20250514410767

Årsredovisning för

HSB Produktion Aktiebolag

556016-0789

HSB – där möjligheterna bor

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

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 5/5 2025. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Stockholm den 6/5 2025

Marcus Jansson

Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:

MSA

Marzam Salimi Tari

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514107688

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Produktion Aktiebolag (556016-0789) får härmed avge årsredovisning för bolagets verksamhet under räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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

	2024-12-31	*2023-12-31*	*2022-12-31*	*2021-12-31*	*2020-12-31*
Nettoomsättning	-	-	7 525	168	6 495
Resultat efter finansiella poster	-79 328	207 223	92 820	204 183	268 535
Eget kapital	2 035 390	2 105 987	1 897 617	1 802 111	1 657 372
Balansomslutning	2 136 042	2 196 947	1 984 446	1 902 073	1 818 097
Soliditet %	95,3	95,9	95,6	94,7	91,2

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 242 (45) bostäder.
Med såld bostad avses vid bostadsrätt att förhands- eller upplåtelseavtal träffats.
Vid utgången av 2024 var 62% av lägenheterna i den pågående produktionen i de delägda intressebolagen sålda.

Produktionsstarter
HSB Produktion AB:s delägda intressebolag påbörjade byggnation av 148 (113) 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.

20250514107 69

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	1 957 547 038
Årets resultat	-70 596 765
Summa kronor	**1 886 950 273**

Styrelsen föreslår att vinstmedlen disponeras så att:

i ny räkning överförs	1 886 950 273
Summa kronor	**1 886 950 273**

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

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514107770

Resultaträkning

Belopp i kkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Nettoomsättning		-	-
Kostnader för produktion och förvaltning		-9	908
Bruttoresultat		-9	908
Rörelsens kostnader			
Försäljnings- och administrationskostnader		-22	-19
Rörelseresultat	*3,6*	-31	889
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar i koncernföretag	*4*	-12 763	1 181
Resultat från andelar i intresseföretag	*5*	-70 254	203 617
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*7*	4 325	1 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	*8*	-605	-299
Resultat efter finansiella poster		-79 328	207 224
Bokslutsdispositioner	*9*	36	-
Resultat före skatt		-79 292	207 224
Skatt på årets resultat	*10*	8 695	1 146
Årets resultat		**-70 597**	**208 370**

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514107771

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	*12*	12 148	24 911
Andelar i intresseföretag	*13*	1 888 781	1 875 847
Uppskjuten skattefordran	*11*	11 809	3 114
		1 912 738	1 903 872
Summa anläggningstillgångar		1 912 738	1 903 872
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	*14*	6 336	6 300
		6 336	6 300
Kortfristiga fordringar			
Fordringar hos koncernföretag		202 124	257 226
Fordringar hos intresseföretag		12 819	28 225
Övriga fordringar		58	53
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*15*	1 967	1 271
		216 968	286 775
Summa omsättningstillgångar		223 304	293 075
SUMMA TILLGÅNGAR		2 136 042	2 196 947

20250514410772

Balansräkning

Belopp i kkr	*Not*	*2024-12-31*	*2023-12-31*
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		1 957 547	1 749 177
Årets resultat		-70 597	208 370
		1 886 950	1 957 547
Summa eget kapital		2 035 390	2 105 987
Avsättningar			
Övriga avsättningar	*16*	464	500
		464	500
Kortfristiga skulder			
Skulder till koncernföretag		82 958	83 146
Skulder till intresseföretag		16 750	7 300
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	480	14
		100 188	90 460
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 136 042	2 196 947

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514107773

Eget kapital

	Aktie-kapital	*Reserv-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*	*Totalt eget kapital*
UB 2023-12-31	75 000	73 440	1 749 177	208 370	2 105 987
Disposition enl årsstämma			208 370	-208 370	
Årets resultat				-70 597	-70 597
UB 2024-12-31	**75 000**	**73 440**	**1 957 547**	**-70 597**	**2 035 390**

20250514410774

Kassaflödesanalys

Belopp i kkr	*Not*	*2024-01-01-2024-12-31*	*2023-01-01-2023-12-31*
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-79 328	207 223
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	18	101 885	-26 085
		22 557	181 138
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**22 557**	**181 138**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av varulager		-36	-36
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		69 807	-137 247
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		9 728	5 136
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**102 056**	**48 991**
Investeringsverksamheten			
Lämnade aktieägartillskott		-103 695	-48 187
Avyttring av dotterföretag		-	100
Avyttring av intresseföretag		1 689	-904
Förvärv av intresseföretag		-50	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-102 056**	**-48 991**
Finansieringsverksamheten			
Kassaflöde från finansieringsverksamheten			
Årets kassaflöde		-	-
Likvida medel vid årets början			-
Likvida medel vid årets slut		-	-

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514110775

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.

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514110776

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.

20250514107777

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

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Utdelning	-	1 172
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	9
Nedskrivningar	-12 763	-
Summa	**-12 763**	**1 181**

Not 5 Resultat från andelar i intresseföretag

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Utdelning	50 083	232 880
Realisationsresultat vid avyttring av andelar	-	-4 914
Resultatandelar handelsbolag	-45 158	-7 859
Nedskrivningar	-75 179	-16 490
Summa	**-70 254**	**203 617**

Not 6 Inköp och försäljning mellan koncernföretag

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Inköp avseende andra företag inom koncernen	0%	0%
Försäljning avseende andra företag inom koncernen	0%	0%

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514410778

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Ränteintäkter	874	319
Ränteintäkter, intresseföretag	3 451	1 517
Summa	**4 325**	**1 836**

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Räntekostnader, intresseföretag	-605	-299
Summa	**-605**	**-299**

Not 9 Bokslutsdispositioner

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Koncernbidrag:		
Erhållna	36	-
Summa	**36**	**-**

Not 10 Skatt på årets resultat

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Uppskjuten skatt	8 695	1 146
	8 695	**1 146**

Avstämning av effektiv skatt

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Resultat före skatt	-79 292	207 224
Skatt enligt gällande skattesats för moderföretaget	16 334	-42 688
Ej avdragsgilla kostnader	-18 116	-3 397
Ej skattepliktig utdelning	10 317	48 215
Avyttring av delägarrätter	-	-1 010
Resultatandelar handelsbolag skattemässigt resultat	160	26
Redovisad effektiv skatt	**8 695**	**1 146**

Not 11 Uppskjuten skattefordran

	2024-01-01-2024-12-31	*2023-01-01-2023-12-31*
Outnyttjade underskottsavdrag	11 809	3 114
	11 809	**3 114**

20250514107779

Not 12 Andelar i koncernföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	24 911	24 411
- Avyttringar	-	-100
- Nedskrivningar	-12 763	-
- Aktieägartillskott, lämnade	-	600
Redovisat värde vid årets slut	**12 148**	**24 911**

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 2024*	*Bokfört 2023*
HSB Bomera ek.för. (702000-9317), Stockholm	1	-	0	0
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	7 214	19 914
HSB Mellansverige Holding AB (559312-1543), Stockholm	500	100	237	300
HSB Deläga Holding AB (559377-6395), Stockholm	500	100	850	850
			12 148	**24 911**

Not 13 Andelar i intresseföretag

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början	1 875 847	1 802 276
- Förändring Handelsbolagsandelar	-15 633	41 570
- Aktieägartillskott lämnade	103 695	47 587
- Förvärv	50	-
- Avyttringar	-1 689	904
- Nedskrivningar	-73 489	-16 490
Redovisat värde vid årets slut	**1 888 781**	**1 875 847**

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i intresseföretag

Intresseföretag / Org nr / Säte	*Antal andelar*	*i %*	*Redov värde 2024-12-31*	*Redov värde 2023-12-31*
Torgun Utveckling AB (556789-3135), Uppsala	50		25 607	25 607
HSB Produktion i MälarDalarna HB (969710-9578), Västerås	50		5 865	26 426
Guntor Utveckling AB (556689-9455), Stockholm	50		29 453	29 453
HSB Betladan Exploatering HB (969717-2584), Malmö	50		23 233	25 737
Hastor Utveckling AB (556787-6221), Stockholm	50		53 905	53 905
HSB Produktion i Sydost HB (969739-6969), Växjö	50		7 047	7 311
HSB Produktion i Mölndal HB (969740-4326), Mölndal	50		15 279	11 544
HSB Produktion i NV Götaland HB (969740-8350), Skara	50		16 477	16 229
HSB Projekt i Malmö HB (969744-3183) Stockholm	50		18 525	23 873
HSB Projekt Holding i Malmö AB (556788-3268), Malmö	50		70 450	75 000
HSB Produktion i Skåne HB (969747-9401), Stockholm	50		24 927	9 931

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

20250514110780

HSB Produktion i Värmland HB (969748-9103), Stockholm	50	22 889	26 411
Hagapaddan Utveckling AB (556764-2953), Karlstad	50	31 685	31 685
Dragarblick Utveckling AB (556823-7514), Uppsala	50	3 850	3 625
Klostret 3 Holding AB (556852-5173), Lund	50	1 895	1 895
Klostret 4 Holding AB (556852-5181), Lund	50	16 075	16 075
HSB Produktion i Södra Norrland HB (969752-3786), Stockholm	50	2 834	6 533
Bergåsliden i Umeå AB (556889-1542), Stockholm	50	10 077	10 077
Rynninge Utveckling AB (556906-7571), Stockholm	50	9 985	9 985
HSB Produktion i Norr HB (969769-6442), Luleå	50	15 211	4 878
Gideonsberg Utveckling AB (556966-2777), Västerås	50	31 221	31 221
HSB Produktion i Uppsala HB (969770-5938), Uppsala	50	27 709	32 626
HSB Produktion i Södertälje HB (969771-2736), Södertälje	50	7 015	433
Solriket Holding AB (556980-8453), Sundsvall	50	14 262	14 262
Skogstrakten Holding AB (556984-4060), Södertälje	50	60	60
Kungsgärdet Holding AB (556984-3724), Västerås	50	69 023	69 023
Skeppet Holding AB (556985-7609), Uppsala	50	102 060	102 060
HSB Produktion i Östergötland HB (969736-6319), Linköping	50	67 729	66 581
HSB Bostad AB (556520-6165), Stockholm	41,01	502 897	502 897
HSB Produktion i Göteborg HB (969740-2940), Göteborg	50	79 964	78 269
HSB Markproduktion i Göteborg AB (556866-1903), Göteborg	50	44 049	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	17 446	14 679
HSB Produktion i Södermanland HB (969773-8392), Nyköping	50	17 667	25 379
Trosalundsberget Holding AB (559000-6622), Nyköping	50	7 550	7 500
Nordvästra Zebran Holding AB (556968-9317), Trollhättan	50	5 940	5 840
Södra Norrland Holding AB (559025-2036), Gävle	50	8 694	3 844
HSB Produktion i Kvarnby HB (969777-4405), Göteborg	45	3 103	3 027
Gräståppen Holding AB, (556982-1282), Mölndal	50	502	2 088
Mark i Luleå Holding AB, (559003-8138), Stockholm	50	9 450	9 450
Koksbacken Holding AB, (559034-8768), Mölndal	50	8 711	8 661
Guldus Holding AB, (559044-2413), Uddevalla	50	2 395	2 345
Mark i Dalarna Holding AB, (559001-4659), Stockholm	50	15 541	15 541
Mark i Norrköping Holding AB, (559093-7008), Stockholm	50	876	911
Iggeby Holding AB, (559105-9689), Stockholm	50	78 450	78 450
Sandbäck Holding AB, (559085-6497), Stockholm	50	14 632	14 282
Skeppsvarvet Holding AB, (559158-4528), Norrköping	50	32 975	24 375
Lena-Årby Holding AB, (559103-4094), Stockholm	50	4 195	4 195
Trumptorp Holding AB, (559120-3970), Nyköping	50	23 825	8 500
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	54 405	90 405
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	40 725	37 225
Iggeby Gärde Holding AB (559222-5592), Stockholm	50	2 050	1 950
Jakobsbergsskogen Holding AB (559302-2345), Karlstad	50	50	50
Växta Holding AB (559306-2515), Stockholm	50	36	25
Södra Norrland Holding 2 AB (559328-3053), Gävle	50	47	25
Mark i Norr Holding AB (559332-9724), Stockholm	50	14 417	21 850
HSB Projekt i Landskrona HB (969795-2266), Stockholm	50	8 533	4 720
Mark i Landskrona Holding AB (559331-6168), Landskrona	50	4 025	4 025
Mark i Värmland Holding AB (559377-6361), Karlstad	50	115	50
HSB Bostadsutveckling AB (559141-2027), Göteborg	50	20 025	20 023
Mark i Mellansverige Holding 1 AB (559480-3081), Stockholm	50	21 672	-
Mark i Mellansverige Holding 2 AB (559480-3073), Stockholm	50	34 000	-
		1 888 781	**1 875 847**

20250514107781

Not 14 Exploateringsfastigheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Vid årets början	6 300	6 264
Nyanskaffningar	36	36
Totalt	**6 336**	**6 300**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Upplupna ränteintäkter	1 967	1 271
	1 967	**1 271**

Not 16 Övriga avsättningar

	2024-12-31	*2023-12-31*
Garantiåtaganden	464	500
Totalt	**464**	**500**
Redovisat värde vid årets ingång	**500**	**1 505**
Belopp som tagits i anspråk under året	-36	-1 005
Redovisat värde vid årets utgång	**464**	**500**

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

	2024-12-31	*2023-12-31*
Övriga interimsskulder	480	14
	480	**14**

20250514110782

Not 18 Övriga upplysningar till kassaflödesanalysen

	2024-12-31	*2023-12-31*
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m m		
Nedskrivningar	86 252	16 490
Förändring resultatandelar i handelsbolag	15 633	-41 570
Koncernbidrag	36	-
Övriga avsättningar	-36	-1 005
	101 885	**-26 085**

Not 19 Ställda säkerheter

	2024-12-31	*2023-12-31*
Ställda panter och säkerheter	Inga	Inga
Övriga ställda panter och säkerheter	Inga	Inga

Not 20 Eventualförpliktelser

	2024-12-31	*2023-12-31*
Övriga borgensförbindelser	326 047	1 656 547
Regressansvar handelsbolag	296 386	343 071

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 62% av lägenheter i pågående produktion vid årsskiftet är sålda.

Not 21 Nyckeltalsdefinitioner

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

Transaktion 09222115557543112775 Signerat HW, HZ, MJ, MN

Not 22 Händelser efter balansdagen

Inga väsentliga händelser efter balansdagen.

20250514107 83

Underskrifter

Stockholm den 2025

Henrik Zäther
Ordförande

Marcus Jansson

Henrik Wadenvik

Vår revisionsberättelse har lämnats den

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557543112775

Dokument

8005 HSB Produktion AB ÅR 2024
Huvuddokument
17 sidor
Startades 2025-04-01 10:29:20 CEST (+0200) av Marjam Salimi-Tari (MS)
Färdigställt 2025-04-08 15:11:42 CEST (+0200)

Initierare

Marjam Salimi-Tari (MS)
HSB Projektpartner
marjam.salimi-tari@hsb.se

Signerare

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Henrik Erik Johan Ivarsson Wadenvik"
Signerade 2025-04-01 12:55:29 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HENRIK ZÄTHER"
Signerade 2025-04-01 10:44:10 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Marcus Johan Enar Jansson"
Signerade 2025-04-01 11:08:28 CEST (+0200)

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

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN NILSSON"
Signerade 2025-04-08 15:11:42 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

20230514-10784

Verifikat

Transaktion 09222115557543112775

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

20230511410785



Fotokopians överensstämmelse
med originalet intygas:
MSA
Maryam Salimi TARI
010-444 201 19

20250514110786

Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i HSB Produktion AB, org.nr 556016-0789

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Produktion AB för år 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Produktion ABs finansiella ställning per den 31 december 2024 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 AB 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.

20250514110787

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 upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

20250514110788

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 AB för år 2024 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 AB 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.

20250514110789

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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson

Auktoriserad revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

20250514110790

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten Signport. För validering med Adobe Acrobat Reader, läs mer här.

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.

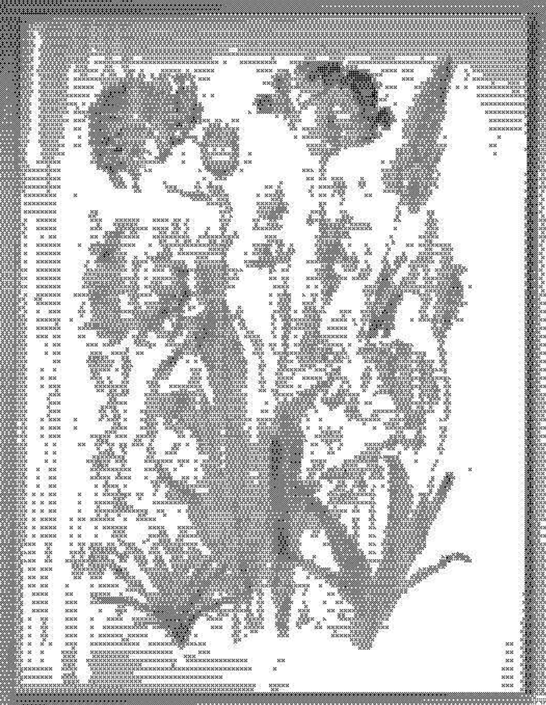
Underskrift 1

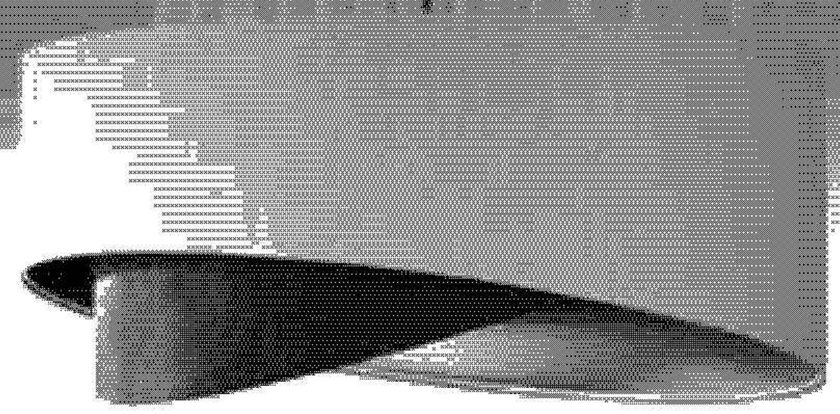
Namn: Malin Nilsson
Identifieringsmetod: BankId
Datum och tid: 2025-04-08 15:10:37 GMT+02:00
Transaktions-ID: 91d98df7289440fc99f83781fb6afc5f

HSB RIKSFÖRBUND

INBLICK

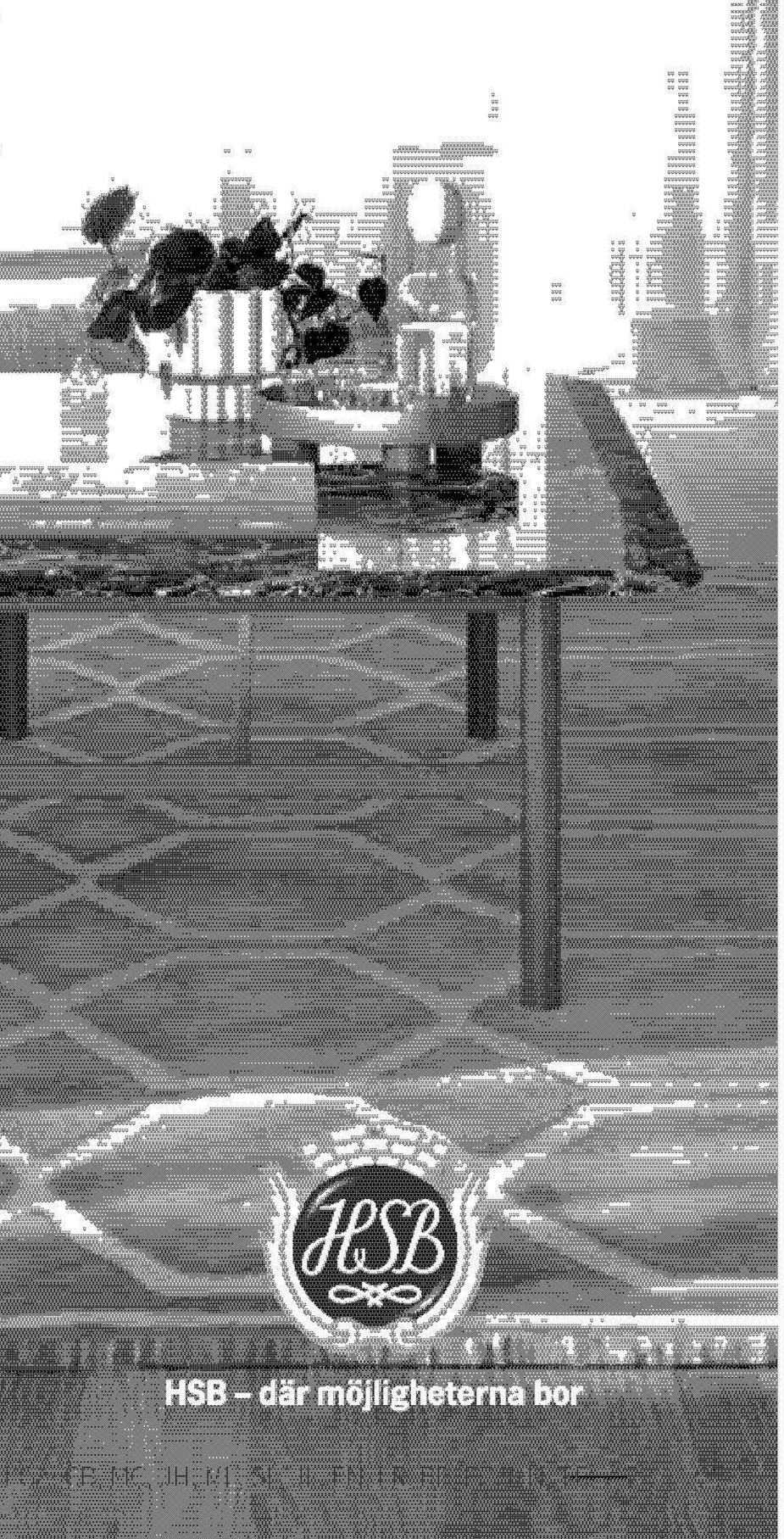
ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024











BOLÅNELÄTTNADER I SIKTE

BOSTADSMARKNADEN BÖRJAR TINA UPP

GEMENSAM LÅNEFÖRVALTNING

HSB – där möjligheterna bor

Tryckeri: [illegible] Stämpel: NSB [illegible] CP MC IH MI SE II FN IN RD [illegible]

HELA HSB PÅ 30 SEKUNDER

Vad är HSB?
Med cirka 680 000 medlemmar, varav majoriteten är boende och bosparare, är HSB Sveriges största bostadskooperation och ledande boendeaktör.

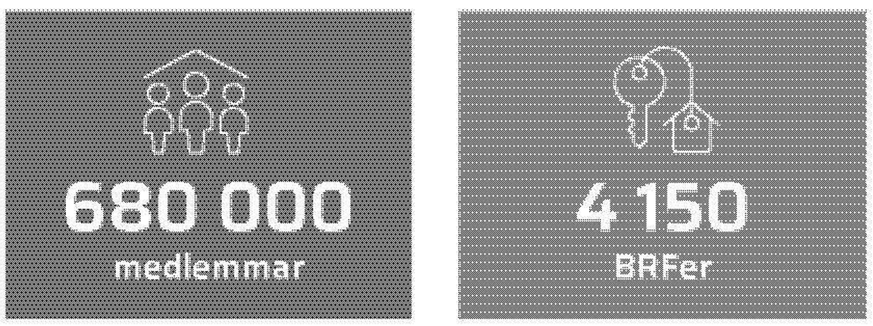
Vem äger HSB?
Alla medlemmar! HSB drivs inte av kortsiktig vinst, utan av våra medlemmars intressen. Det skapar unika möjligheter att utveckla bostäder i hela landet och där folk vill bo, men där få andra bostadsaktörer vill bygga.

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 cirka 27 000 hyresrätter och 346 000 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. 2023 firade HSB 100 år.



HSB i siffror 2024

- 679 683 medlemmar
- 346 312 bostadsrättslägenheter
- 26 760 hyresrättslägenheter
- 4 150 bostadsrättsföreningar som är medlemmar i HSB
- 24 regionala HSB-föreningar
- 124 428 bosparare med drygt 5 miljarder kronor i sammanlagt bosparkapital.

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

OM ÅRSREDOVISNINGEN 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.

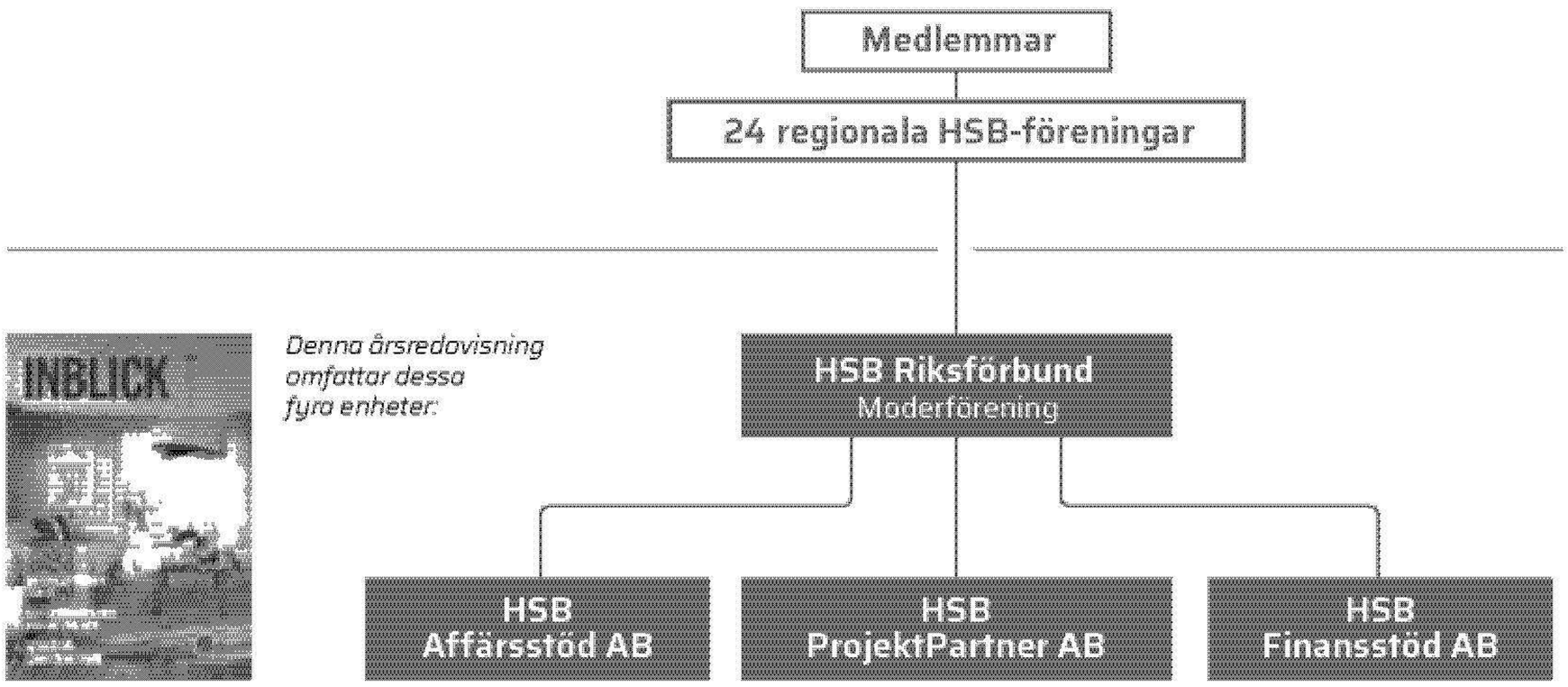
HSB Riksförbunds verksamhetsidé är att utveckla HSBs gemensamma varumärke, stärka HSBs roll i samhället samt säkerställa effektivitet och hållbar tillväxt inom HSB. Det är en serviceorganisation som ägs av de 24 HSB-föreningarna.

HSB Riksförbund har tre helägda dotterbolag: HSB Affärsstöd som är det gemensamma navet i HSBs digitala leverans, 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
- mediérelationer
- medlemstidning
- utbildnings- och konferensverksamhet.

HSBs organisation



Denna årsredovisning omfattar dessa fyra enheter:

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, LG, LCA, CB, MC, HH, KL, GH, AL, EN, LP, FB, EZ, KN, TF

ÅRET I KORTHET

2024

HSB vann förstapris för nöjdast kunder

Med ett NKI på 79 slog HSB branschen 2024.
Dessutom var ett bostadsprojekt på tio i topp-listan.

FINANSIELLA OCH OPERATIVA TAL

- Nettoomsättning uppgick till 869 (1 201) mkr
- Rörelseresultat uppgick till -74 (-73) mkr
- Rörelsemarginalen -8,5 (-6,0) %
- Antal produktionsstartade bostäder 148 (113) st
- Antal sålda bostäder 242 (45) st
- Antal säljstartade bostäder 465 (137) st
- Soliditeten uppgick till 80,7 (80,8) %
- Medelantalet anställda 156 (168) st

88%

Miljöcertifierade bostäder

124 400

Antal bosparare

HSB rankas som det mest hållbara varumärket

HSB blev bransch-vinnare 2024 i Sustainable Brand Index, Europas största varumärkes-studie om hållbarhet bland konsumenter.

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

HSB RIKSFÖRBUND 2024

ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING

GRUNDEN ÄR LAGD:

STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE 14

Uppdrag säkra regelefterlevnaden 30

GEMENSAM LÅNEFÖRVALTNING:



LÅN TILL BÄSTA MÖJLIGA RÄNTA 37



NYPRODUKTIONEN:

Skärpt maxtak för klimatpåverkan 54

INNEHÅLL

Inledning
Om HSB 2
Om årsredovisningen 3
Året i korthet 4
Förbundsordförande har ordet .. 6
Vd har ordet 7

HSB Riksförbund
Styrning 8
Hållbarhet 10
Hållbarhetsstrategi 14
Klimatpåverkan 17
Samarbetsorganisationer 18
Opinion och påverkan 20
Varumärke 22
Medarbetare 24
Juridik och medlem 30
HSB Affärsstöd 32
Ramavtal 35
HSB Finansstöd 36
Bosparandet 38
HSB ProjektPartner 41
HSB Living Lab 46
Hållbarhetsredovisning 49

Fördjupad hållbarhet 59
Intressentdialog 60
Dubbel väsentlighetsanalys 63
Riskanalys 64
GRI-index 69

Finansiell redovisning
Förvaltningsberättelse 70
Finansiella rapporter 73
Noter 84
Styrelsens underskrifter 96
Revisionsberättelse 97

Föreningsstyrningsrapport 99

Styrelse och ledning
Koncernledning 108
Förbundsstyrelse 110

Projektledning och text: Happylake PR.
Form och produktion: Torstensson grafisk form.
Tryck: Åtta45 Tryckeri, 2025.

FSC www.fsc.org MIX Paper FSC® C023277
SVANENMÄRKT Trycksak 3041 0001

Transaktion 09222115bb75440741b9 Signerat JN, SB, LG, JA, CB, MC, AH, KL, GA, LL, EN, LP, FB, EZ, MN, TF

VD SUSANNE BERGH

”TILLSAMMANS ÄR VI OSLAGBARA”

Vi minns tillbaka på 2024 som året då det vände på bostadsmarknaden. Efter ett historiskt ras under de senaste åren med inflation, ränteuppgångar och kraftigt ökade byggkostnader som slog extremt hårt mot nyproduktion av bostäder har bostadsmarknaden gradvis återhämtat sig.



Under året har vi kunnat öka takten med våra säljoch produktionsstarter och vi tror på en fortsatt långsam återhämtning. Resultatmässigt visar 2024 dock negativa siffror, framför allt beroende på några nedskrivningar som gjordes i våra intressebolag. Vi hoppas nu att botten är nådd och ser framåt med tillförsikt.

Det förändrade läget på räntemarknaden har skapat en större efterfrågan på tjänster inom låneförvaltning. HSBs brf-kunder har över 120 miljarder i samlade fastighetslån och genom att samla dessa volymer i en gemensam låneförvaltningstjänst, blir vi tillsammans en starkare förhandlingspart med större möjligheter att förhandla lån till bästa möjliga ränta och ge ökat mervärde till våra brf-kunder. Den gemensamma tjänsten har implementerats under året och intresset hos bostadsrättsföreningarna är stort. Försäljningen går mycket bättre än förväntat och är ett fint exempel på hur vi som konsumentkooperation tillsammans kan skapa värde!

Glädjande kan även konstateras att användningen av HSBs gemensamma digitala tjänsteutbud ökar bland brf-kunderna, särskilt bland de som köper ekonomisk förvaltning. Ett konstruktivt samarbete inom HSB har möjliggjort detta och arbetet intensifieras nu för att förfina de digitala tjänsterna utifrån kundernas behov och önskemål. Samtidigt pågår viktigt arbete kring att minska vår IT-komplexitet och öka den digitala motståndskraften mot cyberattacker och intrång.

Klimathotet är en av vår tids största utmaningar och en viktig milstolpe under 2024 var att få HSBs uppdaterade strategi för hållbart värdeskapande på plats. Strategin återspeglar HSBs ambition att kunna möta de utmaningar som samhället, branschen, HSB och medlemmarna står inför och utgår från fem målområden: energianvändning, resurseffektivitet och cirkularitet, klimatanpassning och biologisk mångfald. Visionen är att vi tillsammans ökar takten mot det hållbara boendet.

Förmågan att vara i och anpassa sig till förändring är varje organisations viktigaste förmåga i en oförutsägbar och snabbt föränderlig omvärld. Därför har vi dragit igång ett viktigt jobb kring att utforma en gemensam målbild och plan för nå HSBs fulla potential som Sveriges största bostadskooperation. Vi har redan kommit en bit på väg och jag vill tacka för det fantastiska engagemang som finns hos alla och envar! Tillsammans är vi oslagbara. 2025 blir året då vi lägger in en extra växel och går från ord till handling.

Susanne Bergh i mars 2025

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

FÖRBUNDSORDFÖRANDE JOHAN NYHUS

”TRYGGHET ÄR EN DEL AV VÅRT DNA”

Väldigt många förknippar HSB med trygghet och gemenskap. Det är en del av vårt DNA och med detta i åtanke genomförde vi en kartläggning kring olovlig andrahandsuthyrning i våra tre storstäder under 2024. Resultatet var nedslående. Det visade sig att i nära varannan bostadsrättsförening pågår olovlig andrahandsuthyrning, varav var femte med kriminell karaktär.

Att ständigt möta nya ansikten i trapphuset eller inte veta vem ens granne är skapar stor otrygghet. Den olovliga uthyrningen är omöjlig att stävja och har utvecklats till en av de större utmaningarna i många bostadsrättsföreningar. Den 1 juli 2024 skärptes hyreslagen med syftet att förebygga brott och öka tryggheten i bostadsområden, vilket vi välkomnade. Men brottsligheten gör inte skillnad på upplåtelseformer. Därför har vi på HSB propagerat för att bostadsrättsföreningar ska få ett lika starkt lagstöd som hyresvärdar. Det har varit särskilt angeläget eftersom regeringen haft en utredning kring hur privatuthyrningen i stället kan underlättas, vilket skulle förvärra situationen.

I november föreslog regeringens kommitté lättnader i regler kring hushållens bolån. Enligt förslaget höjs taket för bolån från 85 till 90 procent, det skärpta amorteringskravet slopas och ersätts av ett allmänt amorteringskrav på 1 procent för alla lån över 50 procent av bostadens värde. HSB har under flera år framfört de negativa effekter som nuvarande regelverk skapar, inte minst svårigheterna för unga att komma in på bostadsmarknaden. Vi ser därför förslagen som steg i rätt riktning. Samtidigt krävs det fler åtgärder för att stimulera dagens bostadsmarknad och öka bostadsbyggandet som fortfarande är på för låg nivå.

2024 var ännu ett år som var tufft för hushållen, särskilt de med små ekonomiska marginaler. Prisökningarna för exempelvis vatten och fjärrvärme steg till rekordnivåer, och då handlar det om allmännyttiga tjänster som inte går att göra avkall på och där man inte kan byta leverantör. Som bostadsrättsförening kan man inte göra annat än att förlita sig på att taxan hålls på en rimlig nivå. HSB har ifrågasatt prisökningarna, då prisskillnaderna mellan bolagen indikerar att det är något som inte stämmer. Det är hög tid att Energimarknadsinspektionen säkerställer att kunderna inte betalar oskäliga priser.

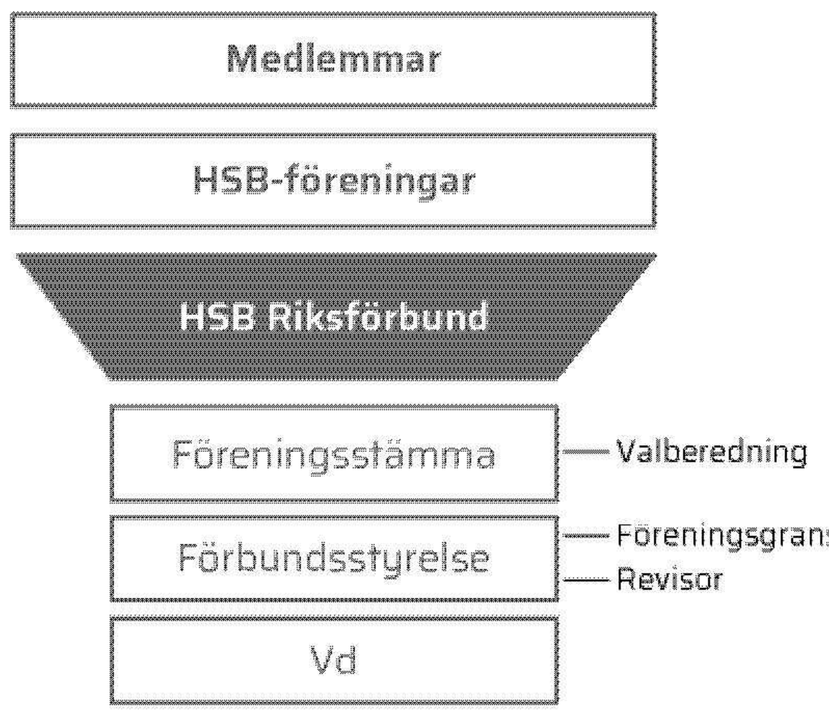
Som HSBs förbundsordförande är det en stor glädje att möta alla engagerade HSB-medarbetare som varje dag gör en insats för andra, vilket också är det som utmärker kooperation och föreningsengagemang. HSB är en stor demokratisk rörelse, där det varje dag sker möten, gemensamma aktiviteter och samtal. I en osäker och orolig tid bidrar vi med ett viktigt samhällsengagemang. FN har utsett 2025 till kooperationens år, det firar vi med rubriken ”Kooperationen bygger en bättre värld”. Du och HSB är viktiga i det bygget.

Johan Nyhus i mars 2025



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.

GEMENSAM AFFÄRSUTVECKLING

HSB Riksförbund samordnar HSB-föreningarnas gemensamma affärsutveckling i syfte att öka värdet för medlemmar och uppnå kostnadseffektivitet.

Modellen som kallas Affärsdriven Utveckling 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 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

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.

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. Här ingår även HSBs hållbarhetsstrategi. 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 ansvar – stöd för regelefterlevnad

HSBs samling av policydokument går under namnet HSBs ansvar. Dessa är ett stöd för hela HSB att upprätthålla en god regelefterlevnad, vilket betyder att vi inte bara ska följa regler, utan att vi gör 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 övriga bolag, att anta policyn genom att besluta om den i sina respektive styrelser. Policydokumenten uppdateras i enlighet med förändringar i lagar och regelverk samt behov i verksamheten.

Dessa policyer ingick i HSBs ansvar 2024

- 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 (uppförandekod samarbetspartners).
- HSBs policy om förmåner, representation och mutor (uppförandekod medarbetare).
- HSBs policy om mångfald och inkludering.
- HSBs policy för hantering av personuppgifter.
- HSBs hyrespolicy.
- HSBs policy för systematiskt miljöarbete.
- HSBs AI-policy. (ny)

Transaktion 09222115bb7m4074169 Signerat JN, SB, SJ, CA, CP, MC, AH, KL, GH, LL, EN, LR, FB, EZ, MN, TF

SIKTE MOT ETT HÅLLBART SAMHÄLLE

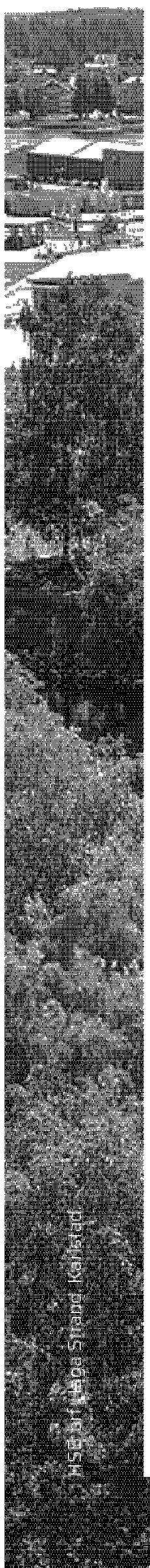
Världen står inför stora utmaningar där klimatomställningen är en av de största. För att möjliggöra en hållbar samhällsutveckling måste vi bland annat minska våra klimatutsläpp, bevara och öka biologisk mångfald och arbeta med socioekonomiska problem såsom bostadsbrist.

HSB Riksförbunds roll inom hållbarhet är att sätta övergripande mål och strategi för att kontinuerligt bidra till en positiv förflyttning i 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 Fabege, NCC och Sveriges Allmännytta. Temat var hållbar omställning i en tid av kris och möjligheter. Fokus låg på HSBs hållbarhetsuppdrag och hur det ska se ut framåt, uppdatering av strategi, kommande lagkrav och inspiration från storskaliga återbruksprojekt.
- HSB har tagit fram och lanserat en strategi för hållbart värdeskapande. Arbetet inleddes med en workshop på hållbarhetsdagarna och fortsatte med intervjuer med förbundsstyrelsens ledamöter, föreningsenkät, workshop och remissrunda med hållbarhetsansvariga samt kompletterande intervjuer med nyckelpersoner.
- HSBs interna klimatprojekt har fortsatt med nästa fas: upphandling av ett klimat- och hållbarhetsrapporteringsverktyg. Ambitionen är att på sikt minska belastningen för organisationen avseende insamling och rapportering av data samt frigöra mer tid för analys och konkreta åtgärder för att minska klimatpåverkan.
- HSB Riksförbund har tillsammans med tre HSB-föreningar arbetat med att identifiera åtgärder för att minska klimatutsläpp samt vad HSB behöver i form av kompetensförsörjning inom klimatområdet. Arbetet har ägt rum inom ramen för en förstudie som finansierats av ESF-rådet.
- Ett samverkansprojekt inom biologisk mångfald har påbörjats tillsammans med IVL och Sveriges Allmännytta för att ta fram en handbok och vägledning kring arbete och mätning av biologisk mångfald inom bostadssektorn.
- HSB Riksförbund har precis som tidigare år deltagit i flera branschgemensamma perspektiv till exempel Nils Holgersson-rapporten, nätverk för klimatanpassning i fastighetssektorn etc.
- Under hösten togs beslut att HSB Riksförbund även framåt när vi går in i den utökade hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD (från rapporteringsåret 2025) redovisar för hela koncernen (moderbolaget och de tre dotterbolagen). Ett internt utvecklingsprojekt avseende CSRD har startats upp för att skapa beredskap kring de nya kraven. Inom ramen för projektet har HSBs dubbla väsentlighetsanalys setts över, en GAP-analys utförts och arbetet fortsätter 2025.





HSB Brf Lägga Strand, Karlstad

GRUNDEN ÄR LAGD:

”NU MÅSTE VI FOKUSERA PÅ ATT NÅ VÅRA MÅL”

En ny hållbarhetsstrategi, upphandling av ett rapporteringsverktyg och uppstart av ett hållbarhetsråd är några av de viktigaste framgångarna inom hållbarhet under 2024. Louise Wall, hållbarhetschef på HSB Riksförbund, berättar om arbetet.

– Under året har vi tillsammans med organisationen arbetat fram HSBs strategi för hållbart värdeskapande. Strategin återspeglar HSBs ambition att kunna möta de utmaningar som samhället, branschen, HSB och medlemmarna står inför. För att vi ska kunna skapa ett långsiktigt hållbart boende krävs en ökad takt i arbetet för att nå våra mål, vilket strategin sätter ramarna för. Utöver vårt mål om nettonoll klimatpåverkan 2040 inkluderar strategin målområden där vi behöver göra en större förflyttning och förändring. Målområdena är energi, resurseffektivitet och cirkularitet, klimatanpassning och biologisk mångfald, tryggt och rättvist boende samt ansvar i värdekedjan.

– För att kunna följa upp på vår strategi och rapportera data på ett effektivt sätt har vi under året handlat upp ett rapporteringsverktyg. Det kommer att vara värdefullt framöver för att göra bättre analyser, men också för att på sikt kunna stötta vår affär.

– Jag vill även nämna vårt nystartade Hållbarhetsråd med representation från HSBs föreningar, nyproduktionen och HSB Riksförbund. Rådet kom igång strax innan sommaren, men har på kort tid gjort framsteg. Fokus har initialt varit på att sätta formen för rådet samt att få strategin i land, men också att agera remissinstans för granskning och input till olika gemensamma verksamhetsdokument.

Vad har varit den största utmaningen under året, och vad blir utmanande framöver?

– En utmaning har varit att ta fram en strategi som ska fungera för hela verksamheten när HSBs föreningar har så olika förutsättningar. Framåt kommer en stor utmaning vara att skapa den förflyttning som krävs för att vi ska nå våra mål, men här finns också en stor potential, inte minst affärsmässigt.

”HSBs strategi för hållbart värdeskapande återspeglar de utmaningar som vi står inför, men för att nå våra mål behöver vi öka takten.

Louise Wall, hållbarhetschef på HSB Riksförbund



Transaktion 09222115557440474169 Signerat med SIGNICAT

OMVÄRLD:
KLIMATET I FOKUS

Klimatutmaningarna fortsatte att dominera den globala agendan under 2024, där det är tydligt att utsläppen inte minskar i den takt som behövs. För att EU ska nå klimatneutralitet senast 2050 skärps nu kraven inom en mängd områden.

EUs klimattjänst Copernicus rapporterade att 2024 var det varmaste året som uppmätts på jorden sedan mätningarna började. Genomsnittstemperaturen översteg för första gången 1,5 grader Celsius över förindustriella nivåer (1850–1900). Havsisarna smälter allt snabbare och extremväder blir allt vanligare. Den främsta orsaken till att temperaturen stiger är människans utsläpp av växthusgaser och 2024 slogs rekord i koldioxidutsläpp från förbränning av fossila bränslen (WWF).

Parisavtalet – mål om att begränsa temperaturen

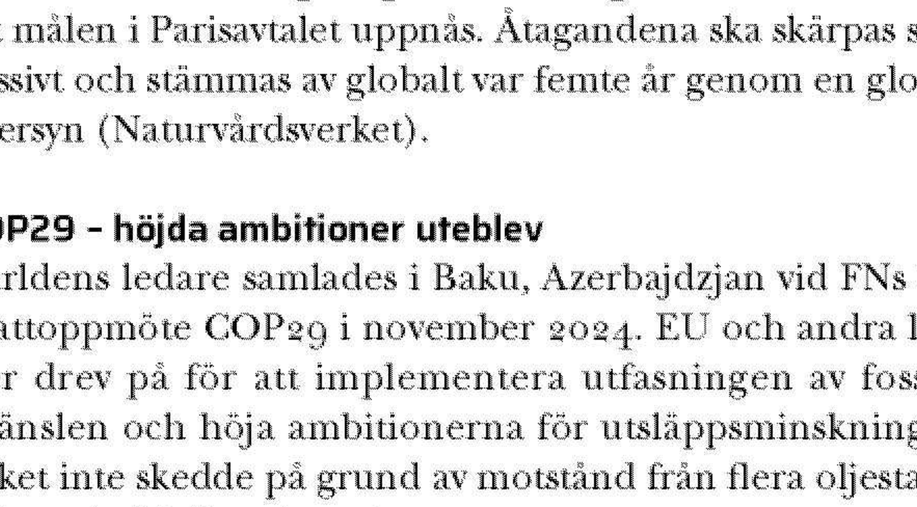
Parisavtalet beslutades i samband med klimatkonferensen (COP21) i Paris 2015 och slår fast att den globala temperaturökningen ska hållas väl under 2°C och att man ska sträva efter att begränsa den till 1,5°C. I stort sett alla världens länder har förbundit sig att genomföra åtgärder som bidrar till att målen i Parisavtalet uppnås. Åtagandena ska skärpas successivt och stämmas av globalt var femte år genom en global översyn (Naturvårdsverket).

COP29 – höjda ambitioner uteblev

Världens ledare samlades i Baku, Azerbajdzjan vid FNs klimattoppmöte COP29 i november 2024. EU och andra länder drev på för att implementera utfasningen av fossila bränslen och höja ambitionerna för utsläppsminskningar, vilket inte skedde på grund av motstånd från flera oljestater (Naturskyddsföreningen).

FNs globala mål för hållbar utveckling

Agenda 2030 är en global handlingsplan antagen av FNs medlemsländer samma år som Parisavtalet, men är betydligt bredare. Den består av 17 globala mål för hållbar utveckling som syftar till att utrota fattigdom, stoppa klimatförändringar och skapa fredliga och trygga samhällen.



De åtta globala utvecklingsmål som är mest relevanta för HSB.

HSB fokuserar på de åtta utvecklingsmål 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.

EU – den gröna given

Den gröna given är EUs plan för att göra Europa klimatneutralt till 2050, utan nettoutsläpp av växthusgaser, vilket är i enlighet med Parisavtalet. 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).

Fokus på energi i byggnader

Byggnader står för mer än en tredjedel av växthusgasutsläppen i EU. Att minska dessa utsläpp – genom ökad energieffektivitet, minskad energiförbrukning och omställning till förnybara energikällor – är avgörande för att enligt den gröna given uppnå klimatneutralitet senast 2050 (Europeiska rådet).

Ett reviderat energidirektiv (EED) trädde i kraft i oktober 2023. En av de viktigaste punkterna var att målet kring minskad primärenergianvändning höjdes till 11,7 procent till 2030. Detta motsvarar cirka 19 procent i faktisk energianvändning. En revidering har även ägt rum kring direktivet för byggnaders energiprestanda (EPBD), där man tidigarelagt målet när alla nyproducerade byggnader ska ha nollemissionsstatus till 2030, vilket betyder att de inte ska generera några växthusgasutsläpp under sin livstid. I december 2023 kom man preliminärt överens om att den genomsnittliga energianvändningen i det befintliga bostadsbeståndet ska minska med 16 procent till 2030 och 20–22 procent till 2035 (Regeringskansliet).

Medlemsstaterna ska enligt direktivet för byggnaders energiprestanda inrätta en byggnadsrenoveringsplan, inklusive en färdplan med nationella mål för 2030, 2040 och 2050 när det gäller energirenoveringstakten. Den svenska regeringen har gett Boverket i uppdrag att ta fram underlag till planen och det första utkastet ska lämnas till EU-kommissionen senast december 2025 (Regeringskansliet).

Biologisk mångfald livsavgörande

Som en del av den europeiska gröna given är strategin för biologisk mångfald för 2030 EUs plan för att få den biologiska mångfalden att återhämta sig senast 2030. Den innehåll-

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

er särskilda åtaganden och åtgärder för att skydda naturen och vända förstörelsen av ekosystem, med utgångspunkt i befintlig naturvårdslagstiftning (EU-kommissionen).

De fem främsta orsakerna bakom förlusterna av biologisk mångfald är förändrad mark- och havsanvändning, överexploatering, klimatförändring och invasiva främmande arter. Att skydda den biologiska mångfalden är en global utmaning och det kommande årtiondet blir avgörande för att kunna vända den negativa trenden (Naturvårdverket).

Åtgärder för att hindra att skogar förstörs

EUs avskogningsförordning (EU Deforestation Regulation) trädde i kraft 2023, men dess fullständiga tillämpning har skjutits upp till december 2025. Den handlar om att företag måste säkerställa att de produkter som de använder i sin verksamhet inte kommer från markområden där skogar har huggits ner eller förstörts och inte återplanterats eller återhämtats naturligt. Avskogade områden kan ha allvarliga konsekvenser för miljön, inklusive förlust av biologisk mångfald, markförsämring, och ökade koldioxidutsläpp, vilket bidrar till klimatförändringar (Europeiska kommissionen).

Mänskliga rättigheter och värdekedjor i fokus

Inom ramen för CSDDD (Corporate Sustainability Due Diligence Directive) infördes under 2024 krav som innebär att företag aktivt måste identifiera, förebygga, begränsa och redovisa negativ påverkan på mänskliga rättigheter och miljö i sin verksamhet samt i sina leverantörskedjor. EUs medlemsländer har två år på sig, till och med 26 juli 2026, att implementera direktivet i sin nationella lagstiftning (Europeiska kommissionen).

Regelverk för hållbarhetsredovisning

CSRD (Corporate Sustainability Reporting Directive) är ett nytt EU-direktiv som reglerar hur företag ska rapportera information om hållbarhet i sin årsredovisning. 2024 började CSRD tillämpas i Sverige för stora bolag med fler än 500 anställda. I februari 2025 publicerade emellertid EU-kommissionen flera så kallade Omnibus-förslag som syftar till att förenkla arbetet med hållbarhetsrapporteringen enligt CSRD, CSDDD, EU-taxonomin. Förslaget innebär bland annat att cirka 80 procent av företagen undantas från kravet på hållbarhetsrapportering enligt CSRD och att rapporteringskraven endast gäller stora företag med fler än 1 000 anställda.

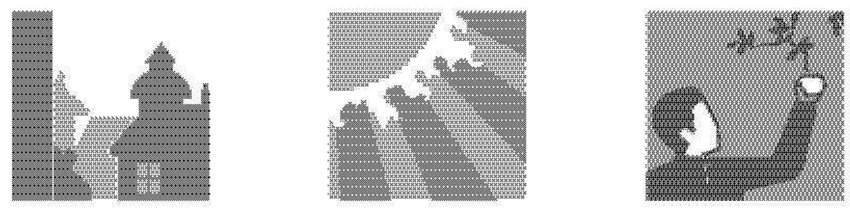
HSB Riksförbund kommer att hållbarhetsrapportera hela koncernen (moder- och dotterbolag) för redovisningsåret 2025. Av rapporten ska till exempel affärsstrategi, hållbarhetsmål, styrelsens uppgifter, ersättningar, huvudsaklig faktisk och potentiell negativ inverkan kopplad till verksamheten och värdekedjan framgå. Liksom åtgärder för att förhindra negativ inverkan samt väsentliga hållbarhetsrisker och hur de hanteras. Innehållet regleras i standarder för hållbarhetsrapportering som går under beteckningen ESRS (Finansinspektionen).

Hållbarhetsrapporten ska finnas i förvaltningsberättelsen, följa ESRS struktur och rapporteringskrav samt granskas av revisor (Finansinspektionen).

Taxonomi för hållbara investeringar

Hållbara investeringar är en stor del av EUs "Green Deal", och taxonomiförordningen utgör ett gemensamt klassificeringssystem för miljömässigt hållbar finansiering. 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.

Kopplingen mellan CSRD och EUs taxonomi är att alla företag som enligt kraven ska publicera en hållbarhetsrapport även ska lämna information i rapporten om i vilken utsträckning deras ekonomiska verksamheter är miljömässigt hållbara (Finansinspektionen).



De tre svenska miljömål som HSB berörs mest av.

Sveriges klimat- och miljömål

2017 antog Sverige ett klimatmål som innebär att vi inte ska ha några nettoutsläpp av växthusgaser till atmosfären senast år 2045, för att därefter uppnå negativa utsläpp (Naturvårdsverket).

På nationell nivå har Sveriges riksdag även slagit fast 16 miljömål som består av en bredare uppsättning mål för att skydda och bevara naturresurser samt biologisk mångfald.

Branschens utmaningar

Bygg- och fastighetssektorn står idag för cirka 22 procent av Sveriges totala årliga klimatutsläpp, som kraftigt behöver sänkas för att Sverige ska nå målet om nettonoll 2045 (Boverket). På grund av branschens stora påverkan har den anammat såväl globala som nationella mål och det förväntas att stora aktörer kopplar sitt arbete mot t.ex. Sustainable Development Goals. Det har också skapats branschspecifika initiativ t.ex. Fossilfritt Sveriges färdplaner för bygg- och anläggningsbranschen respektive uppvärmningsbranschen, som HSB står bakom. Samtidigt behöver branschen hantera utmaningar och risker till följd av klimatförändringar t.ex. skador på fastigheter.

Branschen har även växande sociala utmaningar t.ex. boende som upplever otrygghet, ensamhet och svårigheter för förstagångsköpare att etablera sig på bostadsmarknaden.

Transaktion 09222115bb7d440f4169 Signerat JN, SB, JS, LEA, GB, MC, AH, KJ, SK, IL, EN, LP, ED, EZ, KN, TE

STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

HSBs hållbarhetsstrategi uppdaterades under 2024 och sträcker sig fram till 2030. Strategi för hållbart värdeskapande är en integrerad del av HSBs affär och tar avstamp i HSBs dubbla väsentlighetsanalys.

Att arbeta långsiktigt med hållbarhet är nödvändigt för att möta behov hos medlemmar, kunder och samhället i stort. Det är även viktigt att vara väl förberedd inför nya lagar, regler och branschåtaganden på hållbarhetsområdet. För att lyckas nå våra mål behöver vi dessutom öka takten. En styrka med HSB är att vi finns i hela landet och genom en fastighets hela livscykel: från nyproduktion till förvaltning. Det skapar goda förutsättningar för att säkerställa det hållbara boendet på lång sikt.

HSBs strategi för hållbart värdeskapande utgår från de utmaningar samhället, branschen, HSB och medlemmarna står inför. Arbetet med att uppdatera strategin påbörjades med en dubbel väsentlighetsanalys enligt metodiken för hållbarhetsrapportering enligt CSRD. Väsentlighetsanalysen tar hänsyn till hur HSB påverkar sin omgivning, men också hur HSB kan komma att påverkas av de förändringar och utmaningar som samhället står inför.

Strategin inkluderar sex målområden där vi behöver göra en större förflyttning. Den definierar även viktiga förutsättningar, såsom välmående och engagerade medarbetare samt styrning och ansvarsfullt företagsagerande, som behövs för att vi ska lyckas uppnå våra mål. Se illustration nedan.



Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

HSBs STRATEGI FÖR HÅLLBART VÄRDESKAPANDE

Klimat

För att uppnå målet om netto noll klimatpåverkan till 2040 i linje med vetenskapen och den takt som krävs i enlighet med Science Based Targets Initiative säkerställer HSB minskad klimatpåverkan, både i den egna verksamheten och i hela värdekedjan.

Delmål:

2025 25% minskad klimatpåverkan*

2030 50% minskad klimatpåverkan*

2035 75% minskad klimatpåverkan*.

* jmf. med basår 2020

Energi-användning

HSB säkrar att hyresfastigheter och medlems-brf:er använder energi i mindre utsträckning, och förnybar energi där det är möjligt. Det främjar en hållbar energianvändning som även minskar kundernas kostnader.

Delmål:

- Minskad energianvändning
- Sänkta effekttoppar
- Ökad andel förnybar, återvunnen och egenproducerad energi
- Ökad omsättning från energirelaterade tjänster.

Resurseffektivitet och cirkularitet

HSB arbetar mot effektivare resursanvändning, hantering samt val av material och affärsmodeller för att säkerställa cirkulära flöden. Genom att tidigt i processen för våra nyproduktions- och ROT-projekt arbeta systematiskt med resurseffektivitet minskar vi miljö- och klimatpåverkan.

Delmål:

- Materialval, planering och utformning för lägre klimatpåverkan
- Ökat återbruk och minskning av icke-förnybara jungfruliga material
- Ökad materialåtervinning
- Minskat avfall från nyproduktion och ROT.

Klimatanpassning och biologisk mångfald

HSB säkrar att egna fastigheter och brf:er är anpassade för att hantera klimatrelaterade risker och bevara den biologiska mångfalden. Genom risk- och sårbarhetsanalyser samt proaktiva åtgärder minimerar HSB riskerna kopplade till det förändrade klimatet, vilket ger bättre rustade bostäder.

Delmål:

- Klimatanpassning och -säkring av HSBs fastigheter
- Anpassningar och åtgärder för att bevara biologisk mångfald.

Tryggt och rättvist boende

HSB verkar för ett tryggt och rättvist boende med fokus på social hållbarhet där boende kan trivas och påverka sitt boende via den lokala demokratin.

Delmål:

- Ökad trygghet och delaktighet i HSBs bostäder
- Ge fler möjlighet till ett eget hem.

Ansvar i värdekedjan

HSB tar eget ansvar för att vara en hållbar partner, men ställer även krav och har en aktiv uppföljning för att leverantörerna ska ta sitt ansvar. HSB medverkar i nationella och branschspecifika samarbeten för att påskynda värdekedjans omställning.

Delmål:

- Hållbarhetssäkrade leverantörer
- Nollvision för arbetsplatsolyckor.

Transaktion 09222115555440674169 Signerat JN, SB, JS, LCA, CB, MC, AH, MJ, SA, IL, EN, LP, ED, EZ, KN, TE

HSBs KLIMATMÅL

ÖVERGRIPANDE MÅLFORMULERING

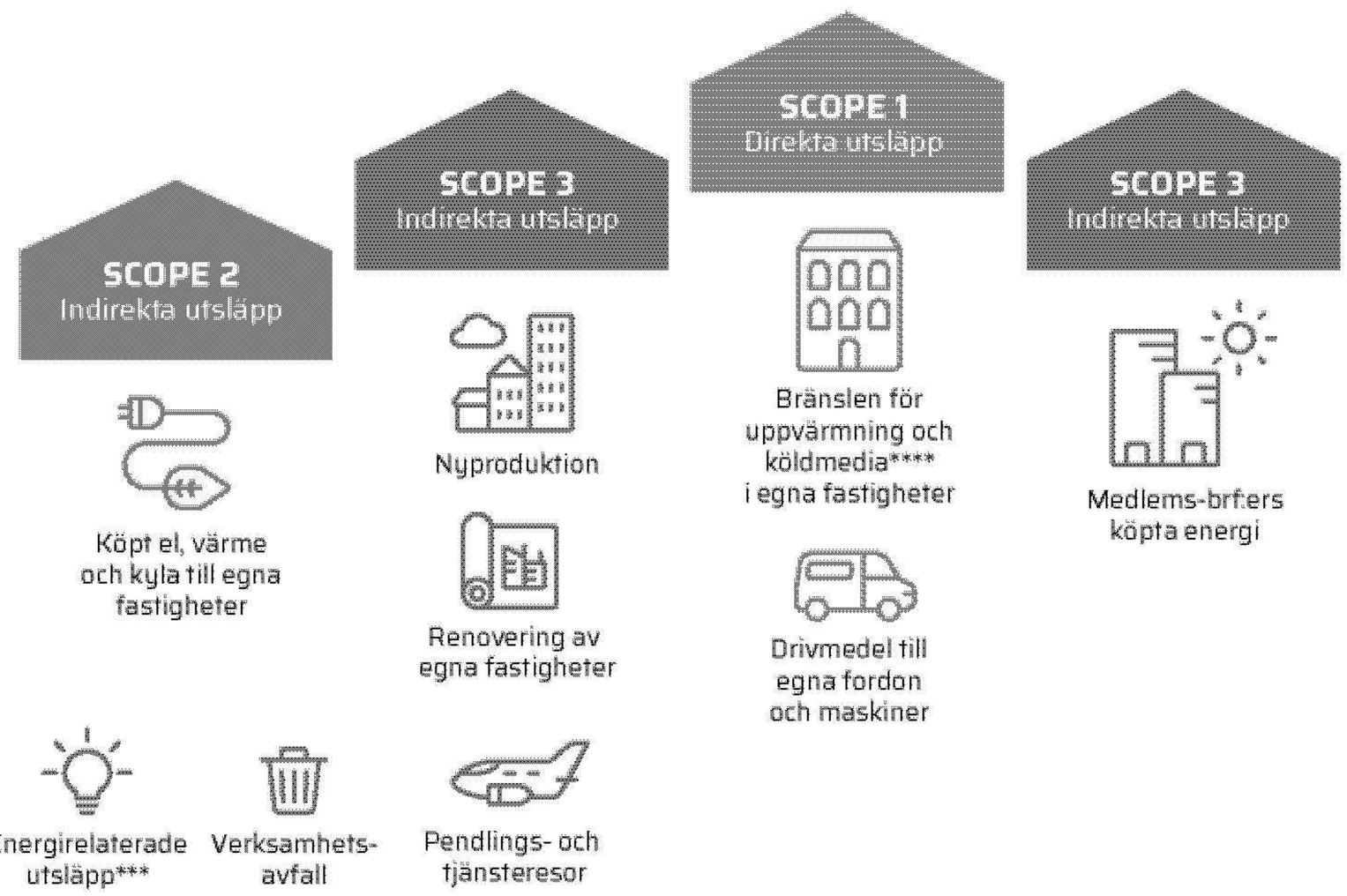
HSB har 2040 netto noll* klimatpåverkan i hela värdekedjan och är anpassat till det förändrade klimatet.

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. Målen jämförs med basåret 2020.

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.

Tabellen nedan avser klimatpåverkan från HSB Riksförbund inklusive dotterbolag. För mer information om klimatberäkningarna se ”Om hållbarhetsredovisningen” på s 66.

HSB Riksförbunds klimatpåverkan, inklusive dotterbolag

Klimatpost	2020 (basåret)			2024		
Scope 1	Förbrukning	Enhet	tCO2e	Förbrukning	Enhet	tCO2e
Inga utsläpp i Scope 1 på grund av inga egenägda fastigheter med egna uppvärmningskällor eller egnaägda fordon						
Scope 2 (marknadsbaserad)	Förbrukning	kWh	tCO2e	Förbrukning	Enhet	tCO2e
El och fjärrvärme i byggnader på fastigheter som ska bebyggas	2 486 779	kWh	247	2 204 881	kWh	240
El och fjärrvärme kontorslokaler	304 468	kWh	9	162 545	kWh	2
Summa Scope 2			**256**			**242**
Scope 3	Förbrukning	Enhet	tCO2e	Förbrukning	Enhet	tCO2e
Övriga inköp av varor och tjänster	18	MSEK	780	18	MSEK	553
It-drift	Uppgift saknas[1]		67	Uppgift saknas[1]		24,84
Nyproduktion	657	antal lgh	36 904	424	antal lgh	28 108
Energirelaterade utsläpp utvecklingsfastigheter	2 486 779	kWh	31	2 204 881	kWh	27
Energirelaterade utsläpp kontor	304 468	kWh	3	162 545	kWh	-
Avfall	3 122 309	kg	8 382	7 965 695	kg	132[2]
Tjänsteresor	398 069	km	46	382 615	km	47
Flyg	282 183	pkm	30	300 209	pkm	41
Bil	115 886	km	15	82 406	km	6
Pendlingsresor	565 047	km	18	565 047	km	18
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	-
Summa Scope 3			**38 687**			**28 910**
Total Scope 1–3 (marknadsbaserad)			**38 942**			**29 152**

1. Uppgift om energianvändning saknas. Ton CO2e är scope 1, 2 och 3 i Microsofts molndrift.
2. Avfall innefattar både byggavfall och kontorsavfall

Transaktion 09222115bb7b440f4169 Signerat JN, SB, JS, LEA, CB, MC, JH, MJ, SA, JL, EN, LB, FB, EZ, MN, TE

SAMARBETSORGANISATIONER UNDER 2024, 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 300 kooperativa organisationer och cirka 1 miljard 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.

We Effect
We Effect arbetar för en hållbar och rättvis värld fri från fattigdom. HSB-medlemmar bidrar med två kronor av medlemsavgiften till We Effect varje år, och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet.

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.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

NÄRA
2,2 MKR
SAMLADE HSB IN
TILL WE EFFECT

WE EFFECT

HSB stöttar We Effects arbete med att skapa trygga och långsiktiga boenden för människor som drabbats av fattigdom, krig och klimatförändringar. Under 2024 har särskilda insatser gjorts för kvinnliga bostadskooperativ i bl.a. El Salvador, Colombia, Kenya, Uganda och Filippinerna. HSB-medlemmar bidrar med två kronor av medlemsavgiften och HSB skänker tusen kronor för varje nybyggd lägenhet. 2024 samlade HSB in närmare 2,2 miljoner kronor till We Effect.

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.

2024 I KORTHET

- **Totalt 100 debattartiklar** publicerades i såväl nationella som lokala medier.
- **HSB svarade på 15 remisser** inom olika områden som exempelvis: *gränsvärden för klimatdeklarationer av byggnader, säkrare fastighetsregister, ökad materialåtervinning av avfall och åtgärder för en bättre bostadsförsörjning.*
- **En rad rapporter har tagits fram** och kommunicerats på olika sätt:
  - Sparandetider för inträde på bostadsmarknaden. En undersökning om hur mycket unga vuxna behöver spara i månaden för att kunna köpa sin första bostad i olika kommuner.
  - Hälsoläget. Så hittar du och bygger platser som främjar folkhälsan. En rapport som även rankade de hälsosammaste stadsdelarna i ett 20-tal städer.
  - Förekomsten av olovlig andrahandsuthyrning i bostadsrättsföreningar i Stockholm, Göteborg och Malmö. En kartläggning.
  - Är tomträttens syfte satt ur spel? Från bostadssocial reform till ekonomisk rävsax. En rapport som togs fram tillsammans med Riksbyggen, Bostadsrätterna och Fastighetsägarna.
  - Nils Holgersson-rapporten tas fram årligen tillsammans med branschen. Den kommuniceras via flera delrapporter med fokus på prisutvecklingen för olika allmännyttiga tjänster kopplade till boendet, till exempel fjärrvärme, vatten och elnät.

”ÄNTLIGEN FÖRSLAG KRING LÄTTADE AMORTERINGSKRAV”

Linn Matic, samhällspolitisk chef på HSB Riksförbund, berättar om opinion- och påverkansarbetet under 2024. Ett år som andas försiktig optimism, även om återhämtningen kommer att ta tid.

– Det har börjat ljusna något på bostadsmarknaden tack vare Riksbankens räntesänkningar, men bostadsbyggandet är fortfarande på en alltför låg nivå efter de senaste årens höga inflation och kraftigt höjda räntor.

Vad är det mest avgörande som hänt inom politiken?

– Vi har äntligen fått en gedigen analys av bolånetak och amorteringskrav, utförd av några av Sveriges ledande forskare inom nationalekonomi. Den bekräftar det som HSB och många andra aktörer länge har hävdat, att de krav som ställs på bolånetagare är för strikta och stänger ute många från bostadsmarknaden. Regeringens kommitté föreslår flera lättnader som HSB välkomnar.

Vilka frågor har HSB drivit i media?

– Vi har fortsatt att driva frågan om hur fler ska kunna komma in på bostadsmarknaden, bland annat genom en rapport om hur mycket unga vuxna måste spara varje månad för att kunna köpa en första bostad. I samband med regeringens utredning kring bolån bjöd vi in Peter Englund, ordförande utredningens kommitté, till ett seminarium tillsammans med bostadspolitiska talespersoner m.fl. och drev en efterföljande debatt i media om att skyndsamt genomföra förslagen.

En annan viktig fråga som vi har debatterat är andrahandsuthyrning där regeringen vill öppna upp för friare uthyrning i bostadsrättsföreningar, men som HSB menar skulle leda till otrygghet. Vidare har vi kommunicerat kring de kraftiga prisökningarna på fjärrvärme, elnät och andra så kallade nyttigheter. Mest publicitet fick vi i samband med att vi släppte rapporten kring hur vi skapar hälsosamma stadsdelar.



”Regeringens kommitté har föreslagit amorteringslättnader som HSB välkomnar.”

Linn Matic, samhällspolitisk chef, HSB Riksförbund

Transaktion 09222115bb7b440741b9 Signerat: N, SP, JG, IGA, GP, MQ, JH, KL, SL, JL, EM, LP, EB, EZ, MN, TF

HSB SOM VARUMÄRKE

”VI BYGGER HEM ATT LÄNGTA TILL”

Kampanjkonceptet ”Hemlängtan” som etablerades redan 2022 tog sig ett nytt uttryck under 2024 då själva hemmet var i fokus. André Johansson, marknads- och kommunikationschef på HSB Riksförbund, berättar om kampanj- och varumärkesarbetet under året.

–Filmerna utspelar sig i en våra fina nyproducerade lägenheter, som vi samtidigt fick en möjlighet att visa upp. Här förmedlar vi den där härliga känslan av att komma hem och pusta ut som jag tror att vi alla kan relatera till. Budskapet är: vi bygger hem att längta till.

Hur har kampanjen fungerat?

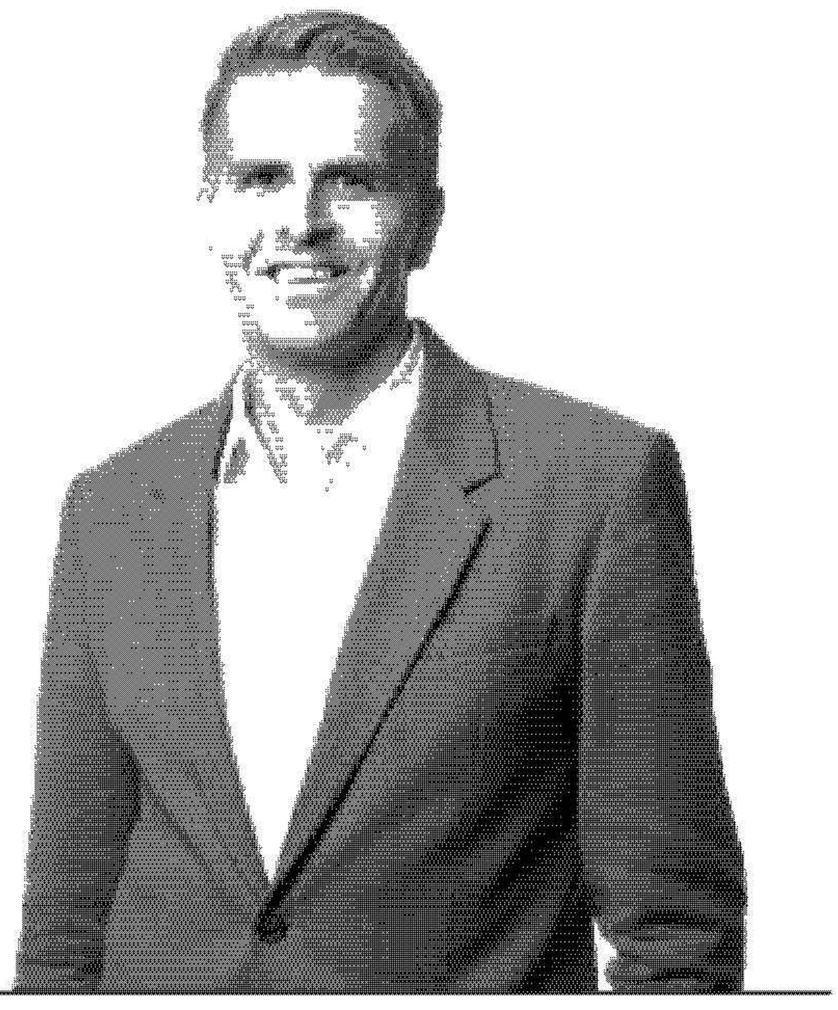
– Eftersom materialet kommer att användas även under 2025 så mäter vi det först under hösten 2025. Men vi har redan nu kunnat se att innehållet har uppfattats som relevant hos användarna i sociala medier.

Vad har ni gjort i övrigt för att bygga varumärke?

–Vi har fortsatt satsningen som vi kallar ”Always on” i sociala medier för att nå unga, men vi har även testat med viss marknadsföring mot 30–45-åringar. Genom att vara ständigt närvarande med redaktionellt innehåll bygger HSB en relation med målgrupperna över tid, som vi kan utvärdera och förbättra kontinuerligt.

Finns det anledning att skydda varumärket, och vad gör ni inom det området?

– HSB är ett starkt och välkänt varumärke. Det innebär att vi hela tiden måste förhindra varumärkesintrång, misskreditering och felaktigt nyttjande av varumärket.



”I filmerna förmedlar vi den där härliga känslan av att komma hem och pusta ut som jag tror att vi alla kan relatera till.

André Johansson, marknads- och kommunikationschef HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

HSB som varumärke – så jobbar HSB Riksförbund

Med hundra år på nacken och bostäder över hela landet är HSB ett av Sveriges mest kända varumärken. Det står för väsentliga värden för väldigt många människor. Men ett varumärke är aldrig ristat i sten, det är i ständig förändring. HSB Riksförbund har ansvar för att vårda, utveckla och skydda varumärket. Det senare sker genom till exempel utbildning internt, se till att varumärkesregistreringarna är aktuella och skicka varningsbrev till företag som gör intrång.

HSB verkar under ett, gemensamt varumärke. Att kommunikationen är samordnad och enhetlig är en förutsättning för att den ska nå sin fulla effekt och bidra till att stärka HSBs varumärke. Till vår hjälp har vi framför allt strategier, riktlinjer, gemensamma kanaler och kampanjer.

Bild från kampanjen Hemlängtan 2024.

ETT HÅLLBART ARBETSLIV

HSB vill vara en god 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.

HSB har en stark värdegrund som är förankrad i de kooperativa principerna. HSBs kärnvärderingar sammanfattas 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 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.

2024 visade Motiverad medarbetarindex MMI 72 (69) och Nöjd medarbetarindex NMI 71 (68), vilket är en uppgång från året innan. Uppgången märks framför allt inom dotterbolagen HSB Affärsstöd och HSB ProjektPartner, vilket är positivt och speglar att vi går mot ljusare tider igen på marknaden. Även Ledarskapsindex förbättrades något och landade på 76 (75).

Upplevelse av inkludering

Inom ramen för medarbetarundersökningen fortsätter vi att mäta upplevd inkludering inom åtta olika frågeområden. Medarbetarna upplever fortsatt en hög grad av inkludering med ett snitt på 8,3 (8,25) för alla områden. I en jämförelse mellan könen upplever sig kvinnor något mer inkluderade med ett snitt på 8,4.

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.

Transaktion 09222115557464074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

Högt betyg för nya kontoret

I november 2023 flyttade HSB Riksförbund in i nya kontorslokaler på Norra Stationsgatan i Stockholm, vilket blev en lyckad lösning enligt medarbetarna.



I arbetet med att utforma det nya kontoret sattes fyra mål:

- Hållbart – idag och över tid.
- En attraktiv och flexibel arbetsplats som möter ett modernt arbetssätt.
- En inkluderande kultur för ett utvecklande arbetssätt.
- En plats för samarbete med medlemmar, kunder och intressenter.

Under våren 2024 genomfördes en medarbetarundersökning för att mäta måluppfyllnad för projektet. Resultatet visar att samtliga mål har uppnåtts och att det är en väldigt uppskattad arbetsplats.

Transaktion 09222115bb7b440f4169 Signerat JN SD JG LGA GR MO JH MJ SL JL EN LB EB EZ MN TF

JOBBA PÅ HSB

En god arbetsgivare

HSB verkar för mångfald och inkludering. 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.

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.

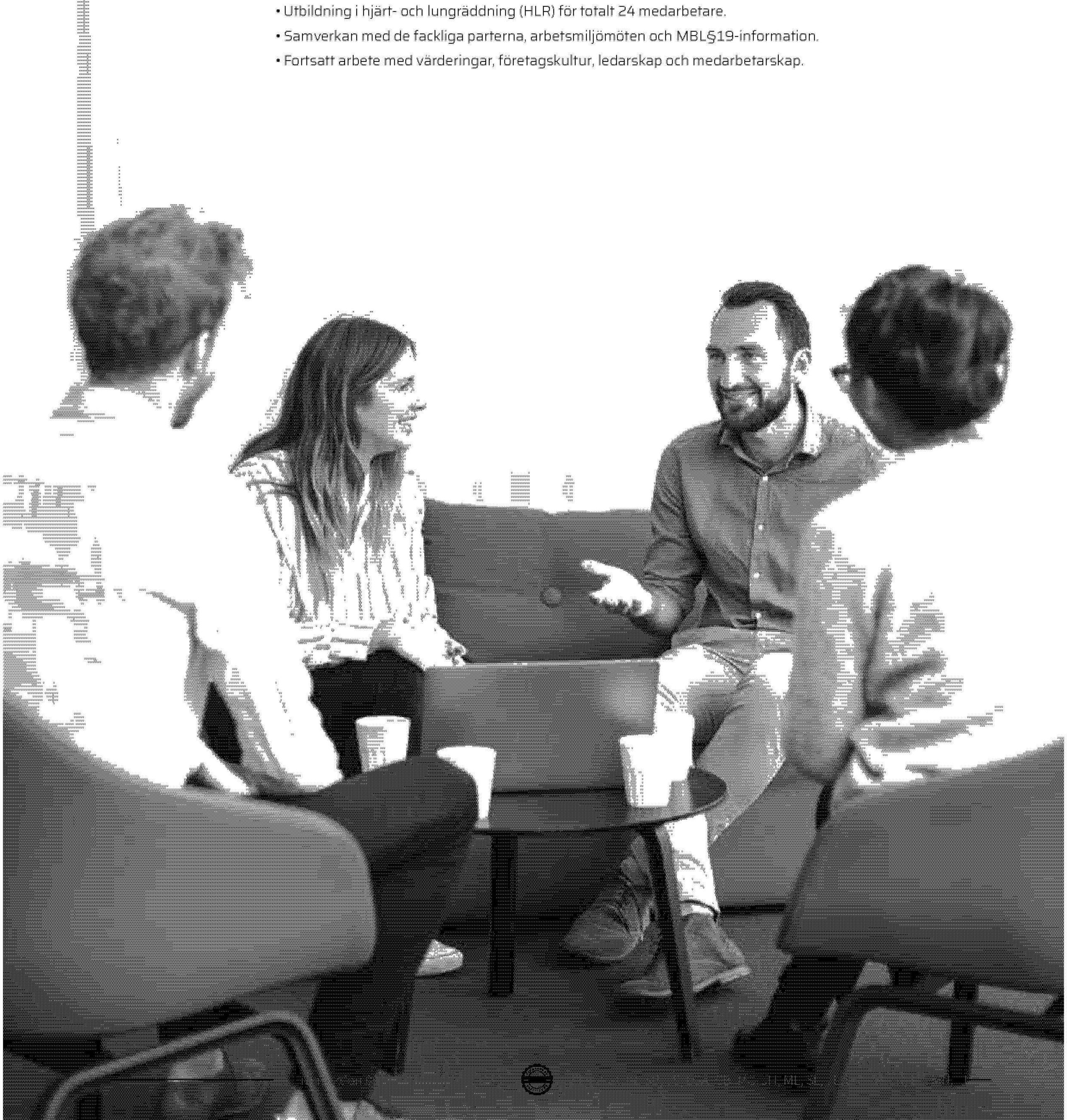
+ **HSB är en stor organisation med verksamhet över hela Sverige.** Det betyder att det finns många olika yrkesroller och verksamheter att växla mellan, i allt från nyproduktionen till digitala utvecklingstjänster i frontlinjen.

Tryckeriinformation 9789179440741169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

ÅRET I KORTHET

HSB Riksförbund och dotterbolagen

- En utvärdering av det nya kontoret på Norra Stationsgatan har genomförts och visar ett gott resultat i förhållande till uppsatta mål.
- Årlig lönekartläggning.
- Medarbetarundersökningar och pulsmätningar.
- Utbildning i hjärt- och lungräddning (HLR) för totalt 24 medarbetare.
- Samverkan med de fackliga parterna, arbetsmiljömöten och MBL§19-information.
- Fortsatt arbete med värderingar, företagskultur, ledarskap och medarbetarskap.



Nyckeltal – medarbetare nationella verksamheten

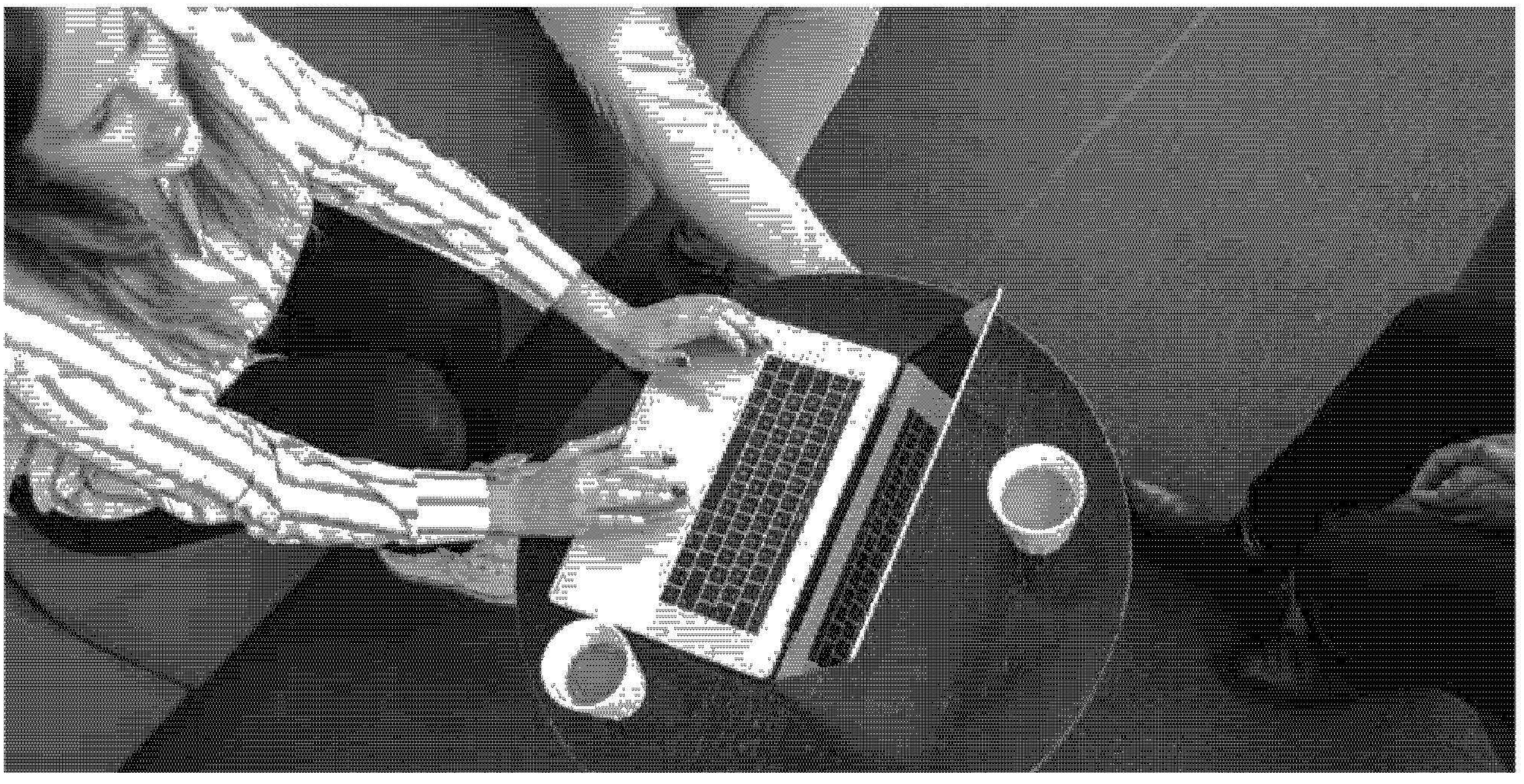
Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner
Hälsa och säkerhet				
Total sjukfrånvaro*	1,09% (2,53%)	0,97 (0,87%)	0,30% (0,09)	1,29 (2,04 %)
Antal olyckor	1 st	0 st	0 st	0 st

Parentes: Motsvarande siffra för 2023. I olycksstatistiken ingår ej byggarbetsplatser. Dessa redovisas på s 57.

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%	38%	45%
Personer i ledningsgrupp som genomgått utbildning för att motverka korruption	83%	50%	100%	100%
Medarbetare som genomgått utbildning för att motverka korruption	74%	48%	69%	78%

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.



Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

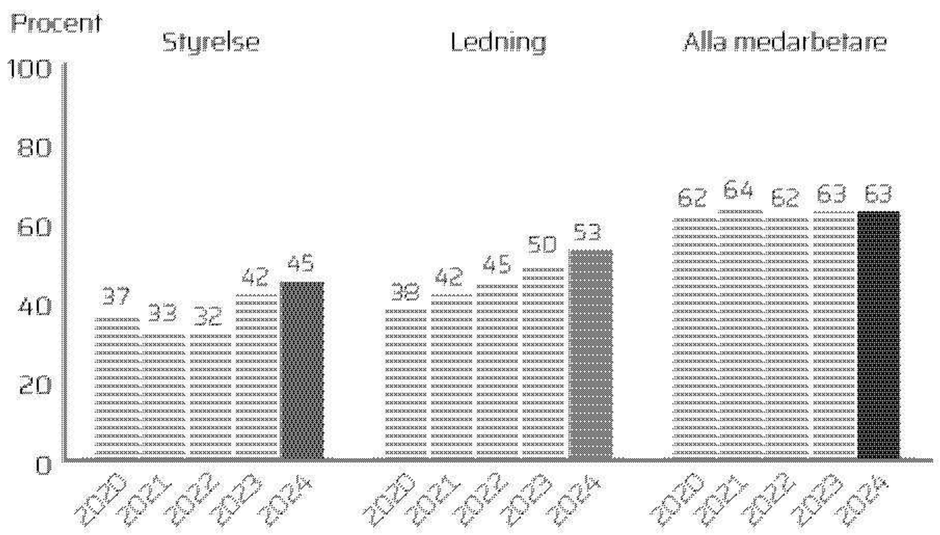
Antal

Per 31/12	HSB Riksförbund	HSB Affärsstöd	HSB Finansstöd	HSB ProjektPartner	Totalt
Antal anställda	44 pers	52 pers	16 pers	46 pers	158 pers (162)

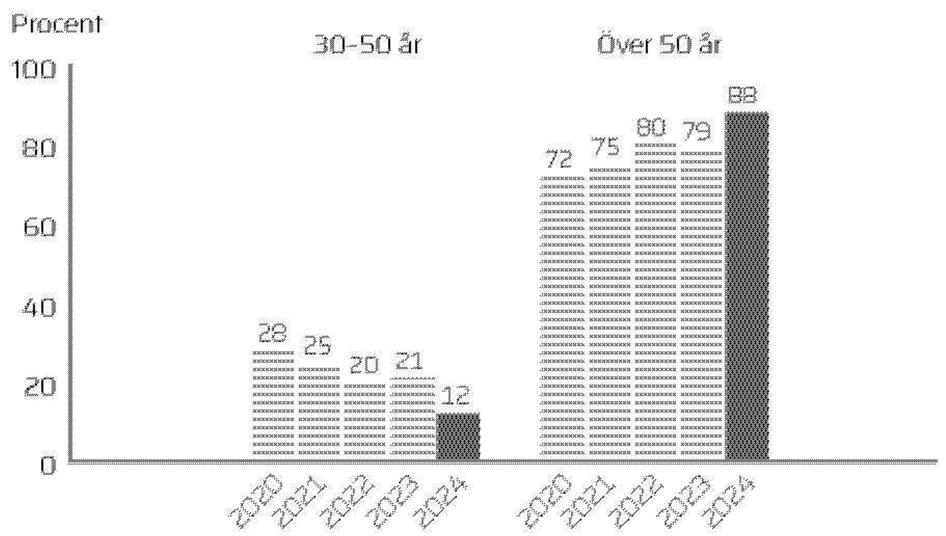
Parentes: Motsvarande siffra för 2023.

Mångfald och jämställdhet

KÖNSFÖRDELNING – ANDEL KVINNOR

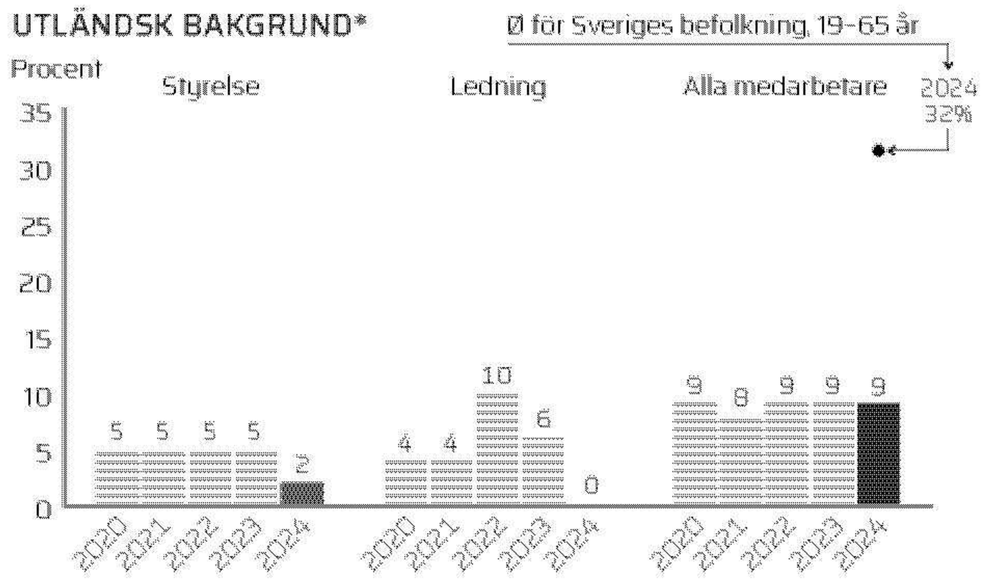


STYRELSER – ÅLDER



Ingen under 30 år finns med i statistiken kring styrelser.

UTLÄNDSK BAKGRUND*



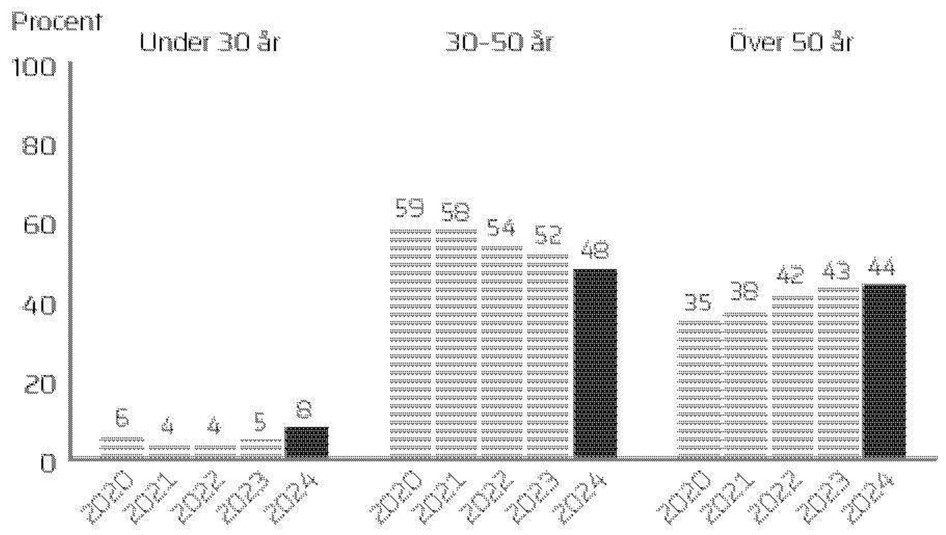
* Födda utomlands och/eller med båda föräldrarna födda utomlands enligt anonymiserad data från SCB.

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 09222115bbb6440474169 Signerat JN SB JS LÖA CB MO JH VL GL LL EN LB EB EZ MN TE

UPPDRAG ATT SÄKRA REGELEFTERLEVNADEN

Mattias Berlin, chef för avdelningen juridik och medlem på HSB Riksförbund berättar om verksamheten under 2024 och hur de har axlat uppdraget från förbundsstyrelsen att säkerställa regelefterlevnaden inom HSB.

–Vår avdelning har ett brett ansvarsområde där de flesta arbetar med kvalitativ och ekonomisk fördelaktig juridisk rådgivning för våra medlemmar, men vi säljer även tjänster till andra bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag (sk. ombudsverksamhet). Vi har även ansvar för parlamentariska frågor såsom HSB-stämman, HSBs normalstadgar, HSB-ledamoten samt medlemsamverkan och medlemsråd. Tillsammans med avdelningen kommunikation och opinion arbetar vi dessutom för att förbättra villkoren för medlemmarna genom remissarbete. Vid slutet av året var vi 21 medarbetare på avdelningen varav 18 jurister.

Finns det några juridiska frågor som har varit särskilt i fokus under 2024?

–Vi har ett fortsatt fokus på fastighetsrättsliga frågor, framför allt sådant som berör bostad- och hyresrätter. Under året har vi sett ett ökat inflöde av ärenden rörande andrahandsuthyrning, fjärrvärme, regelefterlevnad och behandling av personuppgifter.

Ni har fått ett uppdrag inom regelefterlevnad, vad handlar det om?

–I maj 2023 beslutade HSB-stämman att ge förbundsstyrelsen i uppdrag att *”säkerställa regelefterlevnaden inom HSB”*. Ett förslag presenterades och godkändes av förbundsstyrelsen i februari 2024. I enlighet med det har funktionen för regelefterlevnad förstärkts med Jennifer Rudepalm som är på plats sedan september i rollen som compliance officer. Funktionen bestod sedan tidigare av compliance manager Noor Helawi och tillsammans kommer de att fokusera på GDPR och informationssäkerhet under 2025.

För att stärka arbetet inom dataskydd har vi även anställt två dataskyddsombud – Emelie Hermansson och Anton Davidsson. Precis som funktionen för regelefterlevnad är dataskyddsombuden placerade på HSB Riksförbund, men arbetar med och för hela HSB.



”Funktionen för regelefterlevnad respektive dataskydd arbetar med och för hela HSB.

Mattias Berlin, chef för avdelningen juridik och medlem på HSB Riksförbund

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

KUND-
NÖJDHET 2024
4,5 AV 5



HSBs juridiska rådgivning – en uppskattad förmån

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.

Att beskriva komplex juridik på ett pedagogiskt och enkelt sätt är inte lätt och det är en av anledningarna till att den juridiska rådgivningen får toppbetyg år ut och år in. Dessutom är medlemsrådgivarna och fastighetsjuristerna väl uppdaterade kring ny lagstiftning och prejudicerande rättsfall, vilket är mycket uppskattat.

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.

Ombudsverksamhet

Bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag har även möjlighet att köpa mer specifik juridisk vägledning, rådgivning och utbildning från HSB Riksförbund. Det 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.

ÅRET I KORTHET

- Under 2024 var tillgängligheten i HBSs juridiska rådgivning 86 procent, vilket överträffar målet på 80 procent. (2023: 80%)
- Kundnöjdheten hos enskilda medlemmar uppmättes till 4,5 av 5, vilket är i linje med uppsatt mål. (2023: 4,8)

Transaktion 09222115ab7a440f4169 Signerat JN, SB, JS, LA, GP, MC, JH, MJ, SA, JL, EN, LP, FP, EZ, KN, TE

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.

→

”FÖR ATT LYCKAS KRÄVS ETT GEMENSAMT FOKUS”

I oktober tillträdde Matilda Ringström som ny vd för HSB Affärsstöd. Hon kommer senast från Länsförsäkringar och har lång erfarenhet av kunddriven IT-utveckling. Här berättar hon om sina första reflektioner och vad hon ser att HSB behöver fokusera på framöver.

– Det har varit intensiva men otroligt givande första månader. Jag har blivit väl mottagen och samlat på mig en massa intryck och spaningar. Jag har hunnit med att besöka sex HSB-föreningar och haft individuella samtal med så många medarbetare och kollegor som möjligt, för att lyssna och förstå olika perspektiv.

Mitt första intryck är att det finns ett stort engagemang i att skapa värde för medlemmar, kunder och föreningar hos alla – oavsett var man befinner sig organisatoriskt inom HSB.

Det finns ett antal områden som blir viktiga att kraftsamla kring närmaste 1–2 åren, för att säkerställa en hållbar, säker och kostnadseffektiv IT-verksamhet inom HSB. För att vi ska lyckas krävs ett gemensamt fokus och tydliga överenskommelser att förhålla sig till.

HSB Affärsstöds viktigaste fokus blir att få bort fel kostnader genom att effektivisera teknik, organisation och arbetssätt samt att driva på arbetet med att öka HSBs digitala motståndskraft. Vi behöver även genomföra förbättringar i den digitala upplevelsen för att minska antalet supportärenden hos HSB-föreningarna.

Målsättningen under 2025 är att skapa mer värdeskapande leveranser och högre kvalitet inom en oförändrad ekonomisk ram.



> *”2025 ska vi skapa mer värde inom en oförändrad ekonomisk ram.*
>
> Matilda Ringström, vd HSB Affärsstöd

Transaktion 09222115553464074169 Signerat JNSDHGLGAGDMQHJKLSAJLFNJRFBTZMNTF

Vilka är de största utmaningarna?

– Omvärlden och medlemmarnas behov förändras snabbt. Våra största utmaningar är att möta den stora efterfrågan på fortsatt digitalisering och nyutveckling samtidigt som vi ska möta regulatoriska krav (t.ex. Dora*), genomföra omfattande systembyten och fortsätta arbetet med att renodla och standardisera vår IT-miljö.

Vad ser du fram emot nästa år?

– Jag ser fram emot att tillsammans med alla duktiga medarbetare och kollegor förflytta våra utmaningar så att vi skapar riktigt bra förutsättningar för digitalisering framåt. HSB är ett fantastiskt företag att arbeta i och ett varumärke att vara stolt över. Att få vara med och bidra till att skydda och stärka varumärket känns verkligen inspirerande.

Jag ser också fram emot att fortsätta den agila resan där Affärsstöd på kort tid har förändrat sitt arbetssätt med fokus på lärande process och kundnytta, vilket är en mycket god förutsättning framåt.

* Dora = Digital Operational Resilience Act

ÅRET I KORTHET

HSB erbjuder tjänster för styrelser i bostadsrättsföreningar som syftar till att skapa god överblick över ekonomin, fastigheten, årscykeln och dokumentationen samt förbättra regelefterlevnaden.



Användningen bland kunderna ökar

Under 2024 ökade användningen av de digitala tjänsterna, framför allt bland brf-kunderna som köper ekonomisk förvaltning. Ökningen beror på att flertalet regionala HSB-föreningar har anslutit sig till HSBs gemensamma ekonomitjänster under året. Vid årsskiftet 2024/2025 hade 20 av 24 föreningar anslutit sig, vilket medfört att fler brf-kunder fått tillgång till det gemensamma tjänsteutbudet. Av dessa brf-kunder använde till exempel 61 procent, motsvarande 3 317 bostadsrättsföreningar, tjänsten digital förvaltningsberättelse i inloggat läge på hsb.se under 2024.

Nyheter i tjänsterna

Det pågår ett löpande utvecklingsarbete med att förfina de digitala tjänsterna utifrån kundernas behov och önskemål. Under 2024 involverades till exempel ledamöter från brf-styrelser när protokoll- och stämmofunktionen i tjänsten Styrelsestöd uppdaterades och förbättrades.

HSB erbjuder även digitala tjänster för boende och bosparare som nås genom att logga in på hsb.se. Under året har cirka 104 000 bosparare fått en ny upplevelse när de loggar in, där färg, form och innehåll har uppdaterats och paketerats om utifrån synpunkter från bospararna och analyser av användarbeteende.

IT-säkerhet och AI-policy

På HSB pågår ett ständigt arbete med att förebygga digitala hot mot organisationen. IT-säkerhetsområdet har präglats av ett ökat fokus på att stärka både tekniska skydd och mänskliga faktorer. Implementering av flerlagerskydd (multi-layered security), som kombinerar avancerade tekniska lösningar med riktade utbildningsinsatser, har bidragit till att proaktivt hantera hotbilden och minska antalet framgångsrika nätfiskeförsök. E-utbildningar inom GDPR och IT-säkerhet har blivit obligatoriska för alla medarbetare på HSB under 2024.

AI-tekniken skapar i snabb takt nya möjligheter för medarbetarna – men ställer samtidigt krav på samordnad användning och regelefterlevnad. HSB Riksförbund och HSB Affärsstöd har under 2024 tagit fram en AI-policy för de nationella bolagen för en säker och etisk AI-användning.

Translation validated by: 6440741169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

RAMAVTAL:

Så styr vi mot hållbara inköp och leverantörer

I våra ramavtal ställer vi höga krav på att HSBs samarbetspartners tar miljömässigt och socialt ansvar.

HSBs verksamhet är präglad av en hög andel leverantörssamarbeten. HSB har ramavtal med cirka 125 olika leverantörer, inom exempelvis ekonomisk, teknisk förvaltning och nyproduktion. Med det följer ett ansvar att påverka dem till att ständigt förbättra sitt hållbarhetsarbete. Befintliga leverantörer följs upp löpande och inför nya avtal utvärderas potentiella leverantörer noggrant. Målet är att samtliga ramavtalsleverantörer ska vara hållbarhetssäkrade år 2025. I dagsläget är 93 procent av ramavtalsleverantörerna 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 väl fungerande samarbeten med våra leverantörer. Under 2024 hade vi inga avvikelser.

God affärsetik och motverkan av korruption

Med många samarbeten och upphandlingar följer korruptionsrisker, vilket gör antikorruption och god affärsetik till väsentliga frågor för HSB. För att motverka korruption kräver vi, i avtal och policy, 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.

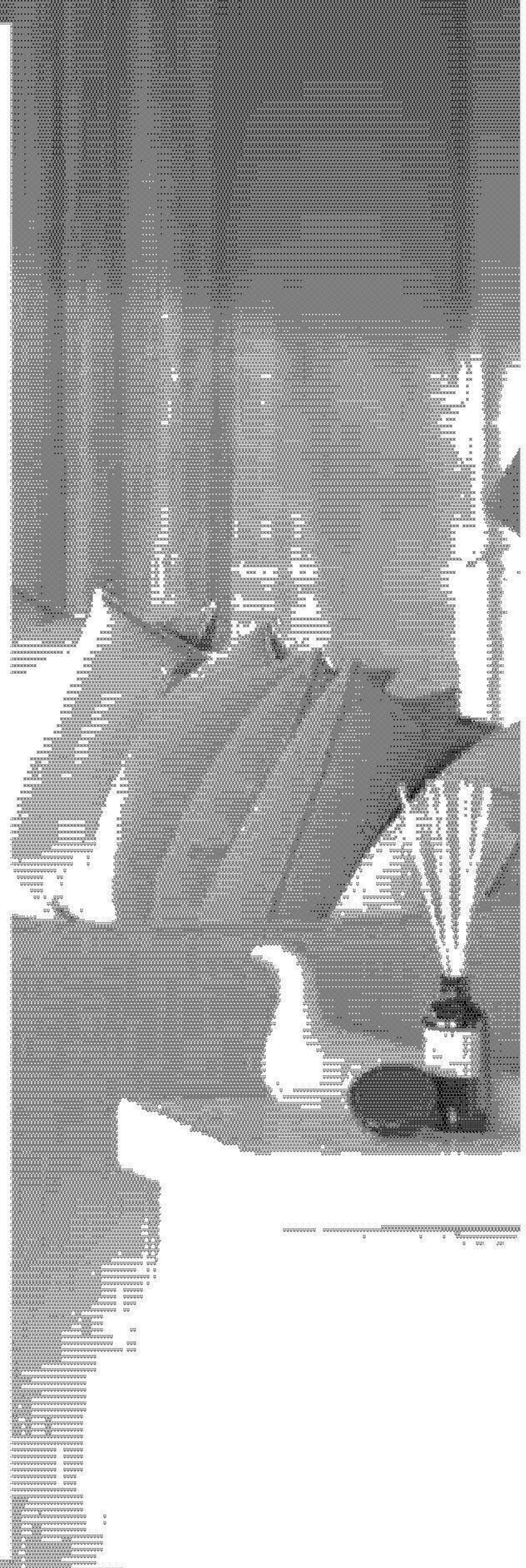


Transaktion 09222115ab75440741b9 Signerat JN FB JC LC AG PM QH MJ SA JL FN LR EB E7 MN TF

HSB FINANSSTÖD

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





Bosparande

HSB Finansstöd ansvarar för att utveckla och förvalta HSBs gemensamma bosparerbjudande inklusive övergripande kommunikation- och marknadsföring samt utbildning inom HSB.

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.

Låneförvaltning

HSB Finansstöd bevakar, förhandlar och ger rådgivning till bostadsrättsföreningar kring nya och befintliga lån inom ramen för HSBs ekonomiska förvaltning, vilket möjliggör förmånligare lånevillkor.

→

Transaktion 09222115 Signerat HSB IS, ICA CB MC JH, MT, SL, IL, FN, HK, FR, FZ, MN, TF

LÅN TILL BÄSTA MÖJLIGA RÄNTA

Under 2024 lanserades en gemensam låneförvaltningstjänst till brf-kunder under HSB Finansstöds vingar. Något som har stärkt förhandlingspositionen gentemot bankerna. Sofie Kjellin, vd HSB Finansstöd, berättar om möjligheter och utmaningar under 2024.

– Det förändrade läget på räntemarknaden har skapat en större efterfrågan på tjänster inom låneförvaltning, samtidigt som det har kommit ny lagstiftning som skärper kraven kring vilka som får bedriva kreditförmedlingstjänster. Det är bakgrunden till att HSB har fattat ett beslut om att samordna tjänsterna hos HSB Finansstöd, istället för att erbjuda dem via regionföreningarna.

Vilka möjligheter ser du med att samla låneförvaltningen under ett tak?

– HSBs brf-kunder har över 120 miljarder i samlade fastighetslån och med dessa stora volymer i ryggen blir vi en attraktiv kund hos bankerna med stora möjligheter att förhandla lån till bästa möjliga ränta. Det ger ökat mervärde till kunderna. Dessutom får de tillgång ännu fler specialister som kan ge kvalificerad rådgivning kring hur de ska göra med exempelvis löptider på lån, val av bank och amorteringsnivå. Vi kan även hjälpa till att planera och upphandla finansieringen vid till exempel en större renovering eller ombyggnad, vilket ger ökad trygghet.



Det har varit ett antal tuffa år för hushållen, hur har det påverkat bosparandet?

– Vi har idag ett bra utbud av sparprodukter och andra bankerbjudande för våra bosparare som står sig väl i konkurrensen och där vår absoluta styrka är att vi också har ett bostadsutbud. I oroliga tider märker vi egentligen ingen större skillnad i sparbeteendet hos våra bosparare. De sparar ungefär lika mycket som tidigare och det är inte fler som avslutar sitt bosparande. Däremot är min bedömning att inflödet av nya bosparare minskar. Det är färre som har möjlighet att prioritera ett sparande i nuläget. Här har vi en uppgift att sprida kunskap om vikten av ett långsiktigt sparande under hela livet. Att det sparande som faktiskt blir av är det bästa, oavsett summa.

Vad i övrigt fokuserade ni på 2024?

– Vi har framför allt fokuserat på att planera och förbereda samordningen av låneförvaltningstjänsterna och förbättra den digitala motståndskraften, det vill säga att se till att våra system är robusta och säkerställa att vi snabbt kan hantera och minimera skador vid en eventuell cyberattack. Därutöver har vi gjort ett omfattande arbete med att kartlägga nuläge och potential för morgondagens bosparare.

Med 120 miljarder i samlade fastighetslån har vår förhandlingsposition stärkts.

Sofie Kjellin, vd HSB Finansstöd

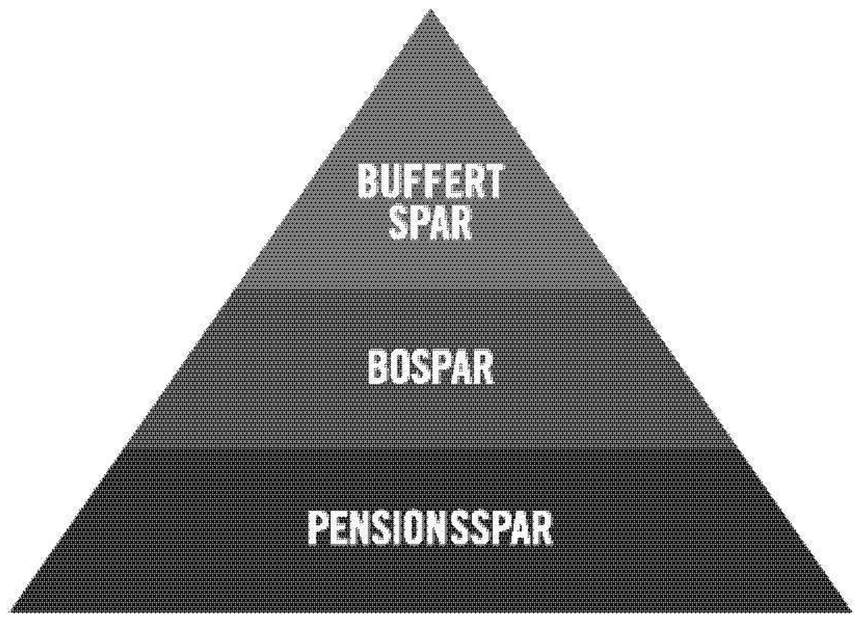
Transaktion 09222115bb7b440741169 Signerat JN SB JS LG SD MO JH MA SB JL EN LB EB EZ MN TF

Bosparandet öppnar dörrar

Med nära 125 000 bosparare och ett samlat kapital på drygt 5 miljarder har HSB det största och enda paketerade bosparandet till kontantinsats i Sverige, som dessutom ger förtur till HSBs bostäder.

Att spara ihop till kontantinsatsen och stå i bostadsköer kan ta tid. Därför är det viktigt att tänka långsiktigt och skapa förutsättningar för ett bra boende genom livets olika faser. HSBs bosparande möjliggör just det. Hos HSB går det att bospara redan som nyfödd, vilket ger ett försprång på bostadsmarknaden den dag det är dags att flytta hemifrån. Kanske börjar man med att använda poängen för att få förtur till en hyresrätt för att senare använda det sparade kapitalet till en kontantinsats.

Förutom sparande till kontantinsatsen ger bosparandet förtur till HSBs cirka 27 000 hyresrätter och nybyggda bostadsrätter runt om i landet. HSB erbjuder en rad olika sparformer – allt från vanligt sparkonto och fastränteko nto till fondsparade via investeringssparkonto (ISK) eller depå.



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.

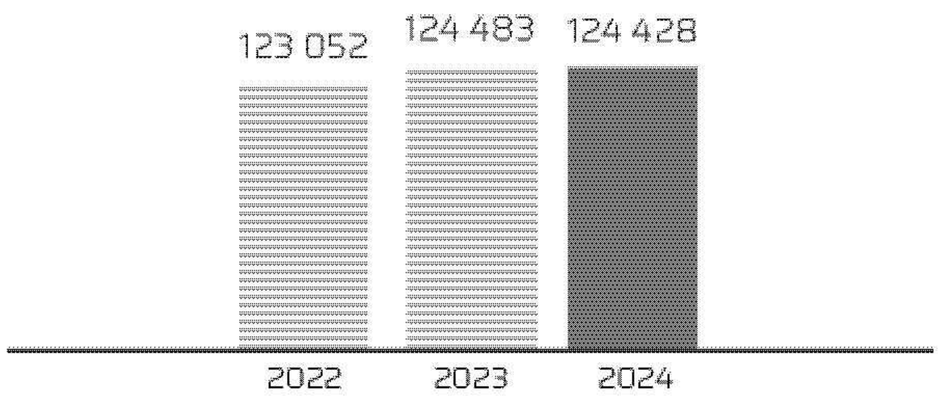
HSB Bospar i siffror

- **Totalt 124 428 bosparare**
- **6 377 nya bosparkonton**
- **Bosparkapital drygt 5 miljarder kronor* (4,8)**
- **Fondutbud 21 fonder (+2).**

Parentes = jämfört med 2023.

* Anskaffningsvärde

ANTAL BOSPARARE, 2022-2024





Populär handbok om att flytta hemifrån

HSB har tillsammans med Danske Bank tagit fram en populär handbok i konsten att flytta hemifrån. HSB delar ut den vid event och lärare beställer handboken till sina elever i HSBs profilbutik: **hsb.webshop.pgm.nu**

Transaktion 09222115557464074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF



Transaktion 09222115bb764404169 Signerat JN SB HG JC CA CR MO HH MJ SL JL EN LB EB EZ MN TF

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.

HSB Finansstöd har tillstånd från Finansinspektionen att verka som betalningsinstitut och är därmed ställt under myndighetens tillsyn. 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. Det omfattar alla utbetalningar såsom leverantörsfakturor, arvoden, löner, skatter, räntor och amorteringar.

Under 2024 var 17 av 24 HSB-föreningar anslutna som ombud till HSB Finansstöd. Det motsvarar 98 procent av HSBs kunder inom ekonomisk förvaltning och en total betalningsvolym om 31 miljarder kr.

Inlåning skapar mervärden

Inlåningsverksamheten 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.

Aktiv låneförvaltning ger bättre lånevillkor

Under 2024 lanserades en gemensam låneförvaltningstjänst som innebär att det är HSB Finansstöd som framöver bevakar, förhandlar och ger rådgivning till bostadsrättsföreningar kring nya och befintliga lån.

Genom att HSB Finansstöd förvaltar lånen möjliggörs förmånligare lånevillkor för de bostadsrättsföreningar som köper ekonomisk förvaltning av HSB.

HSB Stockholm och HSB Malmö var de två första HSB-föreningarna vars kunder HSB Finansstöd tecknade avtal med. HSB hade totalt cirka 2 600 kunder inom låneförvaltning 2024, vilket motsvarar cirka 120 miljarder kronor i samlad lånevolym.



HSB brf Inre hamnen, Norrköping.

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

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, bosparare och medlemmar efterfrågar. Bolaget erbjuder tjänster kring bostadsutveckling i alla led – från idé och detaljplan till sålda och inflyttningsklara lägenheter och radhus. 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:

SVAGT LJUS VID HORISONTEN

Efter ett historiskt ras inom bostadsbyggandet i Sverige börjar marknaden tina upp. Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner, berättar om utmaningar och framgångsfaktorer under året.

– Bostadsmarknaden har successivt vänt uppåt under 2024, efter en riktigt djup kris för branschen under de senaste åren. Trots ett rekordstort utbud på andrahandsmarknaden har priserna stigit och nyproduktionsförsäljningen tagit fart, dock från mycket låga nivåer. Att botten således är passerad, är de flesta överens om. Liksom att återhämtningen sannolikt kommer att ta tid. På sikt är prognosen att bostadsbyggandet landar in på väsentligt lägre volymer än innan byggkrisen.

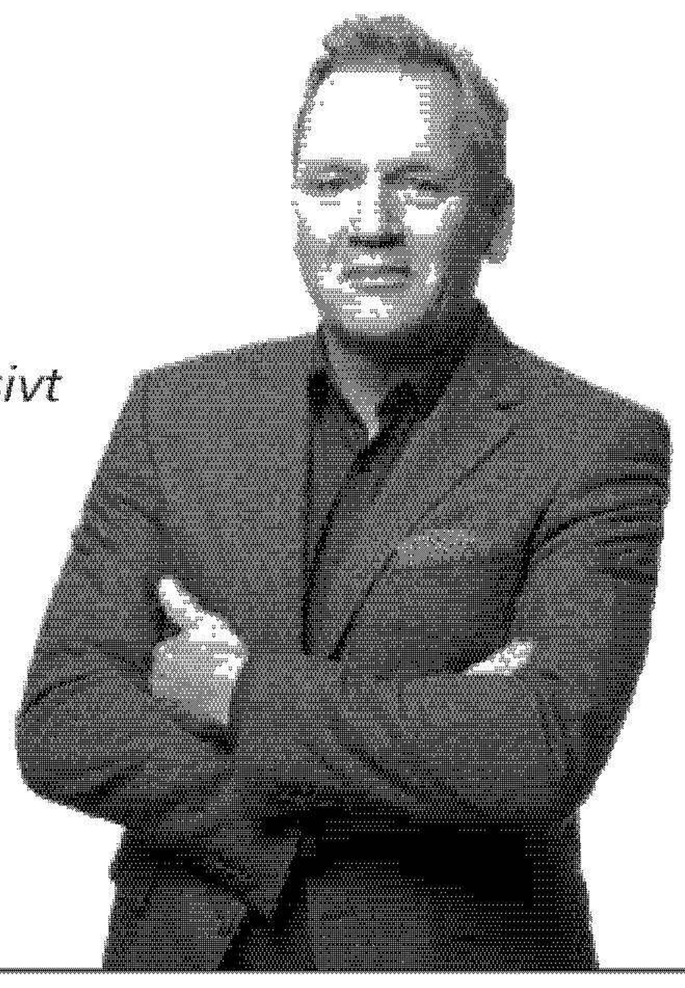
Hur har ni arbetat för att få igång försäljningen?

– Branschen har gått från ett extremt utmanande marknadsläge, med inflation och ränteuppgångar, vilket tillsammans med kraftigt ökande byggkostnader slog hårt mot nyproduktionen av bostäder. Det i sin tur gav ett dramatiskt fall i bostadsbyggandet. Till det fick vi avgiftshöjningar i pågående produktion, samt köpare som fick svårt att få lån med påföljande hävningar och därmed ett lager av osålda inflyttningsklara lägenheter.

Vi anpassade våra försäljningsstrategier för att möta de nya förutsättningarna med fler inflyttningsklara lägenheter som kan konkurrera med såväl annan nyproduktion som med lägenheter på andrahandsmarknaden. Vi inredde och stylade inflyttningsklara lägenheter och tillämpade olika säljstrategier utifrån varje orts och projekts specifika förutsättningar, från skräddarsydda annonskampanjer till erbjudanden om avgiftsfritt under en period och i några fall även reella prissänkningar.

”Bostadsmarknaden har successivt vänt uppåt under 2024 och resultatet är väsentligt högre försäljningssiffror jämfört med föregående år.

Henrik Zäther, vd HSB ProjektPartner



Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF



Gav era nya strategier resultat?

– Ja, i takt med att hushållens boprisförväntningar och aktiviteten på bostadsmarknaden ökade fick vi fler besökare på visningarna. Detta tillsammans med mer marknadsföring och säljfrämjande åtgärder resulterade i väsentligt högre försäljningssiffror jämfört med föregående år. Det har också varit viktigt med en extra tydlig kommunikation runt vårt trygghetspaket och hur kalkylerna ser ut.

Har ni satt igång några nya projekt?

– När vi under 2024 kunde se den gradvis ökade aktiviteten på bostadsmarknaden har vi startat nya projekt som tagits emot väl i marknaden. Utmärkande för dessa, förutom fokus på läge och målgrupp som alltid är väsentligt, är att projekten har varit unika i sin utformning. Vi har sett att variation i lägenhetsutformning och unika kvaliteter ökar efterfrågan. Utöver det så har vi under året lanserat säljetapper i ett par projekt med lyckat resultat.

Hur ser förväntningarna och fokus ut inför 2025?

– Trots att många utmaningar kvarstår ser vi på HSB ProjektPartner fram emot ett antal nya fina projekt som vi ska starta. För 2025 har vi ett basscenario i affärsplanen om cirka 350 produktionsstartade bostäder, 600 säljstartade bostäder och en prognostiserad försäljning om 330 bostäder.

Det kan också bli ännu något bättre om ekonomin stärks med ökade realinkomster och ytterligare sänkta bolåneräntor. Om det skulle komma någon politisk reform i form av lättnader i kreditrestriktionerna kan det även bidra till en ökad efterfrågan, inte minst bland unga.

Fokus under 2025 ligger fortsatt på att långsiktigt öka våra volymer, skapa framtidens hållbara boenden, hitta effektivare arbetssätt och fortsätta arbeta för att få nöjda kunder och en välfungerande eftermarknad. Det är satsningar som löper under längre tid och som kommer bidra till fler och bättre HSB-bostäder framgent.

PRODUKTIONSSTARTADE OCH SÅLDA BOSTÄDER

HSB ProjektPartner	2024	2023	2022	2021	2020
Produktionsstarter	148	113	690	666	433
Sålda bostäder	242	45	313	908	752

Transaktion 09222115bb7b4074169 Signerat JN FB JGJGA GB MQ JH MH SL JL EN JB EB E7 MN TE

BYGGSTART I TRE PROJEKT

HSB brf Prisma i Mölndal, HSB brf Strandhusen i Ystad och HSB brf Handelsmannen utanför Landskrona. Tre projekt med sammanlagt 148 lägenheter började byggas 2024.

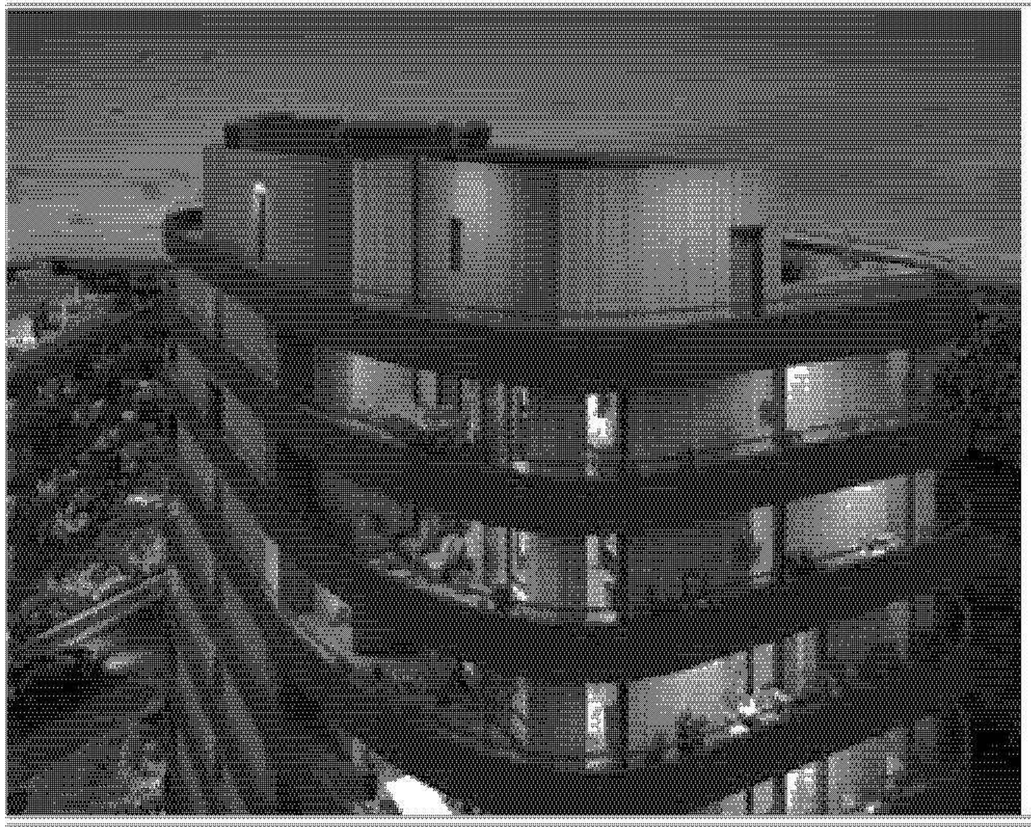


HSB brf Prisma i Mölndal

I april 2024 togs det första spadtaget för HSB brf Prisma i Mölndal. Spännande takvinklar och varierande planlösningar utmärker husen. Prisma var det första projekt som sälj- och byggstartade efter det nya lagkravet om startbesked för hela byggnationen innan förhandsavtal kan tecknas. Det ledde till nya utmaningar och ändrade förutsättningarna, vilket påverkade tidplan, ekonomi och arbetsinsatser.

– Det var stor glädje när byggandet av Prisma kom igång. Det nära samarbete som vi har i både handelsbolaget och projektgruppen var avgörande, säger Joel Einemark, projektchef HSB ProjektPartner med placering i Mölndal.

Fakta: 58 bostäder med 1–5 rok, säljstart i april 2023, inflyttning sommaren 2026. Gemensamhetslokal, garage, certifiering: Miljöbyggnad.



HSB brf Strandhusen i Ystad

I november var det byggstart för HSB brf Strandhusen i Ystad. Med sitt havsnära läge hade projektet en imponerande försäljningstakt och ett högt antal bosparare. Ett nära samarbete med HSB Skåne tog projektet genom flera överklaganden och förseningar under bygglovsprocessen.

– Tack vare vårt tighta samarbete i projektteamet och HSB Skånes starka lokalförankring har vi kunnat navigera mellan överklaganden och önskemål från intressenterna. Försäljningstakten talar för att vi hittade rätt produkt för läget och målgruppen, säger Jörgen Magnusson, projektchef HSB ProjektPartner med placering i Malmö.

Fakta: 57 bostäder med 1–4 rok, säljstart i mars 2023, inflyttning hösten 2026. Gemensamhetslokal, bastu, certifiering: Miljöbyggnad.



HSB brf Handelsmannen i Landskrona

Sist ut i december var byggstarten för HSB brf Handelsmannen i Glumslöv utanför Landskrona. Handelsmannen är det första projektet tillsammans med HSB Landskrona och samarbetet fungerar utmärkt.

– Vi hittade snabbt våra olika roller där vi på HSB ProjektPartner kunde bidra med kunskap om nyproduktionsupplägget med säljprocess, kostnadskalkyler och finansiering, medan föreningen bidragit med kunskap om installationer och lokalkännedom, berättar Jörgen Magnusson, projektchef HSB ProjektPartner.

Fakta: 33 bostäder med 3–4 rok, säljstart i mars 2023, inflyttning hösten 2026. Gemensamhetslokal, balkonginglasning, certifiering: Miljöbyggnad.

Transaktion 09222115557346074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

Köp halva lägenheten bo i hela

Att vara ung och ta steget in på bostadmarknaden har varit tufft de senaste åren. Därför har HSB tagit fram konceptet HSB Dela som under 2024 erbjöds i bland annat HSB brf Normann i Uppsala, HSB brf Kalk i Malmö och HSB brf Österpark i Örebro.

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. Över 100 HSB Dela-lägenheter har erbjudits sedan starten 2020.

HSB i topp inom hållbarhet

För femte året i rad rankade konsumenterna HSB högst inom hållbarhet i kategorin Bostad. Det visar en undersökning som konsultbolaget Differ genomför årligen kring svenskarnas syn på varumärken och hållbarhet. Tidigare hette undersökningen Sveriges grönaste varumärke, men har bytt namn till PUSH.



HSB vann första pris för nöjdast kunder

Med ett NKI på 79 slog HSB branschen 2024. Dessutom var ett bostadsprojekt på tio i topp-listan.

HSB ProjektPartner tillsammans med de regionala HSB-föreningarna var den bostadsutvecklare som hade nöjdast kunder vid inflyttning 2024. Enligt Prognoscentrets årliga undersökning fick HSB ett NKI (Nöjd Kund Index) på 79, jämfört med branschindex på 73. HSB låg över branschsnittet i samtliga kvalitetsfaktorer, däribland pålitlighet, personal, inredningsval och kvaliteten på bostäderna. På tio i topplistan över bästa bostadsprojekt med nöjdaste kunder kom HSB brf Sjöängen, som ligger i Vadstena, på plats fem med ett NKI-värde på 85.

Transaktion 09222115bbb5440f4169 Signerat JN SB dG dG CA CR MQ JH VL SL JL EN LB EB E7 MN TE

HSB LIVING LAB:

FORSKNING I FRAMKANT

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 cirka fyrtio personer i olika lägenheter samtidigt som forskning pågår.

HSB Living Lab är en öppen arena dit de bästa forskarna, innovatörerna och utvecklarna kommer för att testa och utveckla sina idéer. Labbet stod klart sommaren 2016 och pågår under tio år. Över 250 forsknings- och utvecklingsprojekt har sedan dess genomförts i huset. Här presenterar vi några av de mest spännande projekten i HSB Living Lab under 2024.



VÄXTVÄGGAR BLIR LEVANDE GRÖNT KONSTVERK

På HSB brf Normanns fasad i Uppsala har en världsunik muralmålning med växter skapats. Det levande konstverket är en hyllning till Uppsalaprofilen Normann Bröndbo. Väggmålningen, som är unikt i sitt slag, har fått namnet Reclaim Everything och är skapat av konstnären Charlie Granberg i samarbete med HSB Living Lab och Butong.

Levande gröna fasader har många fördelar – de bidrar till ökad biologisk mångfald, binder koldioxid och är ett viktigt verktyg för att hantera negativa effekter av klimatförändringen. Att dessutom kombinera det med konst adderar ytterligare en positiv aspekt som stärker platsens identitet. Konceptet med grönskande konstväggar har tidigare testats i forskningsarenan HSB Living Lab på Chalmersområdet i Göteborg med gott resultat.

Translation validated by Trados
Signerat JN, SB, JS, I GA, CB, MC, JH, MI , SI , JI , FN, I R, FR, FZ, MN, TF

ÖVER
250 OLIKA
PROJEKT
SEDAN 2016



KRISBEREDSKAP TILLSAMMANS MED GRANNAR

Myndigheterna är tydliga med att vi som medborgare bör klara oss utan samhällets hjälp i en vecka vid en kris. Det finns gott om råd om hur det ska gå till och vad vi behöver tänka på, men de är nästan alltid fokuserade på individen. I projektet "Krisberedskap med grannar". har en guide som tagits fram kring hur bostadsrättsföreningar kan samarbeta i en kris. Här finns också exempel på olika scenarier, idéer kring hur man kan använda gemensamma ytor och intervjuer med människor med erfarenhet av kriser och beredskap.



TRÄNA I BRF

Projektet "Träna i brf" genomfördes under 2024 för att undersöka hur gemensamma ytor kan användas för att skapa enklare träningsstationer och uppmuntra till motion i vardagen. Med en ökande trend att spendera mer tid i hemmet, och ett växande intresse för hälsosamt boende, har projektet syftat till att skapa ett träningskoncept anpassat för HSB-föreningar. Projektet genomfördes i en utvald HSB-förening och även i HSB Living Lab. Det visade bland annat att enkla förbättringar av träningsutrymmet kan ha en positiv inverkan.



TA DET COOLT – FÖRÄNDRAT BETEENDE FÖR ATT SPARA ENERGI

Ungefär 80 procent av energiförbrukningen i våra hem går till uppvärmning. I projektet "Ta det coolt" samarbetar beteendevetare tillsammans med Bengt Dahlgren och energiexperter från Chalmers kring hur förståelse och acceptans för "rätt" inomhustemperatur kan uppnås. Resultatet är bland annat en "verktygslåda" som ska underlätta dialogen med de boende och acceptansen kring inomhustemperaturer och energibesparingar.



NYTT FASADMATERIAL AV FÖRNYBAR SKOGSRÅVARA

I projektet "Bioface" testas ett helt nytt hållbart fasadmaterial med förnybar skogsråvara. Projektet koordineras av Chalmers Industriteknik tillsammans med flera samverkande parter och syftet är att se hur det innovativa materialet påverkas av väder och vind. Fasadplattor i materialet har ersatt ett antal ordinarie fasadplattor på HSB Living Lab. Olika varianter av plattorna har satts upp i olika väderstreck. Tanken är att de ska sitta uppe under ett år för att utvärderas kontinuerligt.

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

Transaktion 09222115bb7b440741b9 Signerat JN FB dG LC AC CD MC JH MJ SA JL EN JP EB E7 MN TF

Växtvägg på HBS brf Normanns fasad i Uppsala.

HSB PROJEKTPARTNERS HÅLLBARHETSMÅL

Vår övergripande målsättning är en verkligt hållbar nyproduktion i alla led senast 2045. Med det menar vi helt utan negativ nettopåverkan på miljö, klimat, samhället och människor som berörs av vår verksamhet när vi utvecklar och bygger bostäder, samtidigt som vi fortsätter att bidra positivt till ett socialt hållbart byggande och boende.

Vi har brutit ner målet om en verkligt hållbar nyproduktion i tretton konkreta delområden, som utgår från HSBs strategi för hållbart värdeskapande och stakar ut vägen för våra mest väsentliga hållbarhetsfrågor. Med dessa frågor jobbar vi aktivt i varje projekt. Nyckeltal och delmål presenteras under respektive område på följande sidor.

1. HÅLLBARHETSSTYRNING	
1.1 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.
1.2 Miljöcertifiering	Samtliga nyproducerade bostäder ska miljöcertifieras. Sedan 2012 certifierar HSB nyproduktionen med Miljöbyggnad nivå silver och tar ansvar ända fram till verifieringen efter att byggnaden tagits i drift.
1.3 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.
1.4 Affärsetik	Alla medarbetare och styrelserepresentanter ska följa HSBs uppförandekod och få regelbunden utbildning inom affärsetik och antikorruption.
1.5 Mångfald och jämställdhet	Organisationen ska vara jämställd och diversifierad på alla nivåer och i alla delar.

2. KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGIANVÄNDNING	
2.1 Klimatpåverkan från byggprocessen	Netto noll klimatpåverkan från hela nyproduktionen ska uppnås senast år 2040 och byggproduktionens klimatutsläpp ska halveras till 2030 (jämfört 2020).
2.2 Energieffektiva bostäder	Alla nya byggnader ska vara energieffektiva och anpassade till ett framtida energisystem.
2.3 Lokal förnybar energi	Förnybar energi ska tillföras i alla projekt med långsiktigt mål om att nå netto noll klimatpåverkan från nya byggnaders energianvändning.

3. RESURSEFFEKTIVITET OCH CIRKULARITET	
3.1 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 ska kunna separeras för senare återbruk eller återvinning.

4. KLIMATANPASSNING OCH BIOLOGISK MÅNGFALD	
4.1 Bevarande av biologisk mångfald och klimatsäkring	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning samt vid behov åtgärder för skyddande av naturvärden och bostäder ska göras i samtliga projekt.

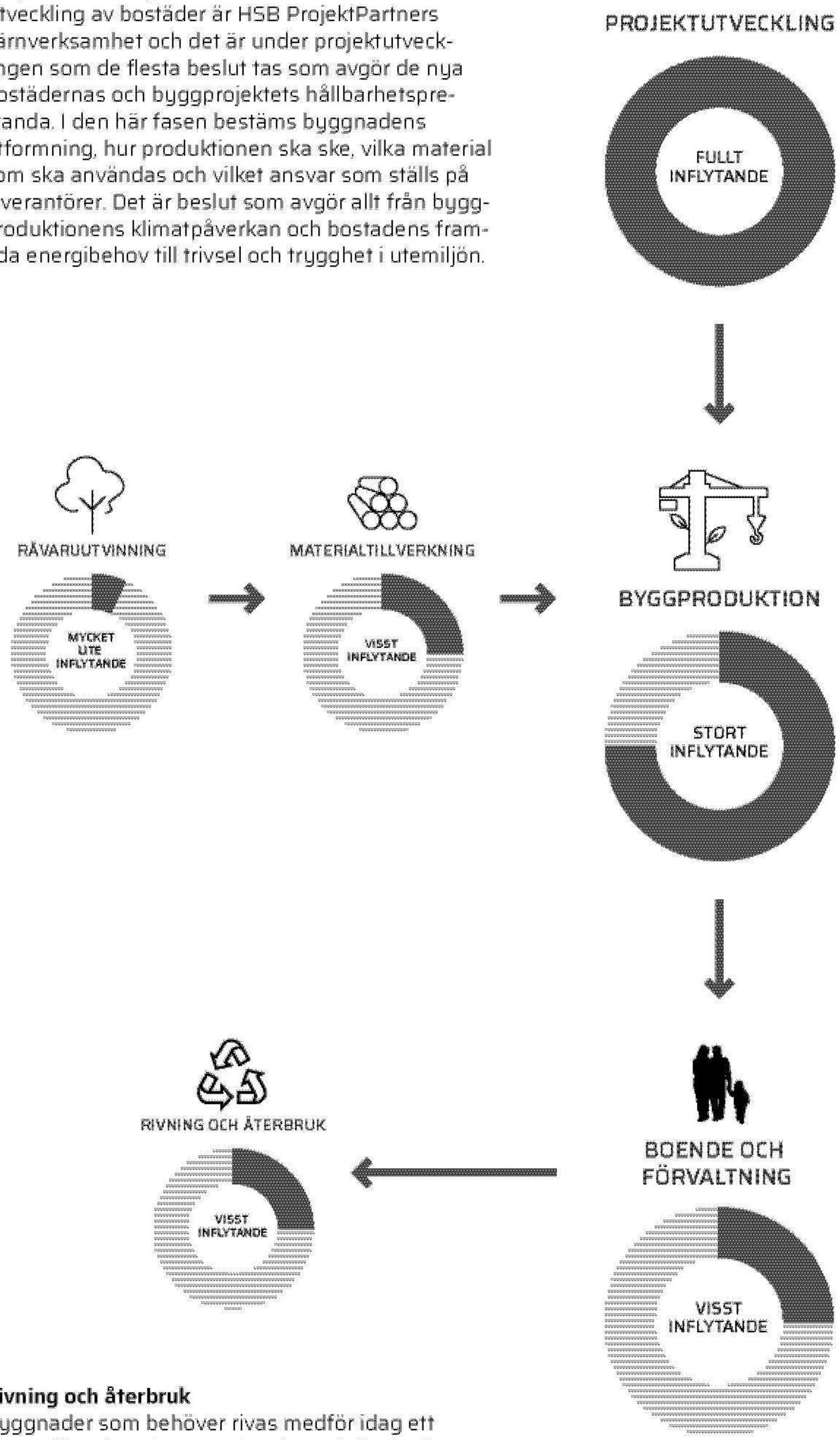
5. ANSVAR I VÄRDEKEDJAN OCH ETT TRYGGT OCH RÄTTVIST BOENDE	
5.1 Säkra byggarbetsplatser	Byggarbetsplatserna ska vara trygga och säkra, helt utan förekomst av allvarliga olyckor.
5.2 Socialt hållbart boende och byggande	Vi ska aktivt bidra till ett socialt hållbart byggande och boende genom satsningar på projektnivå, som att hjälpa unga in på bostadsmarknaden, öka tryggheten i närområdet, erbjuda praktik för personer utanför arbetsmarknaden och möjliggöra möten mellan människor.
5.3 Ansvar i leverantörsledet	Samtliga stora leverantörer med byggverksamhet ska hållbarhetsbedömas före upphandling. Krav på spårbarhet och säkerställande av mänskliga rättigheter, arbetsförhållanden, affärsetik och miljöhänsyn i leverantörsleden ska löpande skärpas. Från 2024 ska samtliga nya projekt följa Rättvist byggandes principer och kontroller.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JNSBdGdGACRdMQrHdVLSkJLFNLBrERrFZsVNsTE

HSB PROJEKTPARTNERS VÄRDEKEDJA

Vid bostadsutveckling finns påverkan på miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och affärsetik såväl uppströms i leverantörsleden som nedströms 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.



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 arbetsförhållanden 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.

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. Målet är att byggnaderna ska ses som materialbanker och att ingående material ska återbrukas så långt som möjligt.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

FOKUSOMRÅDE

1. HÅLLBARHETSSTYRNING

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

1.1 HSB HÅLLBARHETSINDEX

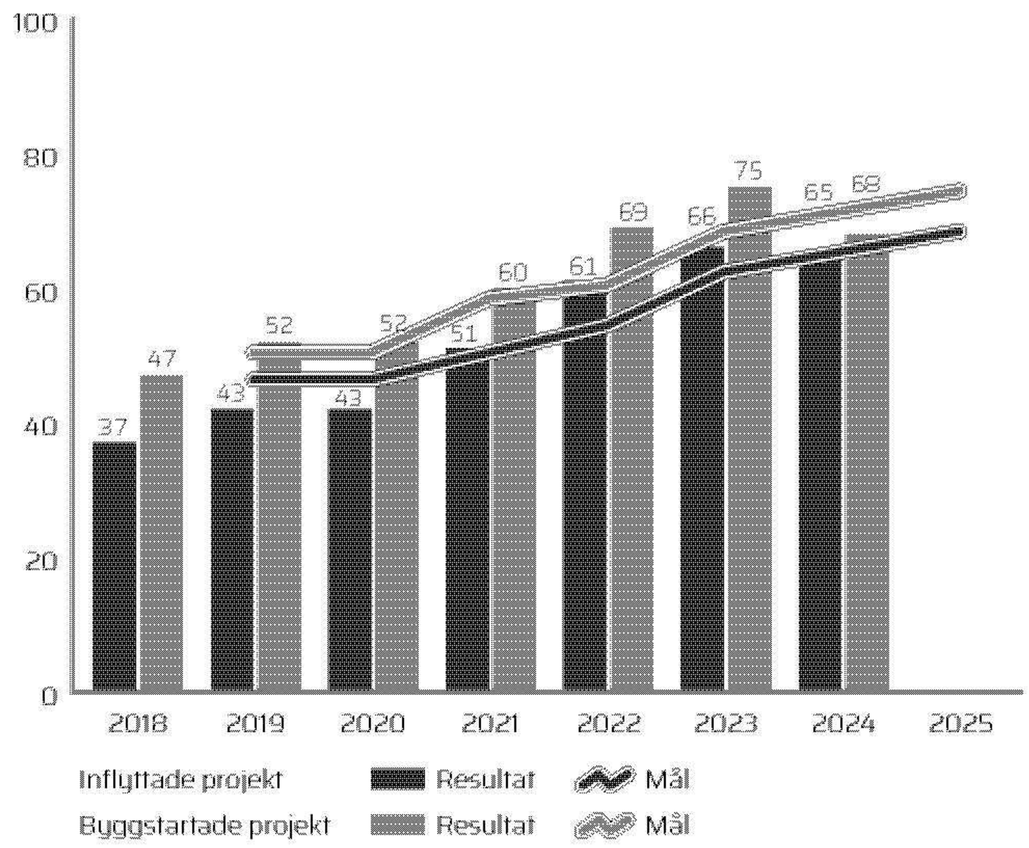
Sedan 2018 mäter HSB total hållbarhetsprestanda i alla nyproduktionsprojekt med HSB Hållbarhetsindex (HI), vårt eget verktyg för uppföljning och styrning mot nyproduktionens hållbarhetsmål. Med indexet poängsätts konkreta hållbarhetsåtgärder i varje projekt och den basnivå som beslutats att alla projekt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

För att hålla takten i omställningen mot en verkligt hållbar nyproduktion och ligga i linjen med antagna hållbarhetsmål behöver hållbarhetsindex öka kontinuerligt och år 2030 nå en nivå omkring 100. Det är både ett styrsystem och en hastighetsmätare som visar vilken takt HSB ProjektPartner håller i det totala hållbarhetsarbetet.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2024	HI inflytt: 65 HI byggstart: 71	65 (66) 68 (75)
2025	HI inflytt: 68 HI byggstart: 74	
2030	HI inflytt: 86 HI byggstart: 100	
2045	En verkligt hållbar nyproduktion.	

HI = HSB hållbarhetsindex

HÅLLBARHETSINDEX



HSB ProjektPartners resultat för hållbarhetsindex har ökat stadigt och legat över uppsatta mål under flera år, men 2024 backar snittet för första gången jämfört föregående år. Det är främst en följd av en tuff marknad med färre och senarelagda byggstarter, som innebär att projekten projekteras enligt mål för ett visst år men startas först senare. Med färre projekt får varje enskilt projekt också stor påverkan på totalen. För inflyttade projekt, som omfattar sex projekt med totalt 424 lägenheter, når genomsnittligt



HSB brf Sockerpärlan i Malmö färdigställdes 2023 och klarade redan då det nya skärpta maxtaket för klimatutsläpp.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JG, LG, GD, MC, AH, MJ, GL, IL, EN, LP, ED, EZ, VN, TE

Forts. Hållbarhetsstyrning

hållbarhetsindex precis årets mål på 65. För årets byggstarter, som endast omfattar tre projekt, når genomsnittet endast 68 och därmed uppnås inte årets mål på 71. Det är betydligt sämre än förra årets resultat.

Högst index av årets avslutade projekt når HSB Brf Guldläge med Hållbarhetsindex 74, ett mycket fint resultat till följd av många åtgärder bland annat avseende minskad klimatpåverkan.

1.2 MILJÖCERTIFIERING

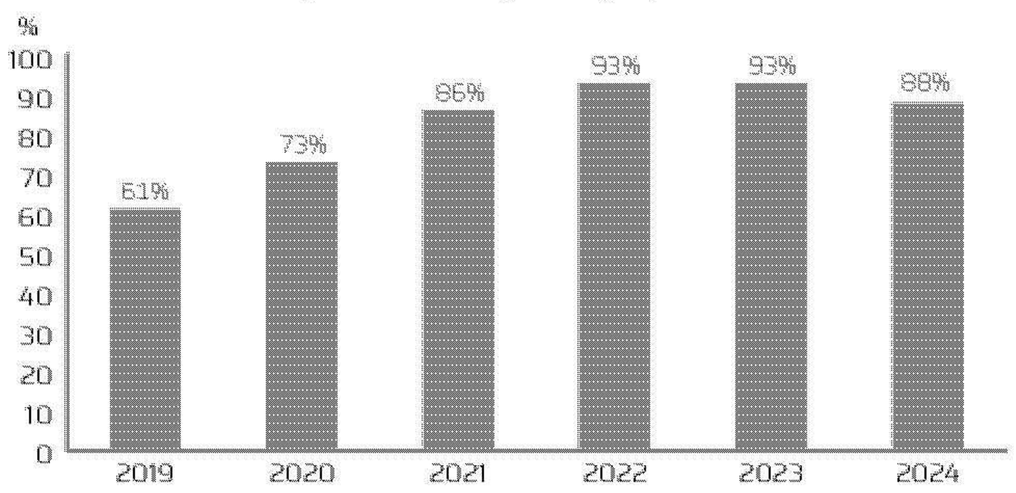
Sedan 2012 har HSB målet att certifiera all nyproduktion med Miljöbyggnad byggnadsnivå silver. Certifieringen är en viktig kvalitetsstämpel då byggnadernas prestanda inom energi, klimat, innemiljö och byggmaterial granskas av oberoende experter genom certifieringsorganet Sweden Green Building Council.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

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2023-2030	100% prel. certifierade färdigställda lgh 100% godkända verifieringar	88 % (93%) 74 % (94%)

Samtliga avslutade projekt 2024 har projekterats och byggts enligt Miljöbyggnad byggnadsnivå silver för samtliga lägenheter. Ett projekt hade inte uppnått godkänd certifiering vid inflyttning. Det innebär att endast 88 procent av årets färdigställda lägenheter nått en godkänd certifiering. Föregående år hade samtliga projekt minst en godkänd certifiering, men ett projekt med många byggnader valde att endast certifiera en byggnad.

Under året har HSB ProjektPartner också verifierat sju tidigare preliminärt certifierade projekt, med totalt 14 certifieringar enligt Miljöbyggnad, med bibehållet betyg silver. För ett projekt med fem certifieringar har verifieringen behövt avbrytas till följd av ofullständig energiuppföljning, vilket utreds vidare.

MILJÖBYGGNAD
Andel certifierade lägenheter i inflyttade projekt



1.3 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 2024 (2023)
2024	50% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering	100% (90%) placerat med grön slutfinansiering
2025	25% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering i enlighet med EUs gröna taxonomi.	Rapporteras 2025
2030	100% av färdigställda projekt uppnår krav för hållbar slutfinansiering i enlighet med EUs gröna taxonomi.	

Samtliga sex färdigställda projekt 2024 har uppnått krav för grön slutfinansiering genom antingen godkänd miljöcertifiering eller energiklass B. För ett av projekten var arbetet inte slutfört vid årsskiftet.

1.4 OCH 1.5 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 policy om förmåner, representation och mutor och ha genomfört en utbildning eller annan aktivitet inom antikorruption de senaste tre åren. Resultatet för 2024 presenteras i kapitel "Ett hållbart arbetsliv" s. 24–29.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF



HSB brf Guldläge
– Bäst på hållbarhet 2024

HSB brf Guldläge i Skellefteå nådde med ett slutligt hållbarhetsindex på 74 högst nivå av årets färdigställda projekt. En av de största framgångarna i projektet var minskad klimatpåverkan från den platsgjutna betongstommen.

Projektet, som ligger i centrala Skellefteå, utgörs av två sammanbyggda flerbostadshus på närmare 12 000 kvm fördelat på 87 lägenheter. Byggstarten ägde rum 2022 och i december 2024 stod huset klart för inflyttning. Fastigheten lever upp till kriterier för grön slutfinansiering, vilket inneburit bättre lånevillkor för bostadsrättsföreningen och möjlighet till gröna bolån.

Faktorer som bidrar till ett högt hållbarhetsindex i HSB brf Guldläge

- Hela projektet är certifierat med Miljöbyggnad betyg silver, vilket innebär en hög nivå på såväl energi, innemiljö och materialval.
- Projektet har jobbat mycket med optimering av den platsgjutna stommen för att minska betongens klimatpåverkan. 72 procent av betongen som använts är klimatförbättrad, varav hela 37 procent med steg tre[1]. Totalt minskades betongens klimatpåverkan med 15 procent och projektets totala klimatpåverkan landade på 260 kg CO2e/BTA (sett till klimatdeklarationens omfattning av byggdelar och livscykelskeden), jämfört med branschmedianen för flerbostadshus som ligger på 310 kg CO2e/BTA[2].
- God energiprestanda har uppnåtts genom bl.a. ett välisolerat klimatskal, effektiva system för värme och ventilation samt solcellsanläggning på taket. Projektet når 15 procent under energikravet i BBR 29.
- Solceller har installerats på taken och beräknas producera ca 49 000 kWh el per år och bidra till att sänka bostadsrättsföreningens klimatpåverkan och energikostnader. Solcellernas förväntade energiproduktion motsvarar 5,6 kWh/kvm per år, vilket förväntas täcka behovet av fastighetsel och även kunna bidra till de boendes hushållsel.
- Under byggproduktionen användes endast förnybar el och entreprenören har varit framgångsrik i att sortera och minimera mängden byggavfall. Hela 99 procent av byggavfallet har sorterats för materialåtervinning.
- Under entreprenaden har totalt sex ungdomar från kommunens byggprogram fått handledd praktik.
- Projektet har jobbat mycket för att säkerställa en behaglig och hälsosam inomhusmiljö. Samtliga inomhusindikatorer i Miljöbyggnad har nått silver och byggmaterialen har valts för att undvika farliga ämnen och loggats och bedömts med Byggvarubedömningen.
- Det finns ett gemensamt växthus, bastu och relaxavdelning samt övernattningsrum för gäster som ger möjlighet till möten mellan grannar och boendekvaliteter som inte ryms i den egna lägenheten.
- Närmare 50 procent av parkeringsplatserna i föreningens garage har utrustats med laddplats för elbil.
- Inom fastigheten har fördröjningsmagasin anlagts för hantering av dagvatten.

1. Cirka 40% reduktion av CO2 jämfört standardbetong.
2. Med branschmedian flerbostadshus avses median för klimatpåverkan från flerbostadshus enligt rapporten *Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader*, T Malmqvist, S Borgström et.al. Referensvärden för klimatpåverkan vid uppförande av byggnader. Version 3, 2023. (diva-portal.org)

Transaktion 09222115557544074169 Signerat NJFDJGAGRMQHJKLSLUFNLPEBFZVNTF

FOKUSOMRÅDE

2. KLIMATPÅVERKAN OCH ENERGIANVÄNDNING

Klimatomställningen är en av byggbranschens i särklass tuffaste och viktigaste utmaningar. Bostäder har idag stor klimatpåverkan vid såväl produktion av byggnaderna och ingående material som vid energianvändningen under drift. Senast 2040 ska HSBs verksamhet vara klimatneutral i hela värdekedjan.

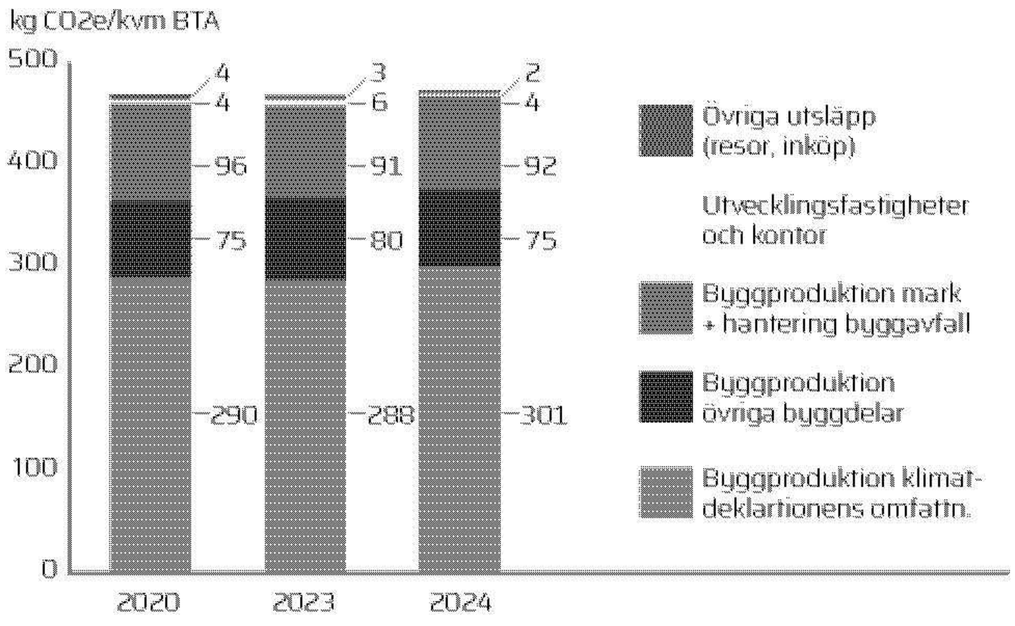
2.1 KLIMATPÅVERKAN FRÅN BYGGPROCESSEN

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.

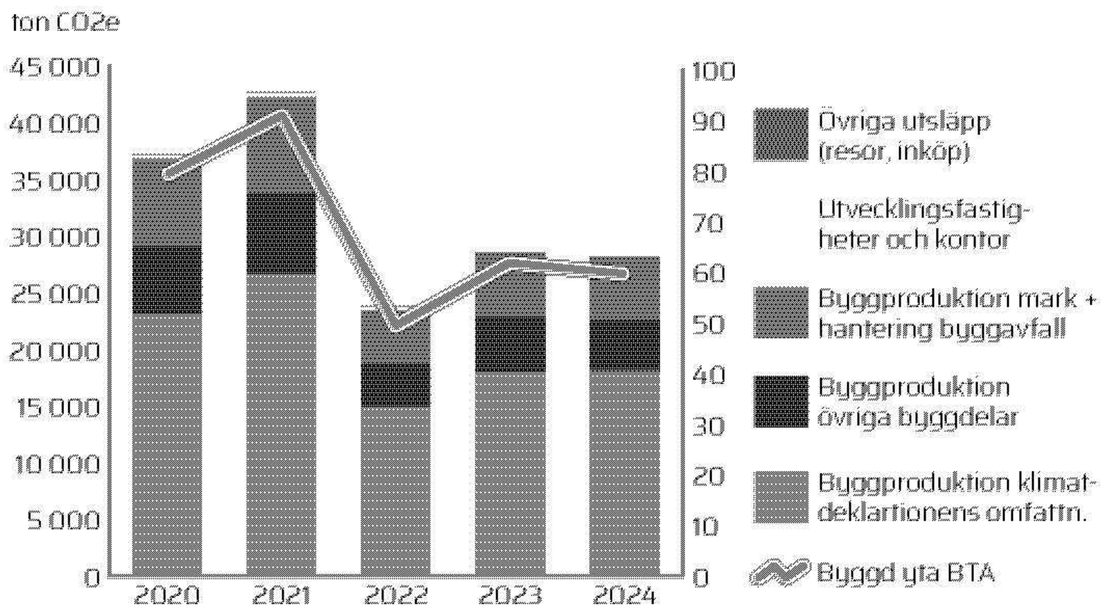
HSB ProjektPartner har sedan 2022 ett maxtak för klimatpåverkan på projektnivå. Under 2024 har maxtaket skärpts och kopplats till år för byggstart. Det tidigare maxtaket på 300 kg CO2e/BTA, sett till klimatdeklarationens omfattning, är från och med 2025 sänkt till 250 kg CO2e/BTA med fortsatt årlig skärpning ner till 160 kg CO2e/BTA vid byggstart år 2030. 160 kg CO2e/BTA motsvarar en halvering av klimatutsläpp jämfört dagens branschmedian för flerbostadshus. Klimatredovisningen sker för avslutade projekt, varför resultat av åtgärder och skärpningar får genomslag i redovisningen först ett par år framåt.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 jmf. 2020 (2023)
2025	20% minskning av klimatutsläpp per kvm färdigställda projekt (jmf. 2020)	+ 1 % (+/-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 PER BYGGD YTA



TOTALA KLIMATUTSLÄPP



KLIMATPÅVERKAN – UTSLÄPP AV VÄXTHUSGASER

	2020	2023	**2024**
Totalt [ton CO2e]	37 564	29 182	**28 703**
Totalt [kg CO2e/ BTA]	469	467	**476**
Scope 1 [ton Co2e]	0	0	**0**
Scope 2 [ton Co2e]	309	314	**241**
Utvecklingsfastigheter och kontor (energi)			
Scope 3 [ton Co2e]	37 255	28 868	**28 462**
Byggproduktion (A1-A5) inkl. markarbete och avfall	36 904	28 655	**28 240**
Tjänste- och pendlingsresor (bil, tåg, flyg)	27	30	**23**
Produktion av energibärare	32	34	**27**
Övriga inköp	292	148	**171**

HSB ProjektPartners klimatpåverkan utgörs till 98 procent av aktiviteter kopplade till byggproduktion av nya bostäder i scope 3. Jämfört med basåret 2020 har våra totala utsläpp av växthusgaser minskat med 24 procent. Utsläppsminskningen är en följd av och direkt relativ till minskat byggande, som mellan samma år gått ner med 25 procent sett till färdigställd yta.

HSB ProjektPartners klimatmål avser relativa utsläpp sett till kvadratmeter byggd yta i färdigställda projekt. För 2024 redovisas en marginell ökning av de relativa utsläppen med en procent jämfört basåret 2020. Ökningen sker trots att flera avslutade projekt genomfört klimatförbättrande åtgärder. Orsaken är främst att vi 2024 inte färdigställt några trähusprojekt, (2020 utgjorde de 14% av färdigställd yta och 2023 9%) samt att det fortfarande är få avslutade projekt som har gjort en fullständig klimatberäkning.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

Rapporteringen för projekt som inte genomfört projektspecifika klimatberäkningar baseras på schabloner och kan inte fullt ut tillgodoräkna sig genomförda åtgärder såsom användningen av klimatförbättrad betong. Av årets avslutade projekt har endast HSB brf Guldläge en fullständig beräkning och kan tillgodoräkna sig genomförda åtgärder fullt ut.

En övergång till projektspecifika beräkningar påbörjades 2022 men då klimatredovisningen sker för avslutade projekt och byggstarterna varit få de senaste åren har det ännu inte slagit igenom i redovisningen. Schabloner baseras på branscherfarenheter för olika stomsystem och är framtagna av IVL Svenska Miljöinstitutet.

Projektet HSB brf Guldläge har jobbat mycket med att minska klimatpåverkan från den platsgjutna stommen och når resultatet 260 kg CO2e/BTA mha grön betong steg 1–3 i 72 procent av all platsgjuten betong, vilket gav en total minskning av betongens klimatutsläpp med 15 procent. Även projekten HSB brf Sjöängen och HSB brf Inre hamnen som omfattas av 2024 års redovisning har använt klimatförbättrad betong.

Byggproduktionens klimatpåverkan redovisas för livscykelskede A1–A5, det vill säga utsläpp från utvinning och tillverkning av material till färdig byggnad inklusive produktion och transporter. Klimatmålet omfattar hela byggprojektet inklusive de byggnadsdelar som inte omfattas av kravet på klimatdeklaration samt schabloner för markarbetet och transport och hantering av byggavfall. Utöver årets avslutade projekt omfattas utsläpp från energi till utvecklingsfastigheter och kontor, tjänste- och pendlingsresor samt övriga inköp.

Faktiska utsläppsminskningar har gjorts; bland annat från driften av utvecklingsfastigheter samt från tjänsteresor. Förbättringarna är främst till följd av färre fastigheter, högre andel ursprungsmärkt förnybar el, färre flyg- och bilresor och övergång till elbilar och laddhybrider.

Liksom övriga HSB redovisar HSB ProjektPartner enligt GHG-protokollet. För fördjupad information om klimatberäkningarna se sid. 66–68.

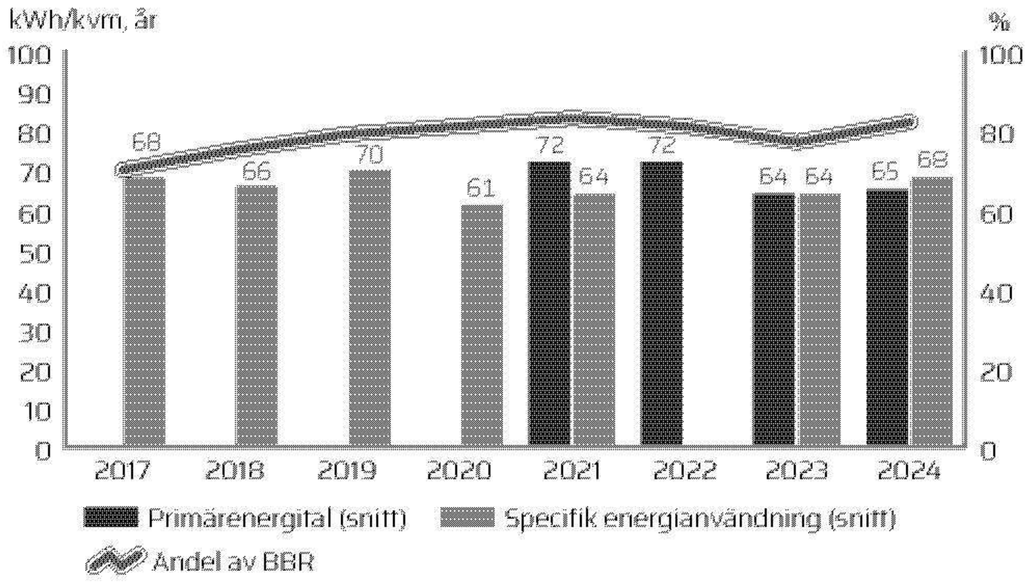
2.2 ENERGIEFFEKTIVA BOSTÄDER

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. Målet för energiprestanda är satt till nivån för väsentligt bidrag till minskad klimatpåverkan enligt EUs gröna taxonomi.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2024–2030	Energiprestanda maximalt 90% av gällande BBR-krav	82 % av BBR (77%)
2045	Energieffektiva byggnader anpassade till ett framtida energisystem	

Den genomsnittliga energiprestandan för årets färdigställda projekt blev 65 kWh/kvm, år beräknat som primärenergital (2023: 64 kWh/kvm, år). Genomsnittlig energiprestanda ligger därmed på samma nivå som föregående år men det genomsnittliga avståndet till BRR-kraven minskar. Det beror på att fem av sex avslutade projekt följer senaste BBR, BBR 29 och ett BBR 28, vilket innebär att de följer tuffare energikrav jämfört tidigare år. I genomsnitt når årets avslutade projekt, med marginal, målet om maximalt 90 av aktuellt BBR-krav.

ENERGIPRESTANDA



Genomsnittlig energiprestanda för avslutade projekt. Från 2022 mäts energiprestandan huvudsakligen med primärenergital som gäller från och med BBR 25 men även det tidigare måttet specifik energianvändning redovisas.

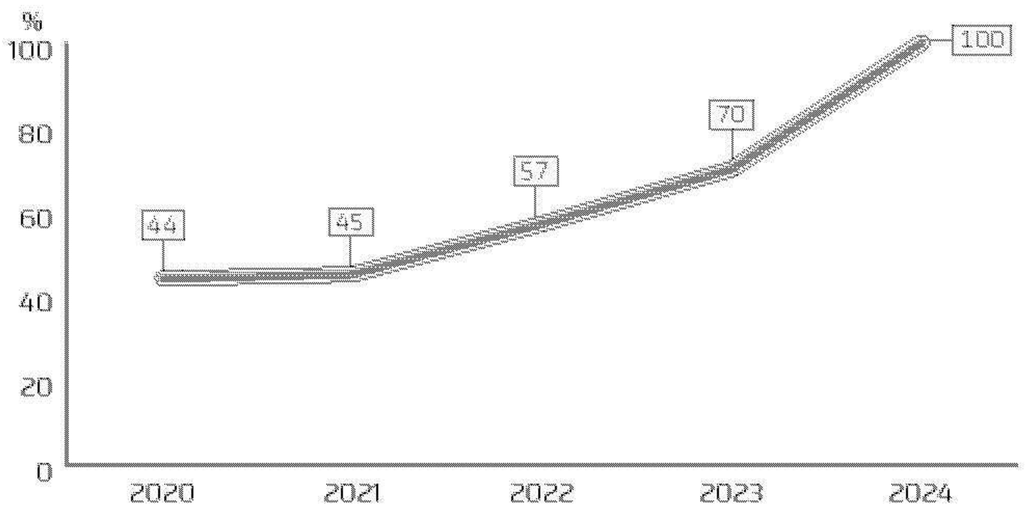
2.3 LOKAL FÖRNYBAR ENERGI

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 2024 (2023)
2024	Solceller eller annan förnybar energi installerat i 100% av inflyttade projekt	100 % (70%)
2025	Installerad förnybar energi motsvarande minst 2 kWh per byggda kvm per år	4,2 kWh/m2,år (2,4 kWh/m2,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	

2024 når HSB ProjektPartner målet om installerade solceller i 100 procent av färdigställda projekt. Ökningen har varit stadig sedan målet sattes år 2020. Anläggningarna skiljer sig åt i storlek men redan nu överträffas också målet för nästkommande år om installerad solenergi motsvarande minst 2 kWh producerad energi per år och byggd kvadratmeter (Atemp). Solcellerna i årets avslutade projekt förväntas sammantaget ge en årlig energiproduktion på 197 MWh (2023: 128 MWh).

AVSLUTADE PROJEKT MED INSTALLERADE SOLCELLER



Andel av avslutade projekt som har installerade solceller.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat N5B dG1GA GR MQ JH JV1 SL JL FN1P EB E7 VN TE

FOKUSOMRÅDE

3. RESURSEFFEKTIVITET OCH CIRKULARITET

Att hushålla med jordens begränsade resurser och ställa om till mer cirkulära processer i byggandet är ett viktigt för såväl klimatet som den biologiska mångfalden liksom för långsiktig ekonomisk hållbarhet. Byggande kräver mycket land, material och energi samt genererar en tredjedel av allt avfall i Sverige.

3.1 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. Mål för minskat byggavfall och ökad sorteringsgrad finns sedan länge och under 2025 kommer konkreta mål och nyckeltal för minskning av användning av jungfruliga material att sättas. HSB jobbar också sedan länge med utfasning av farliga ämnen, vilket styrs genom certifiering i Miljöbyggnad och krav på att byggprodukter ska loggas och vara godkända i Byggvarubedömningen.

För att utveckla våra processer kring återbruk och bidra till att förflytta branschen deltar HSB med ett pilotprojekt i forskningsprojektet *Återhus – att bygga hus av hus*, som finansieras av Vinnova. Projektet drivs av forskningsinstitutet Rise med målet är att skapa förutsättningar för att skala upp och systematisera återbruk av tunga byggnadsdelar. Flera stora branschaktörer deltar i projektet.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2024-2025	< 25 kg / kvm BTA; > 70% sorterat för materialåtervinning	26 kg/kvm (31) 81 % (72%)
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 vid renovering och eventuell demontering ska materialet i första hand återbrukas och i andra hand återvinnas.	

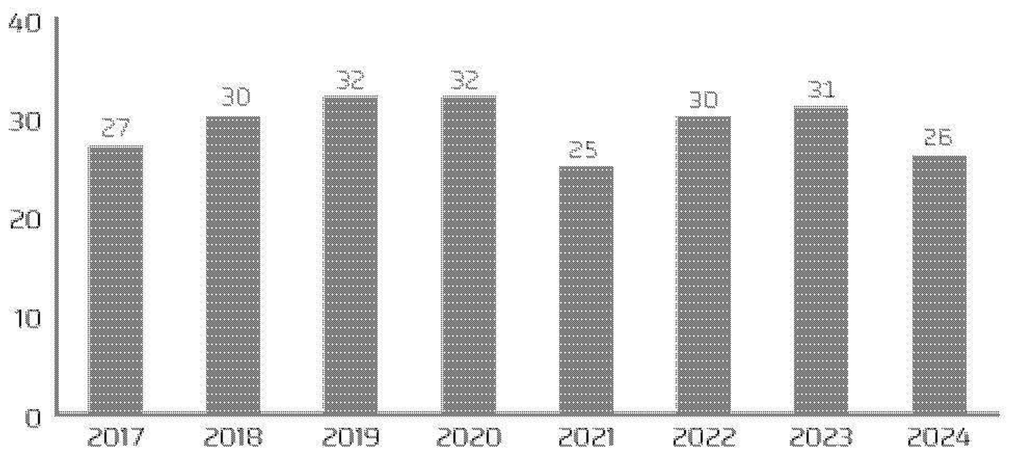
Andelen byggavfall som sorteras för materialåtervinning fortsätter öka och överträffar målet om 70 procents sorteringsgrad. Samtidigt minskar den totala mängden byggavfall i avslutade projekt, men når inte helt ner till målet om maximalt 25 kg byggavfall per färdigställd kvadratmeter.

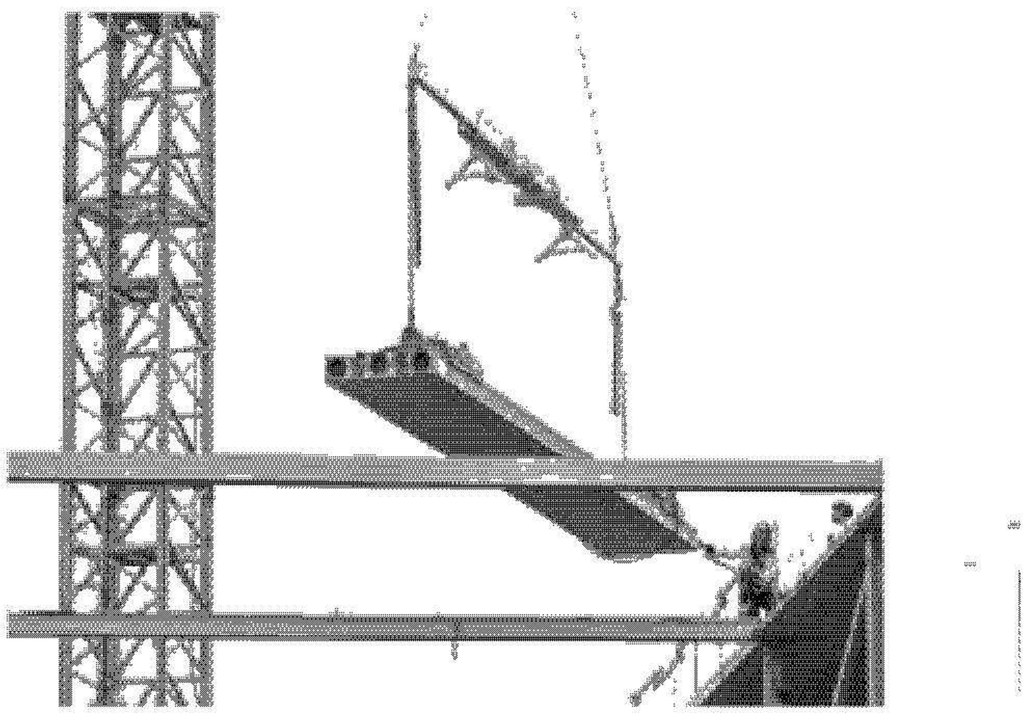
Schaktmassor exkluderas från nyckeltalen då det varierar stort mellan projekt och markförutsättningar. Mängden schaktmassor har varit mycket hög såväl 2024 som 2023 till följd av ovanligt stora mängder i enstaka projekt. Mängden farligt avfall utgör 0,5 procent av byggavfallet exklusive schaktmassorna.

BYGGAVFALL

Mängd	2023	**2024**
Byggavfall exkl. schaktmassor och farligt avfall [kg/kvm]	31	**26**
Byggavfall exkl. schaktmassor och farligt avfall [ton]	1 954	**1 562**
Totalt byggavfall [ton]	16 553	**7 961**
Fördelning (exkl. schaktmassor)		
Sorterat för materialåtervinning [%]	72%	**81%**
Energiåtervinning (Brännbart) [%]	20%	**12%**
Deponi – utsorterat [%]	2%	**4%**
Blandat avfall [%]	7%	**4%**

BYGGAVFALL I FÄRDIGSTÄLLDA PROJEKT
exkl. schaktmassor





Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

FOKUSOMRÅDE

4. KLIMATANPASSNING OCH BIOLOGISK MÅNGFALD

Utarmning av den biologiska mångfalden och ökade risker i ett förändrat klimat är två av vår tids största utmaningar. Byggprojekt har betydande påverkan på platsens ekosystem och biologiska mångfald samtidigt som fastigheter behöver skyddas mot följderna av klimatförändringarna såsom översvämningar, ras och bränder. Dessa utmaningar kan ofta hanteras effektivt tillsammans.

4.1 BEVARANDE AV BIOLOGISK MÅNGFALD OCH KLIMATSÄKRING

Det är av stor vikt att nya bostäder byggs på rätt platser för att minimera påverkan på ekosystem och biologisk mångfald samt säkerställa att fastigheterna står tryggt även i ett förändrat klimat. HSB ProjektPartner arbetar på projektnivå med grönytefaktor samt riskanalyser i tidiga skeden avseende höga naturvärden och behov av klimatanpassning. Åtgärder genomförs utifrån analys och behov. Målsättningen är bevarande och stärkande av biologisk mångfald och eko-systemtjänster, såsom dagvattenhantering, luftkvalitet, minskat buller och möjlighet till rekreation, samt att säkra fastigheterna avseende klimatrelaterade risker såsom översvämning.

Inom HSB pågår ett större utvecklingsarbete för att ytterligare stärka arbetet med tidiga riskanalyser samt att formulera långsiktiga mätbara mål för biologisk mångfald. Arbetet har förlängts till 2025 för att harmoniera med utvecklingsarbete som sker i branschen och utifrån HSBs nya strategi för hållbart värdeskapande.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2024-2025	Riskanalys av naturvärden och klimatanpassning genomförs i 100% av byggstartade projekt	100 % (100%)
2030-2045	Långsiktiga mål för biologisk mångfald sätts 2025	

Efterlevnad av rutinen för riskanalys avseende naturvärden och behov av klimatanpassning har följts upp sedan 2021 och når för 2024, liksom föregående år 100 procent efterlevnad för årets byggstartade projekt.

FOKUSOMRÅDE

5. ANSVAR I VÄRDEKEDJAN OCH ETT TRYGGT OCH RÄTTVIST BOENDE

Som bostadsutvecklare är socialt ansvarstagande inom såväl byggandet som i de boendemiljöer vi skapar viktigt. I byggbranschen är leverantörskedjorna långa och arbetsplatserna ofta riskfyllda. Sociala utmaningar i boendet handlar exempelvis om trygghet, hälsa och motverkande av ensamhet.

5.1 SÄKRA BYGGARBETSPLATSER

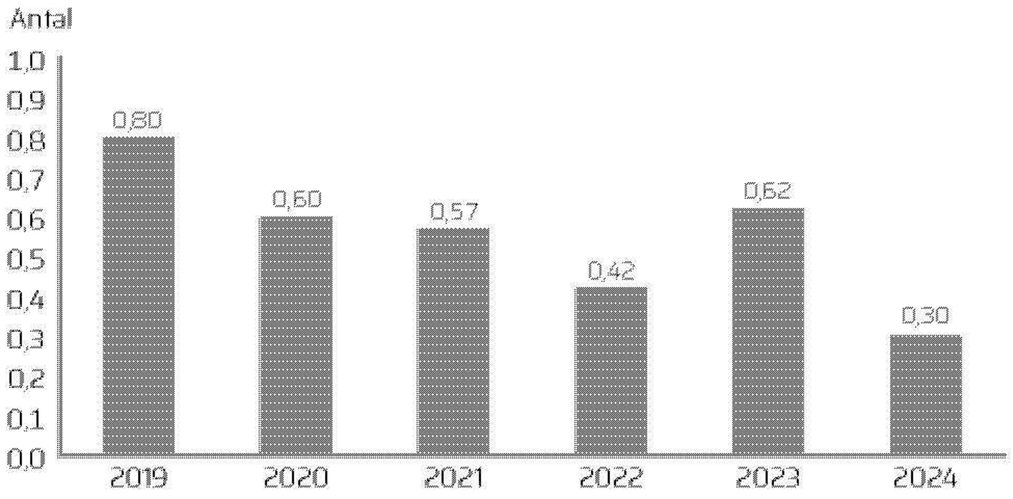
Byggarbetsplatser kan vara en farlig arbetsmiljö och branschen är överrepresenterad i statistik över skador och arbetsplatsolyckor. HSB ProjektPartner har ingen egen arbetskraft på byggarbetsplatserna, men som beställare har vi ett stort ansvar för arbetsmiljö och säkerhet. Därför ställs tydliga krav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

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2024	0 allvarliga arbetsplatsolyckor	1 (2)
2030	Nära 0 arbetsplatsolyckor [mäts i olyckor per 1000 kvm]	0,3 (0,62)

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JNSB dS LQA GB MQ dH MV GA Ja FN dB FB F7 VN TE

Forts. Ansvar i värdekedjan och ett tryggt och rättvist boende

ARBETSPLATSOLYCKOR PER 1 000 KVM



För de sex projekt som avslutades 2024 har endast en allvarlig olycka[1] rapporterats. Bortsett från 2023 ser vi en trend av sjunkande antal olyckor på våra byggarbetsplatser sedan 2019.

Fortfarande finns utmaningar med att få in fullständiga och helt tillförlitliga data från entreprenörerna. För färre olyckor och bättre data följer HSB ProjektPartner även upp genomförda skyddsronder och rapporterade olyckor och tillbud under produktionstiden.

5.2 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 som 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. 45), praktikplatser under byggtiden, lokala satsningar på trygghet och mötesplatser.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2024	30% av inflyttade projekt har tydligt förstärkt värde av social hållbarhet	100 % (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	

Samtliga sex avslutade projekt har genomfört åtgärder för social hållbarhet utöver HSBs basnivå. Därmed överträffades såväl årets mål med god marginal som det långsiktiga målet. Av årets färdigställda projekt har en lägenhet sålts med HSB Dela.

5.3 ANSVAR I LEVERANTÖRSLEDEN

HSBs policy för leverantörer och samarbetspartners, det vill säga HSBs uppförandekod, ska vara en del av samtliga entreprenadavtal och alla entreprenörer ska genomföra en självskattningsenkät med frågor om sitt arbete med miljö, arbetsförhållanden, mänskliga rättigheter och antikorruption. För återkommande leverantörer ska självskattningsenkäten uppdateras ungefär vart tredje år. Under 2024 har en större genomlysning med flera uppdateringar genomförts.

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. Det innebär tydliga rutiner för kontroll av entreprenörer och underentreprenörer samt oannonserade arbetsplatskontroller.

MÅL OCH TIDPLAN		Utfall 2024 (2023)
2025	100% av stora leverantörer* inom entreprenad och byggmaterial ska vara hållbarhetsbedömda.	77 % (79%)
	100% av projekt i pågående produktion arbetar i enlighet med Rättvist Byggandes ramverk för kontroll och uppföljning.	67 %
2030	100% av stora leverantörer* inom entreprenad och byggmaterial och mindre leverantörer i riskbranscher uppnår HSBs krav på arbete med miljö, arbetsförhållande, mänskliga rättigheter och antikorruption i leverantörskedjan.	

* 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 10 av 13 besvarat HSBs självskattningsenkät (2023: 11 av 14), vilket motsvarar 99 procent av omsättningen i kategorin stora leverantörer. Fokus ligger på att alla anlitade totalentreprenörer ska bedömas.

Av projekt i pågående produktion vid årsskiftet följer sex av nio riktlinjer och rutiner för Rättvist byggande, som infördes föregående år. Rättvist byggande inkluderas i entreprenadavtalen för samtliga nyproduktionsprojekt framåt.

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. 46–47. Vi stöttar också biståndsorganisationen We effect med 1 000 kr per såld lägenhet, se s. 19.

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

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

HSB RIKSFÖRBUND OCH DOTTERBOLAGEN

FÖRDJUPAD HÅLLBARHETSINFORMATION

Intressentdialog 60

Dubbel väsentlighetsanalys 62

Riskanalys 64

Om hållbarhetsredovisningen 66

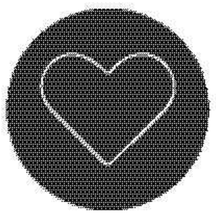
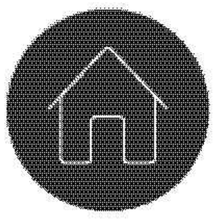
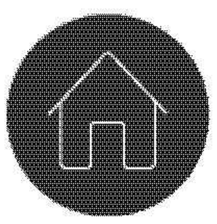
Global Reporting Initiative – Index 69

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.

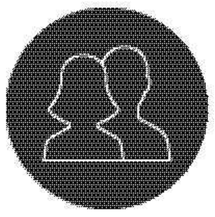
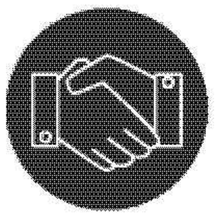
HSB Riksförbund och dess dotterbolag lyssnar kontinuerligt in vilka frågor som är viktiga för intressenterna, både genom direktkontakt och genom omvärldsbevakning. 2022 var senaste gången HSB gjorde en avstämning med samtliga intressenter. Resultatet sammanställdes i början av 2023.

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.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

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 09222115537544074169 Signerat

DUBBEL VÄSENTLIGHETSANALYS

För att förbereda för kommande krav på hållbarhetsredovisning genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB under 2023. Under 2024 har en översyn och förtydligande av den dubbla väsentlighetsanalysen genomförts.

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 genomförde HSB Riksförbund tillsammans med HSB-föreningar och bolag under 2023 en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB, för att fastställa den väsentliga påverkan samt de risker och möjligheter som är förknippade 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 2024 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.	

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

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

De fem stegen var:

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. Arbetet med att bryta ner de väsentliga frågorna i upplysningar och aktiviteter har påbörjats och kommer att färdigställas under 2025. Det innebär att rapporteringen för 2024 kommer att utföras med referens till GRI och utifrån de tidigare identifierade väsentliga frågorna.

Under hösten 2024 och våren 2025 utfördes ett arbete för att implementera väsentlighetsanalysen, en genomgång 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

* 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 09222115557544074169 Signerat JN SD dG JQA GR MQ HJ VL SA JL FN LP EB FZ MN TE

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. Maxtaket följer en trappa som utgår från året för byggstart och går i takt med målen om utsläppsminskningar ner till en halvering jämfört branschmedian till 2030. 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 procent återvinns senast 2045 och styr mot målet med bl.a. krav att mängden byggavfall ska understiga maxgräns och minst nå miniminivå för andel återvinning i samtliga projekt. Processer för ökat återbruk ska utvecklas och har börjat införas bland annat genom certifieringen Miljöbyggnad. • Utfasning av farliga ämnen i byggprodukter genom krav på samtliga projekt att använda Byggvarubedömningen för miljöbedömning och loggbok, vilket bl.a. möjliggör framtida cirkularitet av byggmaterial. • Mål och internt baskrav 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 kontantinsatsen och ökar möjligheten att ta sig in på bostadsmarknaden.
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.	• Vi har en policy för mångfald och inkludering och den 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.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

VÄSENTLIGA RISKER	HANTERING AV RISKER
Arbetsmiljö och stressrelaterad ohälsa för egen personal Risk att arbetssituationen för medarbetare leder till stressrelaterad 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. • Arbetsmiljömöten med skyddsombud och lokala fackliga företrädare genomförs regelbundet. • Hälsoundersökningar genomförs med regelbunden intervall enligt kollektivavtal.
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 leverantörsledet och är en avtalsbilaga i samtliga ramavtal och entreprenadupphandlingar.
Affärsetik, korruption och oegentligheter Vid markanskaffning, entreprenadupphandling och i leverantörsleden på byggarbetsplatserna 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. Åtta av 21 fonder uppfyller hållbart investeringsmål enligt artikel 9 i SFDR (Sustainable Finance Disclouser Directive). Övriga 13 fonder uppfyller fonder som främjar miljömässiga eller sociala egenskaper enligt artikel 8 i SFDR.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN5B dGdGAcGRMQnHdVLSLJbENIBcEBEZVNcTE

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 genomfördes en dubbel väsentlighetsanalys för hela HSB 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. Den dubbla väsentlighetsanalysen har sedan setts över under 2024.

Under 2024 inleddes arbetet med att implementera väsentlighetsanalysen, göra en genomlysning av upplysningarna i ESRS och en översyn kring vad det innebär för rapporteringen samt vilka gap som behöver fyllas. Först för rapporteringen 2025 kommer hållbarhetsredovisningen att utgå från ESRS. Resultatet från analysen presenteras på sidan 62. Det innebär att rapporteringen för 2024 utfördes med referens till GRI och enligt de tidigare identifierade väsentliga frågorna.

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

Hållbarhetsredovisningen avser perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 med redovisningscykel per kalenderår. Kontaktperson för redovisningen är André Johansson, marknads- och kommunikationschef 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 159 medarbetare per 31 december 2024 var 156 heltids- och tillsvidareanställda samt en tillsvidareanställd på deltid. Tre personer var anställda på visstid varav två på deltid. 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 2024. 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. 2024 blir det tredje året som HSBs föreningar och bolag redovisar enligt det nya klimatmålet 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. 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.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

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 egenägduppvärmning 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 köldmedia 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 2024 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 och vissa justeringar gjordes. Under 2024 har inga större justeringar utförts.

Alla klimatposter har för HSB Riksförbund med döttrar beräknats med data för 2024 förutom pendlingsresor som kommer att uppdateras på klimatmålets delår: 2025, 2030, 2035 och 2040.

Förändringar i klimatredovisningen jämfört med 2023:

SCOPE OCH KATEGORI ENLIGT GHG	FÖRÄNDRING/JUSTERING JÄMFÖRT MED 2023
Scope 1	Ej aktuellt för HSB Riksförbund.
Scope 2	2023 års siffror har rättats i 2024 års redovisning avseende mängden köpt el (residual) för en av HSB ProjektPartners utvecklingsfastigheter. Det innebär en sammantagen sänkning av utsläppen med 3 ton CO2e jämfört tidigare rapporterat.
Scope 3.1	Vatten för utvecklingsfastigheter är inkluderat för 2024. Det var ej inkluderat i tidigare års rapportering. Påverkan på resultat 2024: 0,2 ton CO2.
Scope 3.2	Inga justeringar.
Scope 3.3	Inga justeringar.
Scope 3.5	Beräkningen 2023 och 2024 utgår från vikt avfall per avfallsfraktion för byggavfallet. 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 2020–2022, då andra emissionsfaktorer användes. Det medför att rapporterade utsläpp för byggavfall för basåret är för hög. Till nästa års redovisning kommer utsläppen från byggavfallet åren 2020–2022 att räknas om enligt ny metod och emissionsfaktorer. För verksamhetsutfallet baserades basåret 2020 på underlag från ett fåtal föreningar som sedan schabloniserades för hela organisationen.
Scope 3.6	Inga justeringar.
Scope 3.7	Inga justeringar.
Scope 3.14	Ej aktuell för HSB Riksförbund.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JNSD dCJGA GRMQ HJVL SLJLFNLPEBFZVNTE

KÄLLOR FÖR EMISSIONSFAKTORER OCH GLOBAL WARMING POTENTIAL

UTSLÄPPSFAKTORER FÖR HSB KLIMATBERÄKNING 2024		
SCOPE	**KATEGORIER**	**KÄLLOR**
Scope 1	**Ej aktuellt för HSB Riksförbund**	
Scope 2	**Fjärrvärme**	Energiföretagens lokala miljövärden (2023)
	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 (2023).
Scope 3	**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 (2023).
	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 (2023); emissionsvärden och värmevärden, utgivna av Naturvårdsverket (2023); Fjärrvärme: energiföretagen Sverige, enligt metod överenskommen i Värmemarknadskommitten (2023); 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 (2023).

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

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EN, LR, ER, EZ, MN, TF

GLOBAL REPORTING INITIATIVE – INDEX

Användingsredogörelse (Statement of use)	HSB Riksförbund har rapporterat informationen som anges i detta GRI-index för perioden 2024-01-01 till 2024-12-31 med referens till GRI standard.
GRI 1 använd	GRI 1: Foundation 2021

GRI STANDARD	Upplysning	Sid
GRI 2: Generella upplysningar 2021	2-1 Organisationsinformation	2-3, 70
	2-2 Enheter som ingår i organisationens hållbarhetsredovisning	3
	2-3 Redovisningsperiod, -intervall och kontaktperson	66
	2-4 Förändring (omskrivning) av information	67
	2-5 Extern granskning	66, 97
	2-6 Aktiviteter, värdekedja och andra affärsrelationer	2-3, 50
	2-7 Anställda	28, 65-66, 90
	2-9 Styrningsstruktur och sammansättning	3, 8, 101-105
	2-10 Nominering och val av högsta styrelseorgan	104
	2-13 Ansvarsdelegering för hantering av påverkan	101
	2-17 Samlad kunskap inom högsta beslutande organ	105
	2-19 Ersättningspolicyer	106
	2-20 Process för att besluta om ersättningspolicyer	106
	2-22 Uttalande om strategi för hållbar utveckling	14
	2-23 Policyåtaganden	9, 28, 34-35, 52, 58
	2-24 Förankring policyåtaganden	8-9, 35, 64
	2-25 Processer för att avhjälpa negativ påverkan	28, 64-65
	2-26 System för vägledning och för att lyfta angelägenheter	28, 65
	2-27 Regelefterlevnad	9, 28, 30, 70, 100, 106,
	2-28 Medlemskap i organisationer	18
	2-29 Metoder för intressentdialog	60
	2-30 Kollektivavtal	24, 26
GRI 3: Väsentliga frågor 2021	3-1 Process för att besluta om väsentliga frågor	62-63
	3-2 Lista över väsentliga frågor	62
	3-3 Hantering av väsentliga frågor	14-15, 28, 35, 58, 62-63
GRI 205: Antikorruption 2016	205-2 Kommunikation och utbildning om anti-korruptionspolicyer och förfaranden	28, 35, 58
GRI 302: Energi 2016	302-3 Energiintensitet	55
GRI 305: Utsläpp 2016	305-2 Indirekta utsläpp av växthusgaser energi (scope 2)	17, 54-55
	305-3 Övriga indirekta utsläpp av växthusgaser (scope 3)	17, 54-55
	305-4 Utsläppsintensitet växthusgaser	17, 54-55
	305-5 Minskning av växthusgasutsläpp	17, 54-55
	305-6 Utsläpp av ozonnedbrytande ämnen (ODS)	17, 54-55
GRI 306: Avfall 2020	306-1 Genererat avfall och betydande avfallsrelaterade effekter	56, 66
	306-2 Styrning av betydande avfallsrelaterade effekter	56
	306-3 Avfall som genererats	17, 56
	306-4 Avfall till återanvändning och återvinning	56
	306-5 Avfall till förbränning och deponering	56
GRI 308: Leverantörsbedömning miljö 2016	308-1 Nya leverantörer som bedömda utifrån miljökriterier	35, 57-58
GRI 403: Hälsa och säkerhet i arbetet 2018	403-1 Ledningssystem för arbetsmiljö och säkerhet	24, 26, 28-29, 64-65
	403-2 Riskidentifiering, riskbedömning och incidentutredning	24, 26, 28, 57-58, 88-89
	403-6 Främjande av medarbetares hälsa	24, 26
	403-7 Förebyggande och skadebegränsande åtgärder gällande hälsa och säkerhet i arbetet som är direkt kopplat till affärsrelationer	24, 26, 57-58
	403-8 Antal medarbetare som omfattas av ledningssystem för hälsa och säkerhet	24, 26, 29
	403-9 Arbetsskador	57-58
GRI 405: Mångfald och likabehandling 2016	405-1 Mångfald i styrande organ och bland medarbetare	29
GRI 414: Social leverantörsbedömning 2016	414-1 Nya leverantörer utvärderas utifrån sociala kriterier	35, 58

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN SB dG dGA GR MQ uH dVL GL JL EN bB ER FZ VN TE

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen och verkställande direktören för HSB Riksförbund ekonomisk förening (769606-4760), lämnar härmed årsredovisning och koncernredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 680 000 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 medlemmarna. 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 samt anordnar konferenser. HSB Riksförbund ansvarar även för HSBs varumärke och gemensamma kommunikation samt producerar medlemstidningen ”Hemma i HSB”.

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

- Susanne Bergh tillträdde som ny vd för HSB Riksförbund 1 april 2024 och under oktober månad tillträdde Matilda Ringström, ny vd för HSB Affärsstöd. Både Susanne Bergh och Matilda Ringström kommer närmast från Länsförsäkringar.
- Bostadsmarknaden har gradvis återhämtat sig under 2024 efter ett historiskt ras under de senaste åren. Branschen har gått från ett extremt utmanande marknadsläge, med inflation och räntepåslag, vilket tillsammans med kraftigt ökade byggkostnader slog hårt mot nyproduktionen av bostäder. Under året har både sälj- och produktionsstarter ökat och försäljningen visade en stadig uppgång.
- Resultatmässigt visar 2024 negativa siffror, framför allt beroende på några nedskrivningar som gjordes i våra intressebolag. Förhoppningen är att botten nu är nådd och vi ser med tillförsikt fram emot 2025.
- Implementeringen av en gemensam låneförvaltningstjänst hos HSB Finansstöd har pågått under 2024, vilket bland annat inneburit övertagande av personal från HSB Stockholm. Samordningen innebär en starkare förhandlingsposition gentemot bankerna, vilket möjliggör förmånligare lånevillkor för HSBs medlemmar.
- Ett viktigt jobb inom HSB, som dragit igång under året, är att utforma en gemensam målbild och plan för hur vi ska utnyttja HSBs fulla potential som Sveriges största bostadskooperation.
- HSB ProjektPartner vann tillsammans med de regionala föreningarna priset som bästa bostadsutvecklare och är den aktör med högst kundnöjdhet i klassen för projektbyggda bostäder under 2024. Ett av årets projekt placerade sig också på plats fem i tio i topp-listan över bästa bostadsprojekt med nöjdaste kunder.

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

NETTOOMSÄTTNING OCH RESULTAT

Koncernen

Nettoomsättningen under 2024 uppgick till 869 (1 201) mkr och förklaras främst av minskad omsättning från nyproduktionsverksamheten som uppgick till 414 (702) mkr samt till minskning av periodiserade engångsintäkter om 63 mkr hänfört till utveckling av IT-tjänster.

Resultat efter finansiella poster uppgick till -47 (-39) mkr. Det lägre resultatet jämfört med föregående år hänförs främst till nyproduktionsverksamheten med fortsatt låga marginaler i pågående produktion till följd av höga entreprenadpriser och räntekostnader samt till enångskostnader i form av säljfrämjande åtgärder och väsentlig nedskrivning.

Moderföreningen

Årets nettoomsättning minskade jämfört mot föregående år och uppgick till 124 (126) mkr. Den lägre nettoomsättningen hänförs väsentligen till vidarefakturerade intäkter samt till annonsintäkter. Rörelseresultatet ökade med 7 mkr vilket främst beror på förbättrat bruttoresultat men även till lägre försäljnings- och administrationskostnader.

Resultat efter finansiella poster uppgick till 5 (3) mkr.

FINANSIELL STÄLLNING

Koncernens tillgängliga likviditet uppgick per 31 december till 523 (619) mkr. Minskade likvider härleds väsentligen till den löpande verksamheten med minskat rörelseresultat och till förändringar i rörelsekapitalet med ökat varulager.

Per den 31 december uppgick soliditeten i koncernen till 80,7 procent jämfört med 80,8 procent vid utgången av 2023.

INVESTERINGAR

Lager av exploateringsfastigheter ökade jämfört mot föregående år med 94 mkr och uppgick per den 31 december till 880 (786) mkr. Lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter ökade under året med 30 mkr och uppgick till 105 (75) mkr.

Under året ökade investeringar i kortfristiga placeringar med 15 mkr och uppgick per 31 december till 15 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 varumärkesrisken. HSB Projekt-Partner 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 föreningsstämma samt en arbetstagarledamot. Styrelsen har hållit tio sammanträden varav tre extra sammanträden och 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

I samband med att Riksbanken började sänka räntan våren 2024 ökade optimismen och aktiviteten i marknaden. Även boprisförväntningarna och bostadspriserna ökade och vi ser nu fram emot ytterligare stabilisering och ljusning på marknaden under kommande år. Fortsatt finns det dock många orosmoln och omvärldsläget skapar osäkerhet. Men om hushållens köpkraft stärks under 2025 samtidigt som priserna utvecklas positivt kommer nyproduktionen att gynnas på sikt och vi tror på en långsam återhämtning under året. Med en fortsatt stark byggrättsportfölj är vi väl förberedda att starta upp fler projekt över hela landet.

Hållbarhetsarbetet intensifieras dels genom arbetet med att nå HSBs gemensamma klimatmål och dels genom att omarbeta HSBs hållbarhetsrapportering efter de nya lagkraven. Därutöver fortsätter arbetet med att säkerställa regelefterlevnaden för hela HSB och att öka vår digitala motståndskraft.

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 2–69.

Transaktion 09222115bb7a440f4169 Signerat JN, SB, JS, LEA, GB, MC, JH, MJ, SN, IL, EN, LB, ED, EZ, MN, TE

VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	122 688 187 kr
Årets resultat	3 122 066 kr
Summa	**125 810 253 kr**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning	125 810 253 kr
Summa	**125 810 253 kr**

FEM ÅR I SAMMANDRAG

KONCERNEN

Belopp i tkr	2024	*2023	**2022	2021	2020
Nettoomsättning	869 383	1 201 383	1 296 459	1 200 689	1 298 390
Resultat efter finansiella poster	-47 157	-38 514	-16 301	100 316	56 421
Eget kapital	2 189 107	2 225 781	2 239 129	2 266 445	2 165 763
Balansomslutning	2 712 200	2 756 019	2 993 954	3 204 967	3 403 846
Soliditet (%)	80,7	80,8	74,8	70,7	63,6
Antal anställda per 31 december	158	162	170	165	164

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

**2022 års resultat har till följd av byte av redovisningsprincip en positiv resultateffekt om 8 mk. Balans och resultat är omräknat till kostnadsföringsmodellen.

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	123 683	125 911	110 223	111 216	107 450
Resultat efter finansiella poster	4 523	2 777	46 671	30 493	49 356
Eget kapital	2 127 357	2 124 235	2 121 213	2 077 235	2 048 649
Balansomslutning	2 174 240	2 148 978	2 147 903	2 105 492	2 125 694
Soliditet (%)	97,8	98,8	98,8	98,7	96,4
Antal anställda per 31 december	44	36	36	40	39

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, I GA, CB, MC, JH, MI , SI , JI , FN, I R, FR, FZ, MN, TF

RESULTATRÄKNING

KONCERNEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	869 383	1 201 383
Kostnader för produktion och förvaltning		-736 685	-1 033 721
Bruttoresultat		**132 698**	**167 662**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-183 056	-198 337
Övriga rörelseintäkter		1 385	1 616
Andelar i intresseföretags resultat		-24 933	-43 515
Rörelseresultat		**-73 906**	**-72 574**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-18	-245
Resultat från andelar i intresseföretag		-16	6 242
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	319
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	29 925	31 127
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-3 142	-3 383
Resultat efter finansiella poster		**-47 157**	**-38 514**
Skatt på årets resultat	11	10 483	25 166
ÅRETS RESULTAT		**-36 674**	**-13 348**
Årets resultat hänförligt till:			
Moderföreningens andelsägare		-36 674	-13 348

Kommentarer till koncernens resultaträkning

Byte av redovisningsprincip
Under 2023 genomfördes byte av redovisningsprincip av immateriella tillgångar till kostnadsföringsmodellen med en påverkan på resultat och balans. Immateriella tillgångars restvärde och tillhörande förutbetalda intäkter återfördes år 2021. Byte gav en positiv effekt på 2023 års resultat om 15 mkr.

Nettoomsättning
Koncernens minskade nettoomsättning jämfört med föregående år hänförs främst till nyproduktionsverksamhetens omsättning där succesiv vinstavräkning tillämpas. Omsättningen uppgick till 414 (702) mkr och den lägre omsättningen förklaras av lägre projektresultat i kombination med minskad projektvolym. Omsättningen från IT-tjänster uppgick till 277 (312) mkr där minskad omsättning kopplas till lägre periodiserade engångsintäkter hänfört till utveckling av IT tjänster.

Bruttoresultat
Koncernens bruttoresultat minskade under verksamhetsåret med 35 mkr. Resultat förklaras av fortsatt låga marginaler i nyproduktionsverksamheten till följd av ökade kostnader för entreprenad, höga räntor samt engångskostnader i form av säljfrämjande åtgärder och väsentlig nedskrivning.

Försäljnings-och administrationskostnader
Kostnaderna minskade med 15 mkr och härleds till genomförda sparåtgärder och till högre kostnader under föregående år inom tex marknadsföring i samband med firandet av HSB 100 år.

Andelar i intresseföretags resultat
Andelar i intresseföretags resultat uppgick till -25 (-44) mkr och hänförs i allt väsentligt till resultat HSB Bostad.

Rörelseresultat
Koncernens rörelseresultat uppgick till -74 (-73) mkr. Det lägre resultatet hänförs främst till bruttoresultatet.

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 10 (25) mkr och avser framför allt uppskjuten skatt som huvudsakligen hänförs till förändring i taxeringsmässiga underskott och successiv vinst.

Transaktion 09222115bb764404169 Signerat JN SD JS LG SB MO JH MJ SK JL EN JB ED FZ MN TF

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Immateriella anläggningstillgångar			
Goodwill	12	-	-
		0	0
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	13	4 889	20 423
Inventarier och installationer	13	14 453	14 842
		19 342	35 265
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	15	456 201	481 142
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	73 095	74 574
Uppskjuten skattefordran	17	76 474	65 380
Andra långfristiga fordringar	18	2 549	2 630
		608 319	623 726
Summa anläggningstillgångar		**627 661**	**658 991**
Omsättningstillgångar			
Varulager			
Exploateringsfastigheter	19	879 944	785 802
Andelar i bostadsrättsföreningar	19	104 696	75 112
		984 640	860 914
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		52 902	77 126
Fordringar hos intresseföretag		-	8 105
Övriga fordringar		266 150	288 155
Upparbetad ej fakturerad intäkt	20	183 465	166 491
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	58 899	77 041
		561 416	616 918
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		15 000	-
		15 000	0
Kassa och bank			
Redovisningsmedel		20	294
Kassa och bank		523 463	618 902
		523 483	619 196
Summa omsättningstillgångar		**2 084 539**	**2 097 028**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 712 200**	**2 756 019**

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

BALANSRÄKNING

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
Eget kapital			
Inbetalda insatser och emissionsinsatser		2 000 219	2 000 219
Annat bundet eget kapital		-49 252	-24 234
Balanserat resultat inkl årets resultat		238 140	249 796
Eget kapital hänförligt till moderföreningens andelsägare		2 189 107	2 225 781
Summa eget kapital		**2 189 107**	**2 225 781**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	22	138 419	147 227
Summa avsättningar		**138 419**	**147 227**
Långfristiga skulder			
Övriga skulder	23	8 741	7 967
Summa långfristiga skulder		**8 741**	**7 967**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		29 402	15 000
Leverantörsskulder		44 253	67 255
Skulder till intresseföretag		1 078	-
Skatteskulder		4 636	3 031
Övriga kortfristiga skulder		80 387	78 381
Fakturerad ej upparbetad intäkt	25	62 892	98 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	153 285	113 277
Summa kortfristiga skulder		**375 933**	**375 044**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**2 712 200**	**2 756 019**

Kommentarer till koncernens balansräkning

Materiella anläggningstillgångar
Materiella tillgångar minskade med 16 mkr mkr varav 13 mkr hänförs till en nedskrivning av modulbyggnaden HSB LivingLab.

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 456 (481) mkr andelar i intresseföretag varav HSB Bostad utgör 452 (477) mkr.

Varulager
Koncernens bokförda värde på exploateringsfastigheter ökade under året med 94 mkr och uppgick till 880 (786) mkr. Lager av bostadsrätter som återköpts eller anskaffats för att utgöra visningslägenheter ökade med 30 mkr och uppgår till 105 (75) mkr.

Kortfristiga fordringar
Upparbetad ej fakturerad intäkt på tillgångssidan uppgår till 183 (166) mkr. Posten visar successivt beräknad intäkt jämfört med vad som fakturerats och ska ses tillsammans med posten Fakturerad ej upparbetad intäkt som uppgår till 63 (98) mkr. Dessa poster tillsammans visar successiv vinstavräkning.

Avsättningar
Avsättningar minskade med 9 mkr och hänförs främst till avsättningar för garantier i avslutade projekt.

Transaktion 09222115bb7b440f4169 Signerat JN FB dG LC A CB MO JH MJ SA JL EN LP FB F7 MN TF

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

KONCERNEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Annat bundet eget kapital	Fritt eget kapital	Summa eget kapital
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**
Ingående eget kapital 2024-01-01	*2 000 219*	*-24 234*	*249 796*	*2 225 781*
Förändring av kapitalandelsfond		-25 018	25 018	0
Årets resultat			-36 674	-36 674
Utgående eget kapital 2024-12-31	**2 000 219**	**-49 252**	**238 140**	**2 189 107**



Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

KASSAFLÖDESANALYS

KONCERNEN

Belopp i tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		-73 906	-72 574
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	35 501	15 028
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-18	-245
Resultat från andelar i intresseföretag		-16	6 242
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	319
Erhållen ränta	9	29 925	31 127
Erlagd ränta	10	-3 142	-3 383
Betald skatt		-7 283	-4 830
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**-18 939**	**-28 316**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av varulager		-123 726	-55 946
Förändring av rörelsefordringar		63 778	62 741
Förändring av rörelseskulder		-14 988	-147 017
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-93 875**	**-168 538**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella tillgångar		-	-5 122
Förvärv av finansiella anläggningstillgångar		1 559	-1 546
Avyttring av materiella tillgångar		-	4 510
Förändring kortfristiga finansiella placeringar		-15 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-13 441**	**-2 158**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		14 403	-
Amortering av lån		-2 800	-48 663
Förändring av andelskapital	15	-	-600
Erhållen utdelning	15	-	13 675
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**11 603**	**-35 588**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-95 713**	**-206 284**
Likvida medel vid årets ingång		619 196	825 480
Likvida medel vid årets utgång		523 483	619 196

Kommentarer till koncernens kassaflödesanalys

Den löpande verksamheten
Årets förändring av rörelsekapital beror på ökat varulager om 124 mkr, lägre rörelsefordringar om 64 mkr och lägre rörelseskulder om 15 mkr.

Varulager avseende exploateringsfastigheter ökade under året med 94 mkr och lager av bostadsrätter ökade med 30 mkr.

Investeringsverksamheten
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar ökade med 13 mkr under året och avser väsentligen tillkommande investering i kortfristiga placeringar med placeringshorisont till februari 2025 samt minskade andelar i bostadsrätter inom satsningen i projekt "HSB Dela" där HSB gått in som delägare i unga vuxnas bostadsköp om 1 mkr.

Finansieringsverksamheten
Kassaflöde från finansieringsverksamheten består av ökad upplåning till kreditinstitut om netto 12 mkr. Föregående år erhölls utdelning från HSB Bostad om 14 mkr, upplåning till kreditinstitut minskade netto med 49 mkr och förändring i andelskapital uppgick till nära -1 mkr.

Årets kassaflöde
Likvida medel uppgår till 523 mkr per 31 december 2024 och har sedan årsskiftet minskat med med 96 mkr.

Transaktion 09222115bb7a440f4169 Signerat JN, SB, JG, LG, GB, MO, HJ, MJ, SH, JL, EN, JR, ER, EZ, MN, TE

RESULTATRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

1 JANUARI – 31 DECEMBER

Belopp i tkr	Not	2024	2023
Nettoomsättning	3	123 683	125 911
Kostnader för produktion och förvaltning		-24 303	-32 299
Bruttoresultat		**99 380**	**93 612**
Försäljnings- och administrationskostnader	5,6,7	-98 918	-100 058
Övriga rörelseintäkter		109	2
Rörelseresultat	4	**571**	**-6 444**
Resultat från andelar i koncernföretag	8	-	4 856
Resultat från andelar i intresseföretag		-	300
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar		-	319
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9	4 021	3 821
Räntekostnader och liknade resultatposter	10	-69	-75
Resultat efter finansiella poster		**4 523**	**2 777**
Skatt på årets resultat	11	-1 401	245
ÅRETS RESULTAT		**3 122**	**3 022**

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF



BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Inventarier och installationer	13	4 007	5 032
		4 007	5 032
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	14	1 962 882	1 961 404
Andelar i intresseföretag	15	50	50
Andra långfristiga värdepappersinnehav	16	52 704	52 704
Uppskjuten skattefordran	17	21 017	22 417
		2 036 653	2 036 575
Summa anläggningstillgångar		**2 040 660**	**2 041 607**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		16 117	4 993
Fordringar hos koncernföretag		119	583
Aktuella skattefordringar		-	-
Övriga fordringar		756	745
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	21	6 891	4 380
		23 883	10 701
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		15 000	-
		15 000	0
Kassa och bank		94 697	96 670
Summa omsättningstillgångar		**133 580**	**107 371**
SUMMA TILLGÅNGAR		**2 174 240**	**2 148 978**

Transaktion 09222115557746074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

BALANSRÄKNING

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2024-12-31	2023-12-31
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		122 688	119 666
Årets resultat		3 122	3 022
		125 810	122 688
Summa eget kapital		**2 127 357**	**2 124 235**
Avsättningar			
Övriga avsättningar	22	500	500
Summa avsättningar		**500**	**500**
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		9 075	11 969
skatteskulder		2 513	868
Övriga kortfristiga skulder		3 400	1 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	26	31 395	9 817
Summa kortfristiga skulder		**46 383**	**24 243**
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		**2 174 240**	**2 148 978**

Transaktion 09222115bb764404169 Signerat JN, SD, JS, LG, GD, MO, HL, MS, SW, JL, EN, LS, FD, EZ, NN, TE

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Inbetalda insatser, emissionsinsatser	Reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Summa eget kapital
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**

Ingående eget kapital 2024-01-01	*2 000 219*	*1 328*	*119 666*	*3 022*	*2 124 235*
Disp av föregående års resultat			3 022	-3 022	0
Årets resultat				3 122	3 122
Utgående eget kapital 2024-12-31	**2 000 219**	**1 328**	**122 688**	**3 122**	**2 127 357**

HSB-föreningarnas andelskapital i HSB Riksförbund ekonomisk förening

	2024-12-31	2023-12-31
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	48 966
Nordvästra Skåne	24 596	24 596
Norr	171 339	171 339
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**

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

KASSAFLÖDESANALYS

MODERFÖRENINGEN

Belopp i tkr	Not	2024	2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		571	-6 444
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet	29	1 025	171
Resultat från andelar i intresseföretag		-	300
Resultat från övriga värdepapper och fodringar som är anläggningstillgångar		-	319
Erhållen ränta	9	4 021	3 821
Erlagd ränta	10	-69	-75
Betald skatt		-2 284	-1 824
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**3 264**	**-3 732**
Förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-24 254	11 032
Förändring av rörelseskulder		20 495	-2 815
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**-495**	**4 485**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-	-5 123
Lämnat aktieägartillskott	14	-1 478	-29 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-1 478**	**-34 323**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Erhållen utdelning	8	-	4 856
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**0**	**4 856**
ÅRETS KASSAFLÖDE		**-1 973**	**-24 982**
Likvida medel vid årets ingång		96 670	121 652
Likvida medel vid årets utgång		94 697	96 670

Transaktion 09222115bb76440741b9 Signerat JN SB JGJ CA CR MQ HJ MJ SL JL EN LB EB EZ MN TF

NOTER

Sid

NOT 1 Redovisnings- och värderingsprinciper 85
NOT 2 Väsentliga uppskattningar och bedömningar 88
NOT 3 Nettoomsättning fördelning 88
NOT 4 Inköp och försäljning mellan koncernföretag 88
NOT 5 Anställda, personalkostnader och arvoden till styrelsen. . . . 89
NOT 6 Operationell leasing 89
NOT 7 Arvode till revisorer 89
NOT 8 Resultat från andelar i koncernföretag 89
NOT 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter 89
NOT 10 Räntekostnader och liknande resultatposter 90
NOT 11 Skatt på årets resultat 90
NOT 12 Immateriella anläggningstillgångar. 90
NOT 13 Materiella anläggningstillgångar 90
NOT 14 Andelar i koncernföretag 91
NOT 15 Andelar i intresseföretag 91
NOT 16 Andra långfristiga värdepappersinnehav. 93
NOT 17 Uppskjuten skatt. 93
NOT 18 Andra långfristiga fordringar 93
NOT 19 Varulager 93
NOT 20 Upparbetad ej fakturerad intäkt 93
NOT 21 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter 93
NOT 22 Övriga avsättningar. 94
NOT 23 Långfristiga skulder 94
NOT 24 Checkräkningskredit 94
NOT 25 Fakturerad ej upparbetad intäkt 94
NOT 26 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 94
NOT 27 Ställda säkerheter 94
NOT 28 Eventualförpliktelser. 95
NOT 29 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet 95
NOT 30 Förslag till vinstdisposition 95
NOT 31 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut 95

Transaktion 09222115557464074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

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). Redovisningsprinciperna är oförändrade i jämförelse med föregående år.

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

KONCERNREDOVISNING
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.

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 09222115553464074169 Signerat JN SB JG JA CR MO HL KL SL JL EN LB EB EZ MN TF

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.

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 2023 genomfördes byte av redovisningsprincip från aktiveringsmodellen. 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.

Transaktion 09222115557477440741169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

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 09222115557440774169 Signerat JN SB JS JGA GB MO JH ML SL JL EN LB EB EZ KN TE

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. Tillsammans utgör intern- och externvärderingarna underlag för bedömningen av det bokförda värdet i relation till marknadsvärdet.

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

Garantiåtaganden och avsättningar
Avsättning görs för framtida kostnader på grund av garantiåtaganden, 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*	
	2024	2023	2024	2023
Projektintäkter	414 145	702 422	–	–
Annonsintäkter	2 139	5 514	2 315	5 855
Intäkter från betaltjänster	18 593	18 047	–	–
Intäkter från IT-tjänster	276 674	312 360	–	–
Intäkter från juristverksamheten	19 950	18 273	20 555	18 557
Marknadsföringsersättningar	7 934	8 365	138	250
Medlemsintäkter	18 505	18 433	18 505	18 433
Serviceintäkter	55 888	56 114	55 888	56 114
Övrigt	55 555	61 855	26 282	26 702
Summa	**869 383**	**1 201 383**	**123 683**	**125 911**

NOT 4 - INKÖP OCH FÖRSÄLJNING MELLAN KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2024	2023
Andel av årets totala försäljning som skett till andra företag inom koncernen	15,3%	7,4%
Andel av årets totala inköp som skett från andra företag inom koncernen	3,1%	2,7%

Transaktion 09222115557464074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

NOT 5 – ANSTÄLLDA, PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN TILL STYRELSEN

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Medelantalet anställda	2024	2023	2024	2023
Kvinnor	97	106	33	30
Män	59	62	10	9
Summa	**156**	**168**	**43**	**39**

Fördelning mellan kvinnor och män i företagsledningen	*Koncernen*		*Moderföreningen*	
Andel kvinnor i %	2024	2023	2024	2023
Styrelsen	45	42	43	43
Övriga ledande befattningshavare	53	47	33	33

Uppgifterna avser förhållandet på balansdagen

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Löner och andra ersättningar	2024	2023	2024	2023
Styrelsen inkl. Förbundsordförande och vd	12 568	13 323	5 242	6 657
Övriga anställda	114 084	118 543	31 209	26 091
Summa	**126 652**	**131 866**	**36 451**	**32 748**

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Sociala kostnader	2024	2023	2024	2023
Pensionskostnader Förbundsordförande och vd	3 357	3 271	1 219	1 329
Pensionskostnader övr. anställda	18 451	15 594	14 975	10 876
Sociala avgifter enligt lag och avtal	46 190	47 009	15 516	13 370
Summa	**67 998**	**65 874**	**31 710**	**25 575**
Summa löner, andra ersättningar och sociala kostnader	**194 650**	**197 740**	**68 161**	**58 323**

Förbundsordförande och verkställande direktör
Arvode till den arbetande förbundsordföranden uppgick till två inkomstbasbelopp x 12,2. Lön till verkställande direktören (vd) i moderföreningen uppgick till 2 100 (2 998) tkr.

För förbundsordföranden är pensionen premiebaserad motsvarande en premie om 35 % av den pensionsgrundande årliga ersättningen. Av moderföreningens pensionskostnader utgör 582 (557) 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 639 (773) tkr pension till vd.

Information om avgångsvederlag
Vd:s avgångsvederlag avgår 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*	
	2024	2023	2024	2023
Inom ett år	9 909	8 010	8 864	7 109
Mellan ett och fem år	22 303	25 617	21 796	24 397
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	**32 212**	**33 627**	**30 660**	**31 506**
Räkenskapsårets kostnadsförda leasingavgifter	13 249	12 192	9 659	4 517

Leasingavgifter i koncern och moderförening utgörs i all väsentlighet av hyrda lokaler.

NOT 7 – ARVODE TILL REVISORER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
BDO				
Revisionsuppdrag	1 926	1 892	391	306
Övriga tjänster	-	53	-	-
Summa	**1 926**	**1 945**	**391**	**306**

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*	
	2024	2023	2024	2023
Utdelning på andelar i koncernföretag	-	-	-	4 856
Realisationsresultat	-10	-245	-	-
Realisationsresultat	-8	-	-	-
Summa	**-18**	**-245**	**0**	**4 856**

NOT 9 – ÖVRIGA RÄNTEINTÄKTER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Räntor	29 925	31 127	4 021	3 821
Summa	**29 925**	**31 127**	**4 021**	**3 821**
Varav avseende koncernföretag			-	-

Transaktion 09222115bb76440741b9 Signerat JN SB dS dG CR MQ HL VL SA JL FN LB EB EZ VN TF

NOT 10 - RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNADE RESULTATPOSTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Räntor	1 659	1 403	4	10
Kreditavgifter	1 483	1 980	65	65
Summa	**3 142**	**3 383**	**69**	**75**
Varav avseende koncernbolag			-	-

NOT 11 - SKATT PÅ ÅRETS RESULTAT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Aktuell skatt	-1 192	-1 757	-	-
Uppskjuten skatt	11 675	26 923	-1 401	245
Total skatt	**10 483**	**25 166**	**-1 401**	**245**

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	2024	2023	2024	2023
Redovisat resultat före skatt	*-47 157*	*-38 514*	*4 523*	*2 777*
Skatt beräknad enligt gällande skattesats 20,6% (20,6)	9 714	7 934	-932	-572
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader	-6 279	4 380	-472	-314
Skatteeffekt av ej skattepliktiga intäkter	38	26	3	3
Skatteeffekt av ej skattepliktiga resultat från aktier och andelar	8 887	12 774	-	1 128
Skatt hänförlig till tidigare års redovisade resultat	565	-	-	-
Skatt hänförlig till byte av redovisningsprincip	-	3 065	-	-
Utnyttjande av tidigare ej aktiverade underskottsavdrag	410	157	-	-
Ej aktiverade underskott	-2 852	-3 170	-	-
Redovisad skatt	**10 483**	**25 166**	**-1 401**	**245**
Genomsnittlig skattesats uppgår till	20,6%	20,6%	20,6%	20,6%

NOT 12 - IMMATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Goodwill	2024	2023
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 13 - MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

	Koncernen	
Byggnader och mark	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	37 543	48 519
Årets försäljningar/utrangeringar	-	-10 976
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	37 543	37 543
Ingående avskrivningar	-17 120	-21 301
Årets försäljningar/utrangeringar	-	6 466
Årets avskrivningar	-2 269	-2 285
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 389	-17 120
Ingående nedskrivningar	-	-
Årets nedskrivningar	-13 265	-
Summa ackumulerade nedskrivningar	-13 265	0
Utgående redovisat värde	**4 889**	**20 423**

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Inventarier och installationer	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	19 236	13 994	5 203	80
Årets anskaffningar	7 346	11 279	-	5 123
Utrangeringar	-7 564	-6 037	-	-
Summa ackumulerade anskaffningvärden	19 018	19 236	5 203	5 203
Ingående avskrivningar	-4 394	-5 231	-171	0
Årets försäljningar/utrangeringar	3 663	3 421	-	-
Årets avskrivningar	-3 834	-2 584	-1 025	-171
Summa ackumulerade avskrivningar	-4 565	-4 394	-1 196	-171
Utgående redovisat värde	**14 453**	**14 842**	**4 007**	**5 032**

I posten inventarier i koncernen ingår bilar som nyttjas under finansiella leasingavtal med 10 448 (9 803) 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.

Transaktion 09222115557440674169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

NOT 14 – ANDELAR I KONCERNFÖRETAG

	Moderföreningen	
	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	1 961 404	1 932 204
Lämnat aktieägartillskott	1 478	29 200
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**1 962 882**	**1 961 404**

Specifikation av moderföreningens aktier och andelar i koncernföretag:

Dotterbolag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2024 Bokfört värde	2023 Bokfört värde
HSB Affärsstöd AB	556973-5870	Stockholm	100	100	5 000	45 778	44 300
HSB Finansstöd AB	556708-5724	Stockholm	100	100	20 000	33 800	33 800
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*
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*	*850*
HSB Living Lab Utveckling AB	*556962-0049*	*Göteborg*	*100*	*100*	*1 000*	*7 214*	*19 914*
HSB Mellansverige Holding AB	*559312-1543*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*237*	*300*
HSB Produktion i Mellansverige AB	*559317-1423*	*Stockholm*	*100*	*100*	*500*	*196*	*196*
Scandinavian Port AB	*556105-0195*	*Stockholm*	*100*	*100*	*20 000*	3 726	3 726

NOT 15 – ANDELAR I INTRESSEFÖRETAG

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärde	481 142	537 732	50	50
Nyanskaffning	-	600	-	-
Resultatandel	-24 941	-43 515	-	-
Utdelning	-	-13 675	-	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	**456 201**	**481 142**	**50**	**50**

Specifikation av moderföreningens innehav i intresseföretag och gemensamt styrda företag:

Intresseföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2024 Bokfört värde	2023 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 företag:

Intresseföretag	Organisationsnr.	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar	2024 Bokfört värde	2023 Bokfört värde
Hyresgästernas förlag AB	556429-3313	Stockholm	50	50	2 500	50	50
HSB Bostad AB	556520-6165	Stockholm	41	37	455 240	452 120	477 226
HSB Dela i Malmö AB	559361-8662	Malmö	20	20	100	740	728
HSB Produktion i Kvarnby HB	969777-4405	Göteborg	45	45	1	3 291	3 138
Summa						**456 201**	**481 142**

Transaktion 09222115bb7b440f4169 Signerat JN, SB, JS, LG, GB, MO, HL, MJ, SA, JL, EN, LB, FB, EZ, MN, TE

Forts. not 15

Övriga Joint ventures

Bolag	Org.nr	Säte	Kapitalandel, %	Röstandel, %	Antal andelar
Bergåsliden i Umeå AB	556889-1542	Stockholm	50	50	250
Dragarblick Utveckling AB	556823-7514	Uppsala	50	50	250
Getparken Holding AB	559232-3520	Trollhättan	50	50	250
Gideonsberg Utveckling AB	556966-2777	Västerås	50	50	500
Grässtäppen Holding AB	556982-1282	Mölndal	50	50	500
Guldus Holding AB	559044-2413	Uddevalla	50	50	500
Guntor Utveckling AB	556689-9455	Stockholm	50	50	500
Hagapaddan Utveckling AB	556764-2953	Karlstad	50	50	500
Hastor Utveckling AB	556787-6221	Stockholm	50	50	50
HSB Betladan 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 Mellansverige Holding 1 AB	559480-3081	Stockholm	50	50	250
Mark i Mellansverige Holding 2 AB	559480-3073	Stockholm	50	50	250
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

Joint venture är bolag som inte utgör dotterbolag och som bedriver projekt i konsortieliknande former, det vill säga med gemensamt ägande och kontroll samt i tiden avgränsad verksamhet. Dessa konsolideras enligt klyvningsmetoden.

Transaktion 09222115557446074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

NOT 16 – ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Ingående anskaffningsvärden	74 574	73 194	52 704	52 704
Årets anskaffningar	-1 479	2 311	-	-
Årets försäljningar	-	-931	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	73 095	74 574	52 704	52 704
Utgående redovisat värde	**73 095**	**74 574**	**52 704**	**52 704**

Specifikation av moderföreningens och koncernens innehav av värdepapper:

Moderföreningen	Antal aktier och andelar	2024 Bokfört värde	2023 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	2024 Bokfört värde	2023 Bokfört värde
HSB-föreningar	952 716	52 638	52 638
HSB Brf Medicinträdgården i Stockholm		869	869
HSB Brf delägarskap inom projekt HSB Dela		18 548	20 027
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		**73 095**	**74 574**

NOT 17 UPPSKJUTEN SKATT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Successiv vinstavräkning	-7 948	-5 930	-	-
Avsättningar	7 354	7 354	-	-
Outnyttjade underskottsavdrag	77 068	63 956	21 017	22 418
Summa	**76 474**	**65 380**	**21 017**	**22 418**

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 18 ANDRA LÅNGFRISTIGA FORDRINGAR

	Koncernen	
	2024	2023
Kapitalförsäkring	2 549	2 630
Summa	**2 549**	**2 630**

NOT 19 VARULAGER

	Koncernen	
Exploateringsfastigheter	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	792 248	792 283
Årets anskaffningar	118 489	20 927
Årets försäljningar/utrangeringar	-24 347	-20 962
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	886 390	792 248
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-6 446	6 446
Summa ackumulerade nedskrivningar	-6 446	-6 446
Utgående redovisat värde	**879 944**	**785 802**

	Koncernen	
Andelar i bostadsrättsföreningar	2024	2023
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	75 112	19 225
Årets anskaffningar	81 630	66 716
Årets försäljningar/utrangeringar	-52 046	-10 829
Summa ackumulerade anskaffningsvärden	104 696	75 112
Ingående ackumulerade nedskrivningar	0	-94
Årets försäljningar/utrangeringar	-	94
Summa ackumulerade nedskrivningar	0	0
Utgående redovisat värde	**104 696**	**75 112**

NOT 20 UPPARBETAD EJ FAKTURERAD INTÄKT

	Koncernen	
	2024	2023
Upparbetade intäkter	758 432	933 730
Fakturerat belopp	-574 967	-767 239
Summa	**183 465**	**166 491**

NOT 21 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda hyreskostnader	2 279	2 475	1 985	2 042
Förutbetalda licenskostnader	11 089	9 729	1 279	400
Övriga förutbetalda kostnader	7 978	9 165	871	870
Upplupna projektintäkter	23 834	45 661	-	-
Upplupna ränteintäkter	3 185	2 580	173	-
Upplupna marknadsföringsintäkter	6 274	3 562	-	-
Övriga upplupna intäkter	4 260	3 869	2 583	1 068
Summa	**58 899**	**77 041**	**6 891**	**4 380**

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN SB JS LGA GB MO JH VL SL JL EN LB EB EZ MN TF

NOT 22 – ÖVRIGA AVSÄTTNINGAR

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Åtagande enligt entreprenadkontrakt				
Ingående värde	32 016	62 418	0	0
Årets avsättningar	12 592	16 350	-	-
Årets utnyttjade avsättningar	-12 510	-12 280	-	-
Årets upplösningar	-8 862	-34 472	-	-
Summa	23 236	32 016	0	0
Tilläggsköpeskillingar				
Ingående värde	73 280	76 034	0	0
Årets upplösningar	-	-2 754	-	-
Summa	73 280	73 280	0	0
Övriga avsättningar				
Ingående värde	41 931	42 128	500	500
Årets avsättningar	196	176	-	-
Årets upplösningar	-224	-373	-	-
Summa	41 903	41 931	500	500
Utgående redovisat värde	**138 419**	**147 227**	**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 23 – LÅNGFRISTIGA SKULDER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
Avser finansiell leasing	2024	2023	2024	2023
Inom ett år	1 246	1 342	-	-
Mellan ett och fem år	7 495	6 625	-	-
Senare än fem år	-	-	-	-
Summa	**8 741**	**7 967**	**0**	**0**

NOT 24 – CHECKRÄKNINGSKREDIT

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Beviljad kreditlimit	10 000	10 000	10 000	10 000
Outnyttjad del	-10 000	-10 000	-10 000	-10 000
Utnyttjat kreditbelopp	**0**	**0**	**0**	**0**

NOT 25 – FAKTURERAD EJ UPPARBETAD INTÄKT

	Koncernen	
	2024	2023
Fakturerat belopp	574 967	767 239
Upparbetad intäkt	-512 075	-669 139
Summa	**62 892**	**98 100**

NOT 26 – UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Förutbetalda intäkter för ej implementerade IT-system	-	1 452	-	-
Förutbetalda hyresintäkter	915	983	-	-
Övriga förutbetalda intäkter	11 927	-	10 419	-
Personalrelaterade kostnader	39 454	31 841	18 230	6 478
Upplupna räntor	103	129	-	-
Upplupna entreprenadkostnader	79 426	52 710	-	-
Övriga upplupna kostnader	21 460	26 162	2 746	3 339
Summa	**153 285**	**113 277**	**31 395**	**9 817**

NOT 27 – STÄLLDA SÄKERHETER

Ställda säkerheter avser reversskulder:	*Koncernen*		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Aktier	158 140	158 140	-	-
Fastighetsinteckningar	15 000	15 000	-	-
Summa	**173 140**	**173 140**	**0**	**0**

Translation validation id: 6440741169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

NOT 28 - EVENTUALFÖRPLIKTELSER

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Borgen avseende garantiavgifter	2 815 999	2 242 185	2 815 999	2 242 185
Borgensförbindelse Fastigo	2 563	2 435	585	561
Regressansvar handelsbolag	343 971	343 971	-	-
Övriga borgens-förbindelser	3 942 247	3 742 247	200 000	200 000
Summa	**7 104 780**	**6 330 838**	**3 016 584**	**2 442 746**

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 62% av bostadsrätter i pågående produktion vid årsskiftet var sålda.

NOT 29 - JUSTERING FÖR POSTER SOM INTE INGÅR I KASSAFLÖDET

	Koncernen		*Moderföreningen*	
	2024	2023	2024	2023
Avskrivningar	6 103	4 869	1 025	171
Realisationsresultat och nedskrivningar	13 265	-3	-	-
Andel i intresseföretags resultat	24 941	43 515	-	-
Förändring avsättningar	-8 808	-33 353	-	-
Summa	**35 501**	**15 028**	**1 025**	**171**

NOT 30 – FÖRSLAG TILL VINSTDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanserat resultat	122 688 187 kr
Årets resultat	3 122 066 kr
Summa kronor	**125 810 253 kr**

Till föreningsstämmans förfogande står följande vinstmedel i moderföreningen:

Balanseras i ny räkning	125 810 253 kr
Summa kronor	**125 810 253 kr**

NOT 31 – VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER RÄKENSKAPSÅRETS SLUT

Det finns inga händelser som leder till justeringar eller betydande händelser som inte leder till justeringar har inträffat mellan balansdagen och datumet för utfärdande.

Transaktion 09222115bb76440741b9 Signerat JN SB JGJ GA GR MQ HJ ML SL JL EN LB EB EZ MN TF

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 16 april 2025

Johan Nyhus Förbundsordförande	Susanne Bergh Verkställande direktör	Jane Svensk Arbetstagarrepresentant
Lars Göran Andersson	Christer Berglund	Michael Carlsson
Torbjörn Friberg	Jenny Hjalmarson	Mariethe Larsson
Sebastian Lindroth	Jessika Lundgren	Eva Nordström
Leif Ringqvist	Elin Rydberg	Erik Zetterlund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning och koncernredovisning har avgivits den 17 april 2025.

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor
Huvudansvarig revisor

Transaktion 09222115557464074169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

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 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70–96 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 2024 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 1–69 och 99–112. 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

Transaktion 09222115bb7b440f4169 Signerat JN SR JS LGA GR MO JH MJ SL JL EN LB EB EZ MN TF

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 2024 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 17 april 2025

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson
Auktoriserad revisor

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

FÖRENINGSSTYRNINGSRAPPORT

HSB är Sveriges största bostadskooperation, som ägs och styrs av cirka 680 000 medlemmar. Vi styrs inte av den kortsiktiga vinsten, utan av medlemmarnas intressen. Tillsammans utvecklar vi boendet i hela Sverige.

HSB är en federation, det vill säga en sammanslutning av olika ekonomiska föreningar. HSB Riksförbund är den nationella organisationen och därutöver finns 24 regionala HSB-föreningar i Sverige. De 24 HSB-föreningarna är medlemmar i och äger HSB Riksförbund som i sin tur har ett medlemskap i respektive HSB-förening. HSB Riksförbunds främsta målgrupp är HSB-föreningarna, där syftet är att skapa nytta till HSB-föreningarna så att de i kan skapa värde för sina medlemmar och kunder.

HSB Riksförbund har tre dotterbolag: HSB Affärsstöd som samordnar och utvecklar HSBs IT-förmåga, HSB Finansstöd som ansvarar för och samordnar betaltjänster, bosparande och låneförvaltning inom hela HSB och HSB ProjektPartner som tillsammans med HSB-föreningar utvecklar och bygger nya bostäder runt om i Sverige.

HSB Riksförbund följer de gemensamma styrdokumenten HSBs kompass, HSBs kod för föreningsstyrning och Hantering av HSBs varumärke[1] som utgår från de kooperativa principerna och våra kärnvärderingar ETHOS[2]. Styrdokumenten är en gemensam överenskommelse som underlättar vår samverkan och håller samman organisationen under det gemensamma varumärket.

Denna föreningsstyrningsrapport beskriver hur HSB Riksförbund följer HSBs kod för föreningsstyrning. Var och en av de 24 HSB-föreningarna beskriver sin efterlevnad i sina respektive föreningsstyrningsrapporter.

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[3].

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 och därutöver finns ett särskilt kapitel med ytterligare uppgifter som ska rapporteras. 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 HSB Riksförbunds årsredovisning s. 9
2. Engagemang, Trygghet, Hållbarhet, Omtanke och Samverkan
3. Se HSBs kod för föreningsstyrning s. 7–8

Norr **41 536**

Värmland **10 547**

Filipstad **791**

Kil **289**

Kristinehamn **2 613**

Karlskoga-Degerfors **3 608**

Norra Götaland **27 101**

Göteborg **75 337**

Mölndal **7 691**

Göta **31 917**

Nordvästra Skåne **10 726**

Landskrona **5 066**

Malmö **54 910**

Södra Norrland **39 274**

MälarDalarna **37 525**

Uppsala **23 891**

Stockholm **181 485**

Södertörn **22 368**

Södertälje **8 184**

Södermanland **15 652**

Östra **11 155**

Östergötland **17 822**

Sydost **18 314**

Skåne **31 881**

Transaktion 09222115bbb6440f4169 Signerat JN SB dG dG GA CB MQ JH MJ SA JL EN LB EB EZ KN TE

KODENS ÅTTA PRINCIPER

I det här kapitlet redovisar vi de åtta principerna enligt principen "följ och förklara".

PRINCIP 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.

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 valda intressentgrupper. Dessa 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.
- Årlig medarbetarundersökning, NöjdMedarbetarIndex, NMI.
- Konferenser med ordförande och vd:ar i HSB-föreningarna där förbundsstyrelsen närvarar cirka sex gånger per år.
- Avstämningar med ordförande och vd:ar.
- Ägardialog sker kring frågor som stämman fattat beslut om.

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. HSBs klimatmål är validerade av Science Based Target initiative (SBTi).

HSB Riksförbund har tagit fram en ny strategi för hållbart värdeskapande som utgår bland annat från HSBs dubbla väsentlighetsanalys. Den dubbla väsentlighetsanalysen ligger till grund för HSBs förflyttning mot att rapportera enligt CSRD och ESRS.

HSB Riksförbund gör en verksamhetsuppföljning för hela HSB som går under namnet HSBs hållbarhetsberättelse.

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. Dessa policyer beslutas av förbundsstyrelsen och blir därefter gällande för hela den gemensamma nationella organisationen. Förbundsstyrelsen rekommenderar HSB-föreningarna att anta de policyer som finns inom HSBs ansvar.

FRAMTIDA UTVECKLING

Förbundsstyrelsen arbetar med ett målbildsarbete i syfte att konkretisera det gemensamma styrdokumentet HSBs kompass.

HSB Riksförbund omfattas inte av lagkrav på hållbarhetsrapportering enskilt, men dotterbolaget HSB Projektpartner omfattas. Koncernledningen har emellertid tagit beslut om att när vi framåt går in i den mer omfattande rapporteringen enligt CSRD (från redovisningsåret 2025) så kommer den utföras av HSB Riksförbund för hela koncernen (moderförening och de tre dotterbolagen).

Under 2024 har ett utvecklingsprojekt utförts för att säkerställa att hållbarhetsrapporteringen framåt uppfyller lagkrav enligt CSRD. Projektet har gjort en GAP-analys i förhållande till kommande rapporteringskrav och fortsätter arbeta med dessa under 2025.

HSB har under året upphandlat ett hållbarhetsrapporteringsverktyg som stöd för rapportering, insikter och analys av resultat. Ett viktigt steg mot en mer digitaliserad hållbarhetsrapportering.

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

PRINCIP 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 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

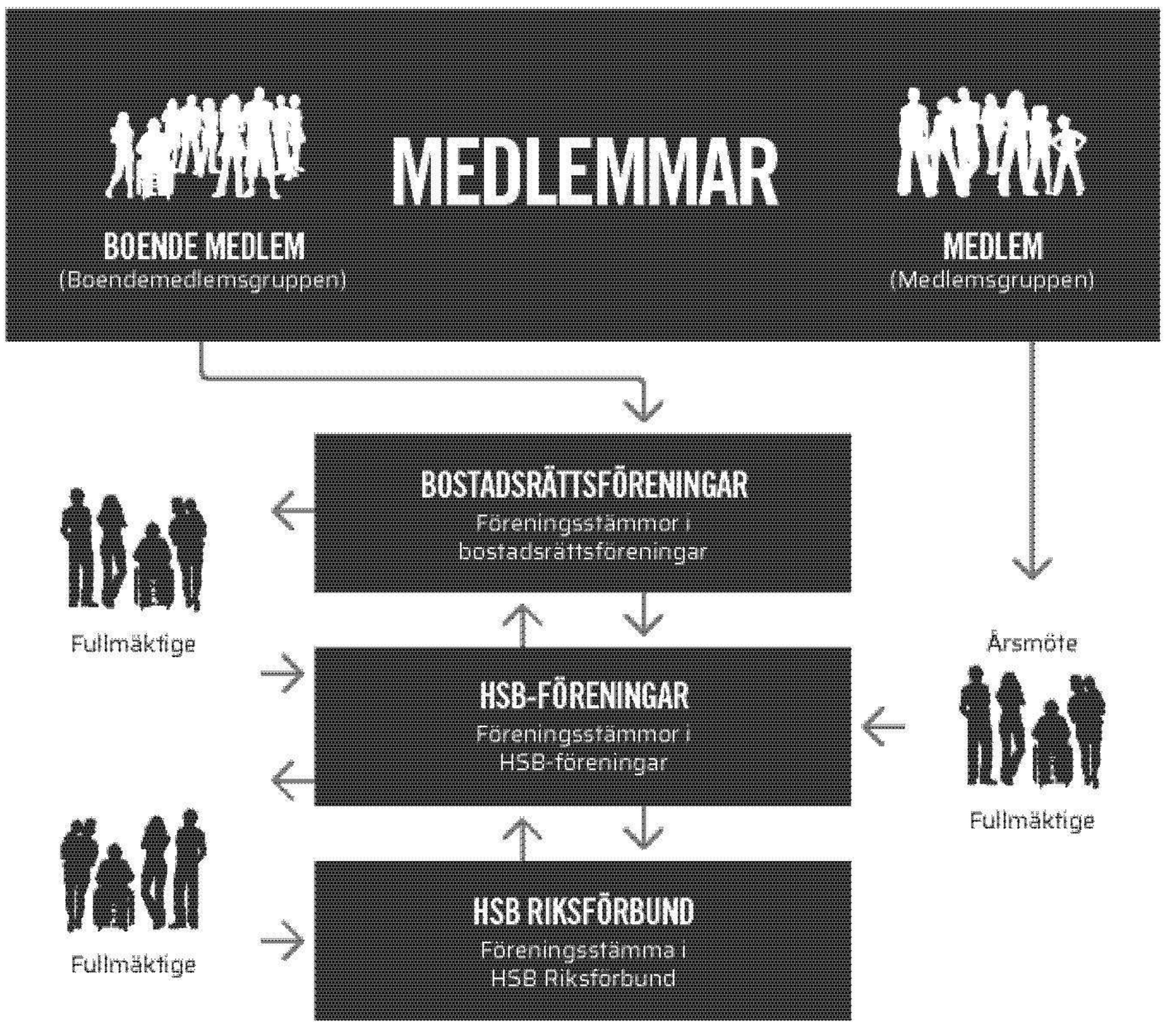
Förbundsstyrelsen har antagit Riktlinjer för nominering av styrelseledamöter till HSB Riksförbunds dotterbolag. Förbundsstyrelsen utser en nomineringskommitté inom sig där ordförande och vd i HSB Riksförbund ska ingå. Valberedningens ordförande är adjungerad till nomineringskommitté. HSB-föreningarna 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. Information kring hur man skriver en motion och vart motionen ska skickas finns på det gemensamma intranätet samt på HSB.se/foreningsstamma.

Under senare år har såväl motioner kring föreningsstruktur som HSB Riksförbunds uppdrag och roll behandlats. Som en följd av dessa pågår en ägardialog kring olika frågeområden såsom demokrati, samverkansavtal och nyproduktion.

PARLAMENTARISK PÅVERKAN I HSB



Transaktion 09222115557644074169 Signerat JNSBJSJGACRMQHKLSLHFNJSFBFZWNTF

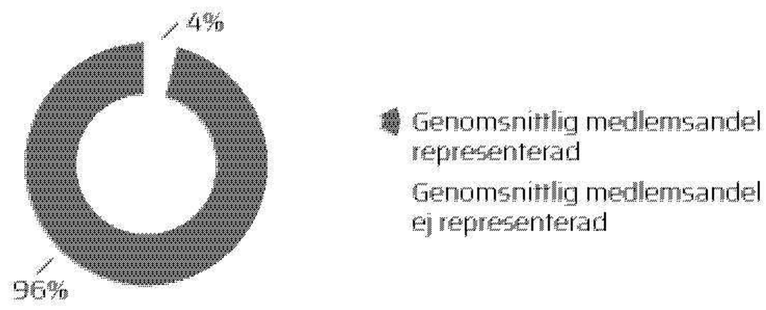
Forts. Princip 2 – Demokratiska processer

Ordförande- och vd-konferens

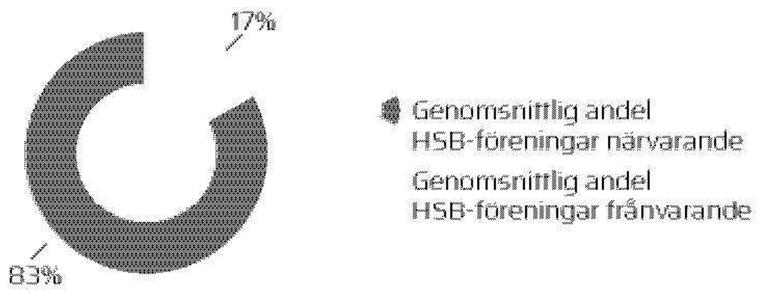
Ordförande- och vd-konferenser anordnas cirka sex gånger per år. Vid ett av dessa tillfällen träffas alla gemensamt och därutöver träffas ordföranden och vd:ar var för sig. Där ges en möjlighet för verksamheten att ha en dialog med ägarna, men det är inget beslutsforum. Därutöver hålls ett antal avstämningar via teams med ordförande respektive vd i HSB-föreningarna.

NÄRVARANDE HSB-FÖRENINGAR VID KONFERENSER 2024

MEDLEMSANDEL REPRESENTERAD



ANDEL HSB-FÖRENINGAR



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, Hållbarhetsråd samt Affärsrådet. Nomineringskommittén bereder årligen förslag för att utse förtroendevalda till råden. HSB-föreningarna har möjlighet att nominera och därmed vara delaktiga och påverka.

Under 2024 har mandatet för Affärsrådet utökats och lyfts i betydelse som en följd av HSB-föreningarnas önskan att stärka utvecklingssamordningen.

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 80 utbildningstillfällen har genomförts för olika delar av HSB-organisationen under 2024. Som exempel kan nämnas utbildningar i bostadsrättsjuridik, lokalhyresrätt, bostadshyra, ny i styrelsen, ny i valberedningen, fastighetsägaransvaret, HSBs normalstadgar och HSB Introduktionsdag.

Därutöver har anordnats tillfällen för erfarenhetsutbyten för valberedningar, föreningsgranskare samt medarbetare som skriver föreningsstyrningsrapport på sin styrelses uppdrag. Kooperation och HSBs värderingar är självklara inslag vid ett flertal av dessa utbildningstillfällen.

FRAMTIDA UTVECKLING

Demokratiprocessen är under översyn utifrån den ägardialog som initierades efter en motion till HSB Riksförbund. En återrapportering förväntas ske vid kommande stämma.

HSB Riksförbund fortsätter att arbeta för att bibehålla det höga deltagandet och engagemanget vid såväl stämmor som ordförande- och vd-konferenser.



Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

PRINCIP 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, HSB-föreningarna, deltar i verksamhetens värdeskapande på olika sätt beroende på vilken del av verksamheten som avses. Under 2024 har 21 HSB-föreningar haft avtal kring IT-drift/utveckling med HSB Affärsstöd. 17 HSB-föreningar har haft samverkansavtal kring nyproduktion med HSB ProjektPartner. Därutöver har två Stockholmsbaserade HSB-föreningar haft avtal om nyproduktion tillsammans med HSB Bostad som delägs av HSB ProjektPartner. 17 HSB-föreningar har haft avtal kring betaltjänster med HSB Finansstöd. Om HSB-föreningen exempelvis inte har marknadsförutsättningar för nyproduktion så finns givetvis ingen anledning att delta i den delen av verksamheten.

För HSB Riksförbunds egen del är medlemmarnas deltagande i såväl parlamentariska forum såväl som i påverkan och opinionsfrågor självklara.

Förbundsstyrelsens sammansättning består av ledamöter från HSB-föreningar som sammanlagt utgör 75,2 procent av ägarnas medlemsandel av HSBs totala antal medlemmar.

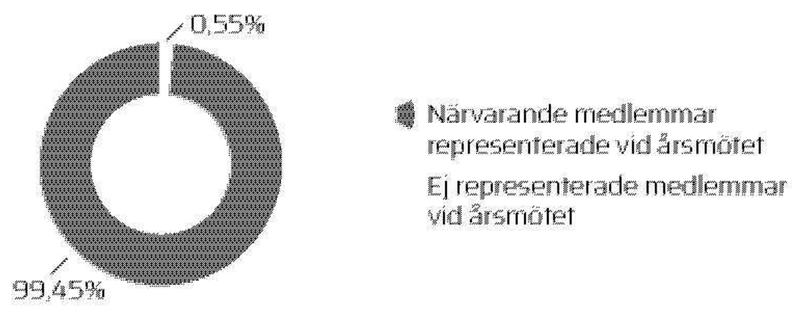
HSBs normalstadgar

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.

Årsmötet 2024

På årsmötet den 15 maj fanns 21 av HSB Riksförbunds 24 medlemmar* representerade och vid årsmötets öppnande hade de tillsammans 161 röster av totalt antal 164, vilket innebar att 99,45 procent av det totala antalet medlemmar i HSB representerades. Därutöver deltog 17 biträden vid stämmans öppnande.

MEDLEMSREPRESENTATION AV FULLMÄKTIGE VID ÅRSMÖTET



FRAMTIDA UTVECKLING

Det pågår ett målbildsarbete på uppdrag av förbundsstyrelsen i samverkan med HSB-föreningarna. Arbetet syftar till att samla medlemmarnas mening i en effektivare framtida utveckling för HSB-organisationen.

* Vid utgången av 2024 uppgick antalet HSB-föreningar till 24 stycken.

PRINCIP 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 årsmöte hölls den 15 maj 2024. Vd, styrelseordförande och en beslutsför styrelse deltog på årsmötet. Även ledamöter från valberedningen, föreningsgranskare, revisorer samt personer föreslagna för inval var närvarande.

Till årsmötet hade det inkommit två motioner som behandlades, en gällande fler bindningstider på fasträntekonto och en avseende riksgemensamma valberedningsträffar.

Förbundsstyrelsen rapporterade kring den ägardialog som påbörjades efter HSB-stämman 2023. Därutöver beslutades att uppdatera HSBs kompass med nya indikatorer avseende medlemstillväxt som en följd av tidigare stämmouppdrag.

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.

Protokollet från årsmötet publicerades inom tre veckor på det gemensamma intranätet och på webben.

FRAMTIDA UTVECKLING

HSB Riksförbund kommer att fortsätta arbeta för att bibehålla högt deltagande vid stämman genom att i god tid meddela datum för stämman, samt ge ett relevant och bra beslutsunderlag för att det ska vara meningsfullt att delta. I övrigt kommer uppsökande verksamhet till de få HSB-föreningar som ej anmält fullmäktige till stämman att prioriteras. Även formerna och innehållet ses över för stämman för större interaktion med deltagarna.

Transaktion 09222115bb7a440f4169 Signerat JNSBRISFÖRBUND ÅRS- OCH HÅLLBARHETSREDOVISNING 2024



PRINCIP 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 informerade om verksamheten, samt för att bygga upp ett brett kontaktnät. Intervjuer har skett med nominerade till de val som genomfördes på årsmötet 2024. Valberedningens ordförande har varit adjungerad till nomineringskommittén.

Valberedningen har informerat medlemmarna om hur nomineringen går till. De olika nomineringar till förtroendeuppdrag som valberedningen föreslog presenterades inför årsmötet i årsmöteshandlingarna och finns på HSB.se/ årsmötesprotokoll.

Valberedningen har tagit fram ett förslag på arvodesreglemente som fastställdes av föreningens årsmöte.

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.

FRAMTIDA UTVECKLING

En demokratigrupp, där även två ledamöter från valberedningen ingår, har skapats inom HSB för att utreda hur den parlamentariska organisationen kan komma att se ut i framtiden. Detta kommer förmodligen påverka det framtida arbetet för valberedningen.

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

PRINCIP 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 vd deltar på presidiemöten. Bodil Markusson var tf vd fram till den 1 april då Susanne Bergh tillträdde som vd.

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.

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.

Styrelsen har under 2024 hållit tio styrelsesammanträden. I tabellen redovisas styrelseledamöters, revisorers och föreningsgranskares närvaro vid samtliga styrelsesammanträden under 2024.

Utvärdering av styrelsens och vd:s arbete sker årligen och delas med valberedningen. Styrelsen har fattat beslut att inte genomföra hybridmöten. Det innebär att om någon exempelvis är sjuk kan hen inte delta på distans utan får frånvaro. 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 2024

ORDINARIE	6 februari*	15 februari*	27 februari	17 april*	30 april	15 maj	18 juni	10 september	17 oktober	10 december
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										
Daniel Calibo				▶						✖
Gösta Boo				▶						✖
Lars Gunnar Björk				▶						▶
Lena Philipson				✖						▶
REVISOR										
Malin Nilsson				▶						▶

▶ = närvarande
✖ = frånvarande

* Extra styrelsesammanträde

FRAMTIDA UTVECKLING

Styrelsen har beslutat att vid varje sammanträde avsätta tid för strategiska frågor.

Transaktion 09222115bb7b440f4169 Signerat JNSPJGJGACRMGJHLMJQLJJFNJDFDFZMNJF

PRINCIP 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.

FRAMTIDA UTVECKLING

Det finns inte någon prioriterad förändring inom detta område. Någon rörlig ersättning planeras inte.

PRINCIP 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 resultat och likviditet för moderföreningen och dess dotterbolag.
- Årsbokslut samt analyser av utfall.
- Budget för kommande år och flerårsscenarion avseende nyproduktionsverksamheten.

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 2024. 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 som följs upp med samma intervall.

Vd ansvarar för att nödvändiga interna kontroller genomförs 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.

Revisorer

På föreningsstämman i maj 2024 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.

Transaktion 09222115557440774169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

Forts. Princip 8 – Revision, risk och intern kontroll

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.

De har varit med på styrelsesammanträden, fått ta del av alla styrelseprotokoll och 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 2024. Föreningsgranskningsrapporten bifogades kallelsen till föreningsstämman och finns upplagd på HSB.se/stammoprotokoll.

På årsmötet i maj 2024 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.

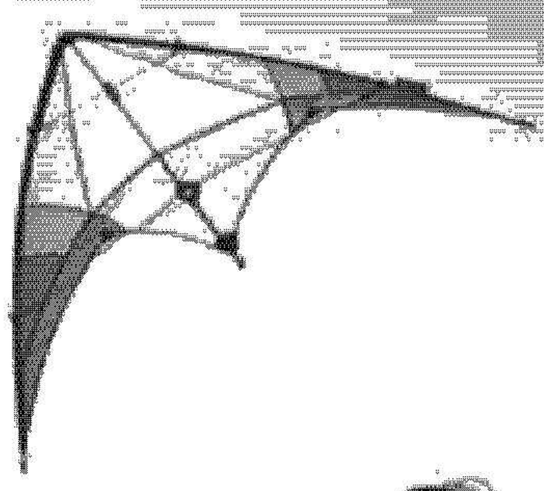
FRAMTIDA UTVECKLING

I syfte att förädla och förbättra HSBs riskhantering i enlighet med kraven som finns i CSRD så ses befintliga rutiner i hela koncernen över, vilket kommer påverka bland annat arbetsordningarna.

En ny mall gällande instruktion för föreningsgranskare har tagits fram i syfte att förtydliga och avgränsa uppdraget i viss mån. Denna finns för såväl HSB-föreningarna som HSB Riksförbund att anta vid föreningsstämma.

HSBs UTVECKLING FRAMÖVER

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 verksamhetens 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.

Under 2025 och framåt arbetar HSB Riksförbund ihop med alla föreningar för att ta fram en målbild för framtