	1 999
Summa						**481 142**	**537 732**

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

Forts. not 16

Övriga Joint ventures

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250	Joint venture är bolag som
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Uppsala	50	50	250	inte utgör dotterbolag
Getparken Holding AB	559232-3520	Trollhättan	50	50	250	och som bedriver projekt i
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Västerås	50	50	500	konsortieliknande former,
Grässtäppen Holding AB	556982-1282	Mölndal	50	50	500	det vill säga med gemensamt
Guldus Holding AB	559044-2413	Uddevalla	50	50	500	ägande och kontroll samt i
Gunfor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	500	tiden avgränsad verksamhet.
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	500	Dessa konsolideras enligt
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	50	klyvningsmetoden.
HB Kålleredsfastigheter	916443-7536	Göteborg	50	50	1	
HSB Befladan Exploatering HB	969717-2584	Malmö	50	50	1	
HSB Bostadsutveckling AB	559141-2027	Göteborg	50	50	250	
HSB Bostadsutveckling Holding AB	556977-7765	Göteborg	50	50	250	
HSB Levande Lab ek för	769627-8030	Stockholm	50	50	50	
HSB Bostadsutveckling i Mölnlycke AB	556986-6584	Göteborg	50	50	250	
HSB Mark i Majorna AB	556894-8458	Göteborg	50	50	25 000	
HSB Markproduktion i Göteborg AB	556866-1903	Göteborg	50	50	250	
HSB Nya Ellstorp Holding AB	559271-1781	Malmö	50	50	250	
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 Mölndal HB	969740-4326	Mölndal	50	50	1	
HSB Produktion i Norr HB	969769-6442	Luleå	50	50	1	
HSB Produktion i Norra Götaland HB	969740-8350	Skara	50	50	1	
HSB Produktion i Skåne HB	969747-9401	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Sydost HB	969739-6969	Växjö	50	50	1	
HSB Produktion i Södermanland HB	969773-8392	Nyköping	50	50	1	
HSB Produktion i Södertälje HB	969771-2736	Södertälje	50	50	1	
HSB Produktion i Södra Norrland HB	969752-3786	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Uppsala HB	969770-5938	Uppsala	50	50	1	
HSB Produktion i Värmland HB	969748-9103	Stockholm	50	50	1	
HSB Produktion i Östergötland HB	969736-6319	Linköping	50	50	1	
HSB Produktion i Östra HB	969774-5587	Norrköping	50	50	1	
HSB Projekt Holding i Malmö AB	556788-3268	Malmö	50	50	50 000	
HSB Projekt i Landskrona HB	969795-2266	Stockholm	50	50	1	
HSB Projekt i Malmö HB	969744-3183	Stockholm	50	50	1	
Iggeby Gärde Holding AB	559222-5592	Stockholm	50	50	250	
Iggeby Holding AB	559105-9869	Stockholm	50	50	250	
Jakobsbergsskogen Holding AB	559302-2345	Karlstad	50	50	250	
Klostret 3 Holding AB	556852-5173	Lund	50	50	250	
Klostret 4 Holding AB	556852-5181	Lund	50	50	250	
Koksbacken Holding AB	559034-8768	Mölndal	50	50	500	
Kungsgärdet Holding AB	556984-3724	Västerås	50	50	500	
Lena-Årby Holding AB	559103-4094	Stockholm	50	50	250	
Mark i Dalarna Holding AB	559001-4659	Stockholm	50	50	250	
Mark i Landskrona Holding AB	559331-6168	Landskrona	50	50	250	
Mark i Luleå Holding AB	559003-8138	Stockholm	50	50	500	
Mark i Norr Holding AB	559332-9724	Stockholm	50	50	250	
Mark i Norrköping Holding AB	559093-7008	Stockholm	50	50	250	
Mark i Värmland Holding AB	559377-6361	Karlstad	50	50	250	
Nordvästra Zebran Holding AB	556968-9317	Trollhättan	50	50	500	
Projekt Motala mark AB	559151-2008	Linköping	50	50	250	
Projekt och exploatering i Linköping AB	559136-6918	Linköping	50	50	250	
Rynninge Utveckling AB	556906-7571	Stockholm	50	50	250	
Sandbäck Holding AB	559085-6497	Stockholm	50	50	25 000	
Skeppet Holding AB	556985-7609	Uppsala	50	50	500	
Skeppsvarvet Holding AB	559158-4528	Norrköping	50	50	250	
Skogstrakten Holding AB	556984-4060	Södertälje	50	50	500	
Solriket Holding AB	556980-8453	Sundsvall	50	50	500	
Södra Norrland Holding AB	559025-2036	Gävle	50	50	500	
Södra Norrland Holding 2 AB	559328-3053	Gävle	50	50	250	
Torgun Utveckling AB	556789-3135	Uppsala	50	50	50	
Trosalundsberget Holding AB	559000-6622	Nyköping	50	50	500	
Trumptorp Holding AB	559120-3970	Nyköping	50	50	250	
Växta Holding AB	559306-2515	Växjö	50	50	250	
Åbruset Utveckling AB	556831-0295	Lund	50	50	250	

Signerat JN, LN, CB, JT, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

NOT 17 - ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Ingående anskaffningsvärden	73 194	73 094	52 704	52 704
Årets anskaffningar	2 311	100	-	-
Årets försäljningar	-931	-	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	74 574	73 194	52 704	52 704
Utgående redovisat värde	**74 574**	**73 194**	**52 704**	**52 704**

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av värdepapper:

Moderföreningen	Antal aktier och andelar	2023 Bokfört värde	2022 Bokfört värde
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638
Övriga aktier/andelar	1 785	66	66
Summa		**52 704**	**52 704**

Koncernen	Antal aktier och andelar	2023 Bokfört värde	2022 Bokfört värde
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638
HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm		869	869
HSB Brf delägarskap inom projekt HSB Dela		20 027	18 647
Övriga aktier / andelar	1 786	66	66
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		**74 574**	**73 194**

NOT 18 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Successiv vinstavräkning	-5 930	-17 291	-	-
Avsättningar	7 354	7 354	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	63 956	48 435	22 418	22 173
Summa	**65 380**	**38 498**	**22 418**	**22 173**

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 19 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2023	2022
Kapitalförsäkring	2 630	2 464
Summa	**2 630**	**2 464**

NOT 20 VARULAGER

	Koncernen	
Exploateringsfastigheter	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	792 283	752 163
Årets anskaffningar	20 927	208 918
Årets försäljningar/utrangeringar	-20 962	-168 798
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	792 248	792 283
Ingående ackumulerade inkuransavdrag	0	-203
Årets försäljningar/utrangeringar	-	203
Summa ackumulerade inkuransavdrag	0	0
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-6 446	-10 256
Årets försäljningar/utrangeringar	-	4 013
Omklassificering	-	-203
Summa ackumulerade nedskrivningar	-6 446	-6 446
Utgående redovisat värde	**785 802**	**785 837**

	Koncernen	
Andelar i bostadsrättsföreningar	2023	2022
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	19 225	21 314
Årets anskaffningar	66 716	4 385
Årets försäljningar/utrangeringar	-10 829	-6 474
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	75 112	19 225
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-94	-
Årets nedskrivningar	-	-94
Årets försäljningar/utrangeringar	94	-
Summa ackumulerade nedskrivningar	0	-94
Utgående redovisat värde	**75 112**	**19 131**

NOT 21 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	Koncernen	
	2023	2022
Upparbetade intäkter	933 730	967 580
Fakturerat belopp	-767 239	-791 198
Summa	**166 491**	**176 382**

NOT 22 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda hyreskostnader	2 475	2 739	2 042	577
Förutbetalda licenskostnader	9 729	7 070	400	334
Övriga förutbetalda kostnader	9 165	6 704	870	1 065
Upplupna projektintäkter	45 661	31 513	-	-
Upplupna ränteintäkter	2 580	2 923	-	-
Upplupna marknadsföringsintäkter	3 562	3 901	-	-
Övriga upplupna intäkter	3 869	4 149	1 068	768
Summa	**77 041**	**58 999**	**4 380**	**2 744**

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HH, CB, RH, LB, MC, CL, LC, LA, LD, CA, ML, CS, LS, MN, SB

NOT 23 – ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Åtagande enligt entreprenadkontrakt				
Ingående värde	62 418	71 367	0	0
Årets avsättningar	16 350	14 052	-	-
Årets utnyttjade avsättningar	-12 280	-17 949	-	-
Årets upplösningar	-34 472	-5 052	-	-
Summa	32 016	62 418	0	0
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	76 034	75 179	0	0
Årets avsättningar	-	855	-	-
Årets upplösningar	-2 754	-	-	-
Summa	73 280	76 034	0	0
Övriga avsättningar				
Ingående värde	42 128	41 720	500	500
Årets avsättningar	176	408	-	-
Årets avsättningar	-373	-	-	-
Summa	41 931	42 128	500	500
Utgående redovisat värde	**147 227**	**180 580**	**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*	
	2023	2022	2023	2022
2023	-	21 275	-	-
2024	15 000	-	-	-
2025	-	-	-	-
2026	-	40 000	-	-
Summa	**15 000**	**61 275**	**0**	**0**

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

NOT 25 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Beviljad kreditlimit	10 000	400 000	10 000	10 000
Outnyttjad del	-10 000	-400 000	-10 000	-10 000
Utnyttjat kreditbelopp	**0**	**0**	**0**	**0**

NOT 26 – FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	Koncernen	
	2023	2022
Fakturerat belopp	767 239	791 198
Upparbetad intäkt	-669 139	-657 901
Summa	**98 100**	**133 297**

NOT 27 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Förutbetalda intäkter för ej implementerade IT-system	1 452	64 023	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	983	1 049	-	-
Personalrelaterade kostnader	31 841	30 526	6 478	6 798
Upplupna räntor	129	285	-	-
Upplupna entreprenadkostnader	52 710	67 416	-	-
Övriga upplupna kostnader	26 162	49 301	3 339	7 371
Summa	**113 277**	**212 600**	**9 817**	**14 169**

NOT 28 – STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter avser reversskulder:	*Koncernen*		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Aktier	158 140	158 140	-	-
Fastighetsinteckningar	15 000	21 000	-	-
Summa	**173 140**	**179 140**	**0**	**0**

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

NOT 29 - EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Borgen avseende garantiavgifter	2 242 185	2 383 139	2 242 185	2 383 139
Borgensförbindelse Fastigo	2 435	2 275	561	583
Regressansvar handelsbolag	343 971	376 772	-	-
Övriga borgens-förbindelser	3 742 247	4 232 460	200 000	-
Summa	**6 330 838**	**6 994 646**	**2 442 746**	**2 383 722**

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 realiseras betecknas som liten då 63 % av bostadsrätter i pågående produktion vid årsskiftet var sålda.

NOT 30 - JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2023	2022	2023	2022
Avskrivningar	4 869	4 897	171	-
Realisationsresultat och nedskrivningar	-3	1	-	-
Förändring räntefordran	-	5 270	-	-
Andel i intresseföretags resultat	43 515	19 071	-	-
Förändring avsättningar	-33 353	-7 686	-	-
Summa	**15 028**	**21 553**	**171**	**0**

NOT 31 - FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	119 665 929 kr
Årets resultat	3 022 258 kr
Summa kronor	**122 688 187 kr**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanseras i ny räkning	122 688 187 kr
Summa kronor	**122 688 187 kr**

NOT 32 - VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Den 1 april 2024 tillträdde Susanne Bergh tjänsten som VD på HSB Riksförbund. Susanne Bergh har omfattande erfarenhet från federation, ledarskap och finansiella frågor vilket är värdefullt i arbetet med att leda HSB Riksförbund med dotterbolag.

Därutöver finns inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

STYRELSENS UNDERSKRIFTER

Härmed försäkras att koncernredovisningen/årsredovisningen upprättats i enlighet med bokförings-nämndens 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 17 april 2024

Johan Nyhus Förbundsordförande	Susanne Bergh Verkställande direktör	Jane Svensk Arbetstagarrepresentant
Lars Göran Andersson	Christer Berglund	Michael Carlsson
Torbjörn Friberg	Jenny Hjalmarson	Marlethe Larsson
Sebastian Lindroth	Jessika Lundgren	Eva Nordström
Leif Ringqvist	Elin Rydberg	Erik Zetterlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 18 april 2024.

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, JT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

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 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 94-120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfalskning, 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 osäkerhets-

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

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

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

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

RAPPORT OM ANDRA KRAV ENLIGT LAGAR OCH ANDRA FÖRFATTNINGAR

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 18 april 2024

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat-ID: 20240418155751540C892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

1. FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

Föreningsstyrningsrapporten beskriver HSB Riksförbunds efterlevnad av HSBs gemensamma styrdokument: HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning samt Hantering av HSBs varumärke. De tre styrdokumenten är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket[1].

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

HSBs kod för föreningsstyrning

HSBs kod för föreningsstyrning, härefter kallad "Koden", är utformad särskilt för HSB och utgår från Svensk Kooperations kod "Svensk kod för styrning av kooperativa och ömsesidiga företag", de kooperativa principerna och HSBs kärnvärderingar. Vissa anpassningar har gjorts i förhållande till Svensk kooperations kod[2].

> *Koden är ett internt verktyg för att säkerställa en öppen och genomlyst organisation och främja medlemmarnas möjligheter till insyn, påverkan och dialog.*

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

Koden är uppbyggd kring åtta principer. Varje avsnitt inleds med själva principens lydelse, och därefter följer en vägledande kommentar. Den årliga rapporteringen ska göras enligt principen "följ och förklara". En förening som tillämpar Koden ska tydligt redovisa och ge en motivering till på vilket sätt de följer principerna.

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

---

[1] För mer information om styrdokumenten se årsredovisningen s. 11

[2] Se HSBs kod för föreningsstyrning s. 7-8

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN LM KB SH LD MC AL LS LH DA GA VL SL VS MN SD

2. KODENS ÅTTA PRINCIPER

I det här kapitlet redovisar vi de åtta principerna enligt principen ”följ och förklara”.

2.1 – SYFTE OCH MEDLEMSNYTTA

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

HSB Riksförbunds verksamhetsidé är att skapa värde för HSB-föreningarna och dess medlemmar och kunder genom att utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället och säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt. Vår ansvarsgrund vilar på de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar; Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan – ETHOS – som står för förtroende. Att HSB Riksförbund gör såväl rätt saker som att sakerna görs rätt undersöks och stäms av med medlemmarna, de 24 HSB-föreningarna, genom bland annat:

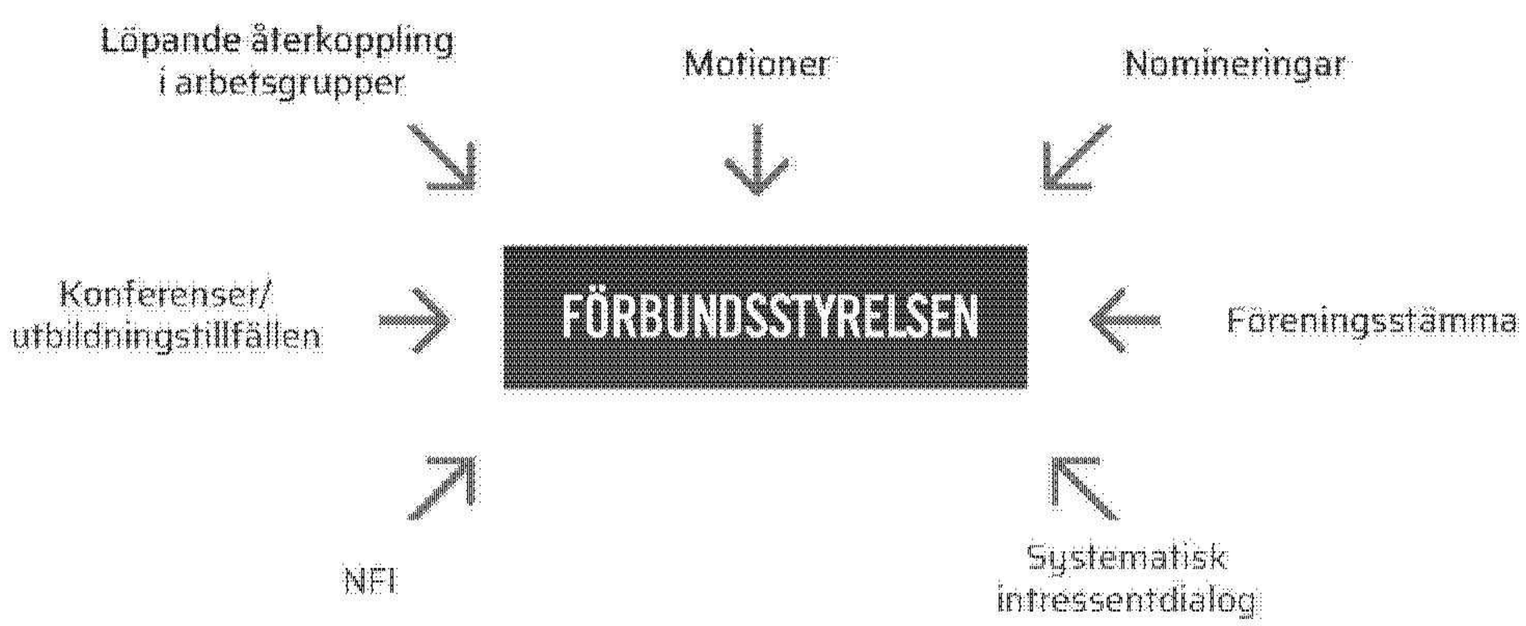
- Intressentdialog med medlemmarnas alla intressentgrupper sker systematiskt normalt var tredje till var femte år, den senaste gjordes hösten 2022.
- Årlig enkät kring NöjdFöreningsIndex, NFI, med ordförande och vd:ar i HSB-föreningarna som respondenter.
- Årlig medarbetarundersökning, NöjdMedarbetarIndex, NMI.
- Konferenser med ordförande och vd:ar i HSB-föreningarna där förbundsstyrelsen närvarar cirka sex gånger per år.
- Digitala avstämningar med ordförande och vd:ar.

I samband med intressentdialogen görs en visionsuppföljning, en avstämning av vald strategi och då ges möjlighet att påverka vad som är viktigt i relationen med HSB. Intressentdialogen ligger sedan till grund för bland annat strategidiskussioner.

Inom de övergripande regler och principer som HSB förhåller sig till eller har anslutit sig till kan bland andra nämnas FNs globala hållbarhetsmål, de nationella miljömålen samt Färdplaner för fossilfri byggsektor och uppvärmning. Under 2023 validerades även HSBs klimatmål av Science Based Target initiative (SBTi). HSB Riksförbund har även tagit fram ett antal gemensamma policyer under benämningen HSBs ansvar som är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad. Policyer ingående i HSBs ansvar beslutas av förbundsstyrelsen och blir gällande för hela den gemensamma nationella organisationen. Förbundsstyrelsen rekommenderar HSB-föreningarna att anta de policyer som finns inom HSBs ansvar.

HSB Riksförbund hållbarhetsrapporterar även som en del av årsredovisningens verksamhetsberättelse.

MEDLEMMARNAS MENING



Verifiera på https://penneo.com med nyckel 20231115-EE75-154000892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

2.2 – DEMOKRATISKA PROCESSER

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

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

Fullmäktige

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

Nomineringar till förbundsstyrelsen

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

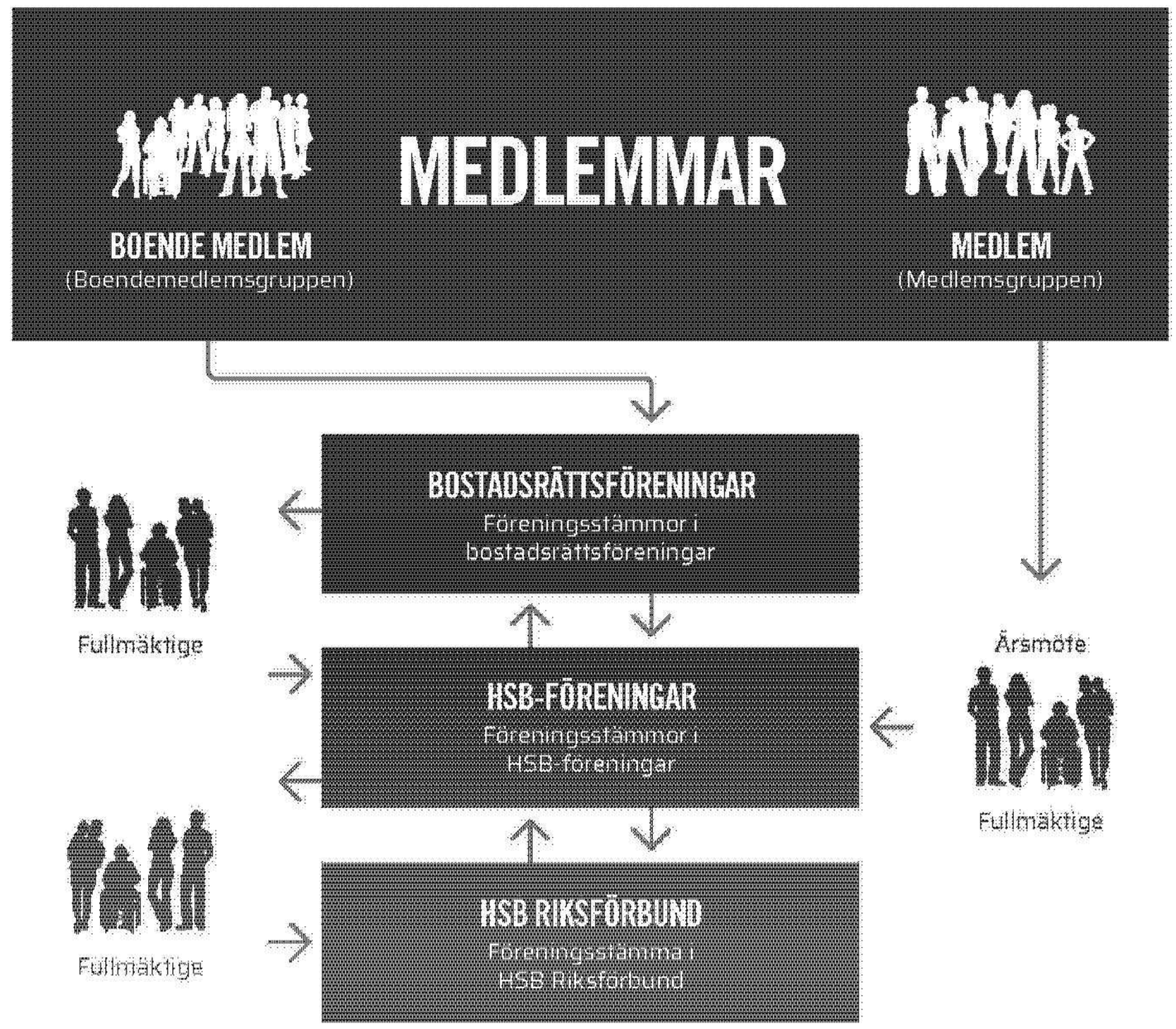
Nomineringar helägda dotterbolag

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

Motionshantering

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

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



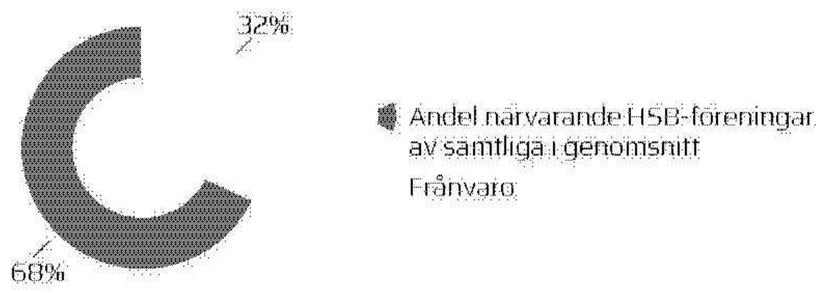
Forts. 2.2 – Demokratiska processer

Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på det gemensamma intranätet samt på HSB.se/foreningsstamma.

Ordförande-/vd-konferens

Ordförande-/vd-konferenser anordnas cirka sex gånger per år. Där ges en möjlighet för verksamheten att ha en dialog med ägarna, men det är inget beslutsforum. Därutöver hålls ett antal avstämningar via teams med ordförande respektive vd i HSB-förening.

NÄRVARANDE HSB-FÖRENINGAR VID KONFERENSER 2023



MEDLEMSANDEL HOS NÄRVARANDE HSB-FÖRENINGAR VID KONFERENSER 2023

* Medlemsandel representerad av totala antalet medlemmar i HSB.

Råd

HSB Riksförbunds styrelse har inrättat ett antal råd inom olika områden med uppdrag att behandla, driva och ge råd inom utveckling/förändring för de beslutande organen HSB Riksförbunds- och HSB Affärsstöds styrelser. Råden är: Kommunikationsrådet, HR-rådet, Medlemsrådet samt Affärsrådet. Under 2024 kommer även ett Hållbarhetsråd att startas upp. Nomineringskommittén bereder årligen förslag för utseende av förtroendevalda till råden. HSB-föreningarna har möjlighet att nominera och därmed vara delaktiga och påverka.

NFI

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

Utbildning

HSB Riksförbund bedriver en omfattande utbildningsverksamhet för hela HSB-organisationen. Över 100 utbildningstillfällen har genomförts för olika delar av HSB-organisationen under 2023. Som exempel kan nämnas utbildningar i bostadsrättsjuridik, lokalhyresrätt, bostadshyra, ny i styrelsen, ny i valberedningen, fastighetsägaransvaret, HSBs normalstadgar och HSB Introduktionsdag.

I oktober hölls en mycket uppskattad tvådagars valberedningskonferens med 42 valberedare från 17 HSB-föreningar och HSB Riksförbund. Tonvikten låg på HSBs strategiska förändringsresa, men även HSBs gemensamma kärnvärderingar och gemensamma grund behandlades.

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, PT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

2.3 – MEDLEMMARNAS DELTAGANDE I FÖRENINGENS VÄRDESKAPANDE

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

HSB Riksförbunds 24 medlemmar[4], HSB-föreningarna, deltar i verksamhetens värdeskapande på lite olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2023 har 21 HSB-föreningar haft tecknade avtal kring IT-drift/utveckling hos HSB Affärsstöd. 17 HSB-föreningar har samverkansavtal kring nyproduktion med HSB Projektpartner. Därutöver har två Stockholmsbaserade HSB-föreningar nyproduktion tillsammans med HSB Bostad som delägs av HSB Projektpartner. 17 HSB-föreningar har avtal kring betaltjänstverksamhet hos HSB Finansstöd. Om HSB-föreningen exempelvis inte har marknadsförutsättningar för nyproduktion så finns givetvis ingen anledning att delta i den delen av verksamheten.

Förbundsstyrelsens sammansättning består av ledamöter från HSB-föreningar som sammanlagt utgör 75,32 procent av ägarnas medlemsandel av HSBs totala antal medlemmar.

HSBs normalstadgar

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

HSB-stämma 2023

När det gäller ägarrelationen fanns på HSB-stämman den 23-24 maj 23 av HSB Riksförbunds 24 medlemmar representerade och vid HSB-stämmans öppnande var det 162 fullmäktige av totalt antal 164 närvarande, vilket innebar att 99,96 procent av det totala antalet medlemmar i HSB representerades. Därutöver deltog 24 biträden vid stämmans öppnande.

Stämman beslutade att justera röstlängden vid två tillfällen under stämman:

- 23 av 24 medlemmar med 163 av 164 fullmäktige närvarande samt 25 biträden
- 23 av 24 medlemmar med 161 av 164 fullmäktige närvarande samt 22 biträden.

MEDLEMSREPRESENTATION AV FULLMÄKTIGE VID HSB-STÄMMAN

[4] Vid utgången av 2023 uppgick antalet HSB-föreningar till 24 stycken. Under februari 2023 fusioneras HSB Norra Bohuslän och HSB Nordvästra Götaland till HSB Norra Götaland.

2.4 – FÖRENINGSSTÄMMAN

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

HSB Riksförbunds HSB-stämma hölls den 23-24 maj 2023. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på HSB-stämman. Även ledamöter från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande på HSB-stämman.

HSB-stämman beslutade om en successiv digitalisering av medlemstidningarna där tidningsutgivningen från 2024 begränsas till en titel som ges ut i pappersform med fyra nummer per år, varav ett nummer distribueras till samtliga medlemmar och övriga tre till ordinarie ledamöter i HSB brf-styrelser.

Vid HSB-stämman rapporterades arbetet kring den tidigare motionen från HSB Södermanland om att se över föreningsstrukturen i HSB. Därutöver behandlades motion nr 1 2023 – Bospara i hållbar bank och motion nr 2 2023 Motion om utredning av HSB Riksförbunds uppdrag och roll samt HSBs koncernstruktur. Det beslutades att ta fram ett faktamaterial och genomföra en första ägardialog innan årsmötet 2024. Protokollet från HSB-stämman publicerades inom tre veckor på det gemensamma intranätet och på webben.

Föreningsgranskarna redogjorde för sin granskningsrapport som även varit utsänd med stämmohandlingarna. En instruktion för föreningsgranskare fastställdes av HSB-stämman. Instruktionen finns tillgänglig på HSB.se/granskare

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN

2.5 – VALBEREDNINGEN

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

Valberedningen arbetar enligt en instruktion som årligen fastställs av föreningsstämman. Instruktionen tjänar som styrdokument för valberedningens arbete och i den framgår bland annat grunder för nominering. Instruktionen publiceras på HSB.se/valberedning.

Valberedningen har utfört sitt uppdrag genom att inhämta kunskap om respektive verksamhet samt dess framtida utmaningar. Detta har bland annat skett genom deltagande på konferenser och möten samt intervjuer. Valberedningen har deltagit vid ordförande- och vd-konferenser för att hålla sig väl informerad om verksamheten, samt för att bygga upp ett brett kontaktnät.

Intervjuer har också skett med alla nominerade till förbundsstyrelsen, nominerade till HSBs Garantifond samt föreningsgranskare. Intervjuer har genomförts med samtliga ledamöter och ordförande i dagens förbundsstyrelse, och med vd för HSB Riksförbund. Valberedningen har haft dialog med nomineringskommittén som HSB Riksförbunds styrelse utsett, med anledning av tillsättande av styrelserna i dotterbolagen. Valberedningens ordförande har varit adjungerad till nomineringskommittén.

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

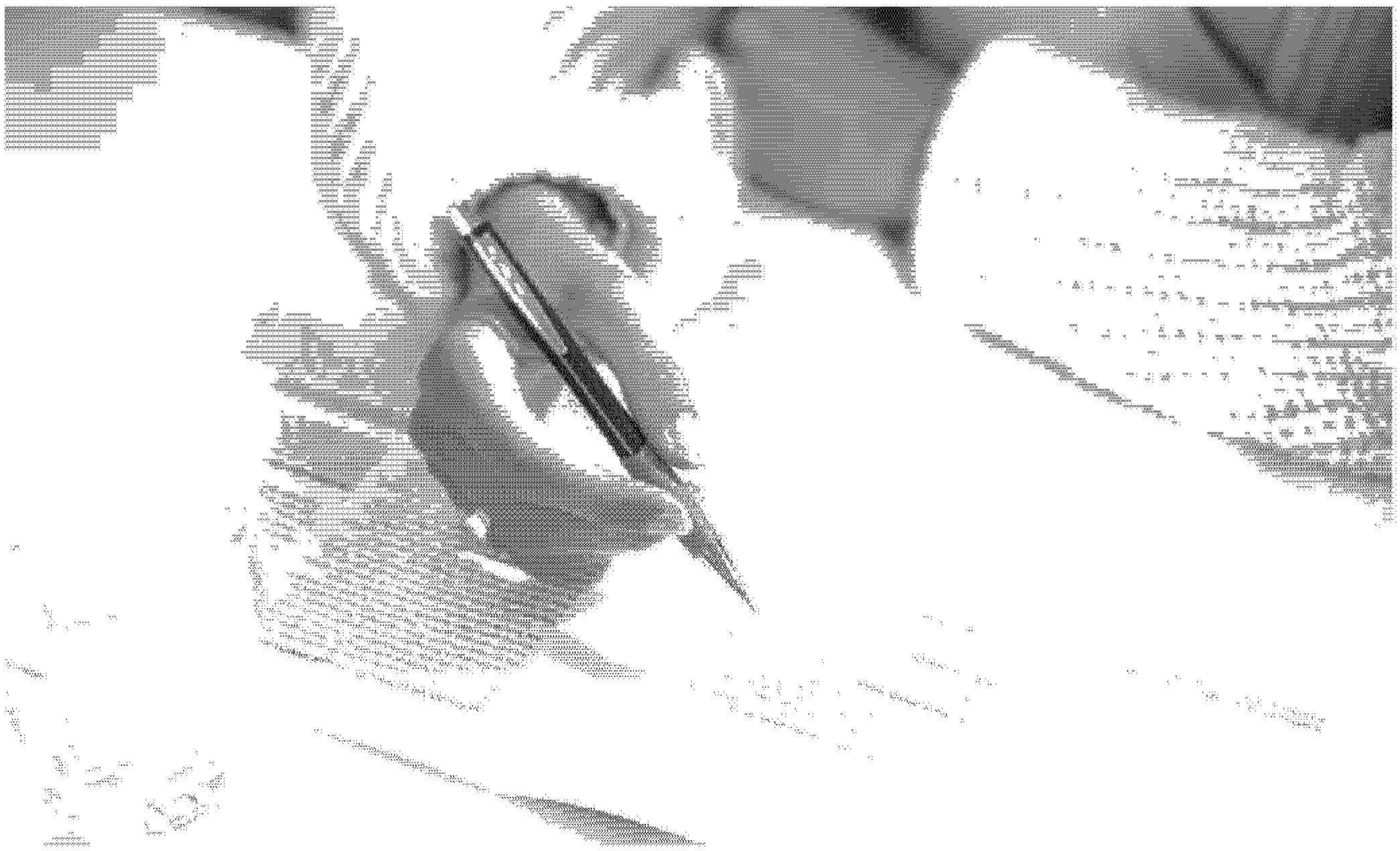
Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvodesreglemente som fastställdes av föreningsstämman.

Valberedningen har följande sammansättning efter HSB-stämman 2023:

- Kent Andersson, HSB Malmö
- Lena Carlberg, HSB Göteborg
- Lars-Åke Henriksson, HSB Stockholm
- Eva Karlsson, HSB Mölndal
- Britt-Marie Södarv, HSB MälarDalarna, ordförande
- Kristina Zakrisson, HSB Norr
- Tomas Wetterberg, HSB Östergötland

Mandattiden är två år.

För en utförlig presentation av valberedningen se HSB.se/valberedning.



Signerat JN, LN, CB, JT, LR, MC, T, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

2.6 – STYRELSEN

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

Styrelsen består av 13 styrelseledamöter, vilka är valda på föreningsstämman, samt en arbetstagarrepresentant. Förbundsordförande är inte verksam i föreningsledningen. Samtliga föreningsstämmovalda styrelseledamöter är oberoende. Styrelsen har ett presidium bestående av Johan Nyhus och Mariethe Larsson. HSB Riksförbunds tf vd Bodil Markusson deltar på presidiemöten.

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

Styrelsen arbetar utifrån en skriftlig arbetsordning. Vid den årliga översynen av arbetsordningen regleras bland annat antalet ordinarie styrelsesammanträden, vilka ärenden som ska behandlas, arbetsfördelning inom styrelsen inklusive förbundsordförandens och vd:s uppgifter. Därutöver beslutar förbundsstyrelsen årligen om delegationsordning. Delegationen följs upp vid varje styrelsesammanträde.

Styrelsen har under år 2023 hållit nio styrelsesammanträden. I tabellen till höger redovisas styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2023.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och delas med valberedningen. Styrelsen har fattat beslut att inte genomföra hybridmöten.

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

För utförlig presentation av styrelsen se HSB.se/forbundsstyrelse

NÄRVARO STYRELSESAMMANTRÄDEN 2023

ORDINARIE	28 februari	5 april	19 april	2 maj	24 maj	19-20 juni	14 september	19 oktober	14 december
Anders Svensson	×	▶	▶	▶	-	-	-	-	-
Catherina Fored	×	×	×	×	-	-	-	-	-
Christer Berglund	▶	×	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Elin Rydberg	▶	×	×	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Erik Zetterlund	▶	▶	×	×	▶	▶	▶	▶	▶
Eva Nordström	-	-	-	-	▶	▶	▶	▶	▶
Jane Svensk	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Jenny Hjalmarson	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Jessika Lundgren	-	-	-	-	▶	▶	▶	▶	▶
Johan Nyhus	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Lars Göran Andersson	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Leif Ringqvist	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Mariethe Larsson	▶	▶	▶	×	▶	▶	▶	▶	▶
Michael Carlsson	▶	×	▶	▶	▶	▶	▶	▶	×
Sebastian Lindroth	×	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
Torbjörn Friberg	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶	▶
FÖRENINGSGRANSKARE									
Gösta Boo			▶						▶
Lars Gunnar Björk			▶						▶
Lena Philipson			▶						×
Daniel Callbo			-						▶
REVISOR									
Malin Nilsson			▶						▶
Sara Königslehner			▶						
Johanna Hylander									▶

▶ = Närvarande.
× = Ej närvarande.
- = Ej aktivt uppdrag vid tidpunkten.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN LEN CP HLDMCASL bZ LALDLGA M1 6L VS MNSD

2.7 – ERSÄTTNING TILL LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE

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

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

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

Rörliga ersättningar tillämpas inte för någon i föreningsledningen.

2.8 – REVISION, RISK OCH INTERN KONTROLL

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

Finansiell rapportering och uppföljning

Den finansiella rapporteringen och uppföljningen till styrelsen består av:

- Tertialrapporter med uppföljning av finansiella och operativa mål, ägardirektiv, likviditet, investeringar och prognoser för innevarande för moderföreningen och dess dotterbolag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år.

Vid varje styrelsesammanträde redovisas även likviditet.

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

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

Internrevision

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

Intern kontroll

En god intern kontroll är en av grunderna för ett effektivt styrelsearbete. Styrelsens arbetsordning syftar till att säkerställa en tydlig roll- och ansvarsfördelning för en effektiv hantering av verksamhetens risker. HSB Riksförbunds treåriga verksamhetsplan uppdateras årligen och den senaste uppdateringen gjordes i december 2023. Verksamhetsplanen utgår ifrån HSBs kompass och beskriver vision, uppdrag, process för dess framtagande, värderingar, mål och uppföljning. Ett internkontrollramverk baserad på COSO finns etablerat.

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

Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, AT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Forts. 2.8 – Revision, risk och intern kontroll

Revisorer

På föreningsstämman i maj 2023 valdes, i enlighet med valberedningens förslag, ett auktoriserat revisionsbolag. För revisors närvaro vid styrelsesammanträden, se punkt 2.6. För utförlig presentation av revisorn, se HSB.se/granskare. Revisorn gör en årlig granskning av intern kontroll och förvaltning och rapport läggs fram på ett styrelsesammanträde i december.

Föreningsgranskare

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

Föreningsgranskarna har varit med på styrelsesammanträden och får ta del av alla styrelseprotokoll. Föreningsgranskarna har träffat förbundsordförande och medlemsexpert.

Föreningsgranskarna har angivit i sin granskningsrapport att information och dialog har utbytts med HSB Riksförbunds revisor BDO och valberedningen under 2023. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på HSB.se/stammoprotokoll.

På föreningsstämman i maj 2023 valdes i enlighet med valberedningens förslag fyra föreningsgranskare. För föreningsgranskarnas närvaro vid styrelsesammanträden se punkt 2.6. För utförlig presentation av föreningsgranskarna se HSB.se/granskare.

3. FRAMTIDA UTVECKLING

HSB är under förändring, men stark samsyn råder kring vikten av insyn och möjlighet att påverka, där Koden är ett viktigt verktyg.

De 24 HSB-föreningarna tillsammans med HSB Riksförbund är inne i en stark omvandlingsperiod pådriven av den digitala utvecklingen som berör såväl verksamheten som medlemsinflytandet i HSB. Som en följd får frågor om ekonomisk rättvisa och inflytande en väldigt stor vikt. Det tar sig uttryck genom såväl motioner och ägardialog som diskussioner om den nationella gemensamma resursens framtida uppdrag och roll. Oavsett var dessa diskussioner landar finns en stark samsyn om vikten av insyn och möjligheten till påverkan i HSBs samtliga verksamhetsdelar. Förbundsstyrelsen har skrivit in i sammanträdesplanen att vid ett sammanträde behandla såväl föreningsgranskarnas rapport som medlemmarnas rätt till inflytande. Koden är ett utmärkt sätt att årligen göra en översyn av dessa frågor och kontinuerligt bedriva förbättringsarbete.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, HSB RIKSFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2023

KONCERNLEDNING

SOFIE KJELLIN
Vd HSB Finansstöd AB.
Född 1972.
I HSB sedan 2002.
Huvudsaklig utbildning: Juristexamen och universitetsstudier i företagsekonomi, Stockholms universitet.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsjurist och chef för samhällsbyggnad och juridik HSB Riksförbund.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot Cooperatives Europe.

LAURENCE HOWARD
Koncern HR-chef.
Född 1964.
I HSB sedan 2018.
Huvudsaklig utbildning: Fil. mag. företagsekonomi.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: HR-/personalchef inom bygg-, anläggnings- och installationsbranschen.
Övriga uppdrag: HSB-ledamot, styrelseledamot HSB Göta/Sydost HR-Center.

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: Vice ordförande HSB Bostad, styrelseledamot Handelsbanken Jönköpings län.

BODIL MARKUSSON
tf. Vd HSB Riksförbund.
Född 1966.
I HSB sedan 2015.
Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
CFO inom fastighets-, hotell- och energibolag. Utvecklingschef inom energibolag.
Övriga uppdrag: Styrelseordförande i HSB ProjektPartner AB, HSB Affärsstöd AB och HSB Finansstöd AB, fullmäktigeledamot i Länsförsäkringar Stockholm.

ANDRÉ JOHANSSON
Marknads- och kommunikationschef.
Född 1975.
I HSB sedan 2013.
Huvudsaklig utbildning:
Magisterexamen i företagsekonomi och statsvetenskap vid Lunds respektive Uppsala universitet.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Press- och kommunikationschef inom bostadsbranschen.

SVEIN ARNE ÖSTEVIK
Vd HSB Affärsstöd.
Född 1962.
I HSB sedan mars 2022.
Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
Konsultchef, marknadschef, ekonomichef och konserthuschef främst inom förlags- och mediabranschen.
Övriga uppdrag: Styrelseledamot i norskt fastighetsbolag.

FÖRBUNDSSTYRELSE

Torbjörn Friberg | Marie the Larsson | Sebastian Lindroth | Elin Rydberg | Leif Ringqvist | Eva Nordström | Johan Nyhus

ORDINARIE LEDAMÖTER

Torbjörn Friberg
Född 1964.
Invald i styrelsen 2019.
Vd HSB Norra Götaland.

Huvudsaklig utbildning: Examen vid Officershögskolan, Krigshögskolan och Försvarshögskolan.

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

Övriga uppdrag, nuvarande: Styrelseledamot HSB Affärsstöd AB, HSB Nordvästra Götalands Fastighetsbolag, HSB brf Humlet, HSB brf Vespern, HSB brf Korpen.

Marie the 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 (nuvarande).

Sebastian Lindroth
Född 1983.
Invald i styrelsen 2013.
Ordförande HSB Sydost.

Huvudsaklig utbildning: Juristexamen, Lunds universitet och kandidatexamen i företagsekonomi vid Linnéuniversitetet.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Arbetar som domare (rådman) vid Växjö tingsrätt.

Övriga uppdrag, nuvarande: HSB-ledamot.

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, nuvarande: Äldrenämndens ordförande i Jönköpings kommun.

Leif Ringqvist
Född 1957.
Invald i styrelsen 2018.
Ordförande HSB MälarDalarna.

Huvudsaklig utbildning: Ekonomi, marknadsföring och försäljning.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Försäljning, marknadsföring och avtalsfrågor huvudsakligen från grossistverksamhet och fastighetsbranschen.

Övriga uppdrag, nuvarande: Styrelseordförande i HSB Mälardalarna. Styrelseledamot i HSB ProjektPartner, HSB hyresrätt i MälarDalarna. HSB-ledamot i HSB brf Skräddaren, HSB brf Guldsmeden, HSB brf Byggmästaren, HSB brf Djupadal.

Eva Nordström
Född 1969.
Invald i styrelsen 2023.
Vd HSB Stockholm.

Huvudsaklig utbildning: Grundskollärarutbildning Ma/No samt ledarskapsutbildning på akademisk nivå.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Särskild utredare på Regeringskansliet, vd på Stockholms Kooperativa Bostadsförening (SKB), näringspolitisk chef på arbetsgivarföreningen Fremia samt vd och chefsroller på HSB Riksförbund.

Övriga uppdrag, nuvarande: Styrelseordförande i HSB Bostad. *Tidigare:* ledamot i flertalet föreningar och företag såsom Folksam Liv, HusmanHagberg, HSB Stockholm, HSB Norr, Sveriges Allmännyttas VD-råd, kooperativa institutet (Koopi) samt ordförande i Sektor3-Tankesmedjan för det civila samhället.

Johan Nyhus
Född 1970.
Invald i styrelsen 2021.
Förbundsordförande HSB Riksförbund.

Huvudsaklig utbildning: Gymnasium, Brunnsviks folkhögskola, ledarskapsutbildning.

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

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

Verifikat-ID: 20230525155751540C892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, TT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

Lars Göran Andersson | Jessika Lundgren | Michael Carlsson | Jane Svensk | Jenny Hjalmarson | Erik Zetterlund | Christer Berglund

Lars Göran Andersson
Född 1960.
Invald i styrelsen 2007.
Vd HSB Göteborg.

Huvudsaklig utbildning: Högskoleutbildad inom kommunikation. Ledarskapsutbildningar.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Chefsroller inom HSB.

Övriga uppdrag, nuvarande: Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Affärsstöd AB, HSB ProjektPartner AB, Coompanion Göteborg, HSB-ledamot.

Jessika Lundgren
Född 1970.
Invald i styrelsen 2023.
Vd HSB Värmland.

Huvudsaklig utbildning: Byggnadsingenjör.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Vd HSB Värmland, vd Värmlandstrafik, Trafikdirektör Region Värmland, vd för de kommunala bolagen i Forshaga kommun (bostad, energi och fibernät), vd A9 Vasallen AB, affärsområdeschef Vasallen AB, förvaltningschef Riksbyggen.

Övriga uppdrag, nuvarande: Styrelseledamot HSB Projektpartner AB, Statens Bostadsomvandling AB. *Tidigare:* ordförande Handelskammaren Värmland, styrelseledamot Löfbergs Fastigheter AB, vice ordförande IF Hellton, styrelseledamot HSB Värmland.

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, nuvarande: Styrelseuppdrag i Stiftelsen HSB Garantifond, HSB Projekt i Malmö, HSB brf Skogsmården, Coompanion Skåne, ledamot i HSB Affärsstöd AB, Fastigo, Fastighetsägarna Syd, Stillakoncernen.

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, nuvarande: HSB-Ledamot HSB brf Båtsmannen Större 3, vice ordförande Huvudstadens GK, HSB-ledamot i HSB brf Delfinen.

Jenny Hjalmarson
Född 1974.
Invald i styrelsen 2016.
Ordförande HSB Stockholm, vd Bommersvik AB.

Huvudsaklig utbildning: Tekn. doktor. Teknik och Hälsa, KTH.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Ledarerfarenhet från vård- och omsorg, idé-buren sektor, bygg- och fastighet samt egen företagare.

Övriga uppdrag, nuvarande: Campus Bommersvik AB, FMI Färg Möbler & Interiör Service AB (ordförande), HSB Brf Anderstorp, HSB-Ledamot.

Erik Zetterlund
Född 1953.
Invald i styrelsen 2021.
Ordförande HSB Södermanland.

Huvudsaklig utbildning: Bergsingenjör.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Logistikchef SSAB Oxelösund AB, vd Oxelösunds Hamn AB och ordförande Östsvenska Handelskammaren.

Övriga uppdrag, nuvarande: Ledamot HSB Affärsråd, Styrelseledamot HSB Solpark, HSB-ledamot HSB brf Harsyran.

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.

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN HSB RIKSFÖRBUND

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

HSB Riksförbund och de tre dotterbolagen: HSB Affärsstöd, HSB Finansstöd och HSB ProjektPartner utgör tillsammans den nationella verksamheten. Vi ägs av HSB-föreningarna som i sin tur ägs av cirka 677 000 medlemmar i HSB.

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

HSB – där möjligheterna bor

HSB Riksförbund
Box 8310 | 104 20 Stockholm
hsb.se

Transaktion 09222115557515400892 Signerat JN, LN, CB, JH, LR, MC, AT, LZ, JL, LR, LGA, ML, SL, JS, MN, SB

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 2023. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 94-120 i detta dokument.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen och koncernredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens och koncernens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dessas finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens och koncernredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Annan information än årsredovisningen

Detta dokument innehåller även annan information än årsredovisningen, och koncernredovisningen och återfinns på sidorna 1-93. Det är styrelsen och verkställande direktören som har ansvaret för denna andra information.

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

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen och koncernredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens och verkställande direktörens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen och verkställande direktören använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen och koncernredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens och koncernens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen och koncernredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen och koncernredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller

r1TW_wRe0-BJgyzuP0x0

förhållanden göra att en förening och en koncern inte längre kan fortsätta verksamheten.

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen och koncernredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens och verkställande direktörens förvaltning för HSB Riksförbund ekonomisk förening för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens och verkställande direktörens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens och koncernens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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.

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon 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 räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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, enligt digital signatur

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson

Auktoriserad revisor

r1TW_wRe0-BJgyzuP0x0

Document history

COMPLETED BY ALL:
18.04.2024 11:46

SENT BY OWNER:
Karolina Lövström · 18.04.2024 11:29

DOCUMENT ID:
BJgyzuP0x0

ENVELOPE ID:
r1TW_wRe0-BJgyzuP0x0

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse HSB Riksförbundet ekonomisk 2023.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Malin Kristina Nilsson	**Signed**	**18.04.2024 11:46**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/08/22)**
malin.nilsson@bdo.se	Authenticated	18.04.2024 11:45	Low	IP: 90.224.159.102

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed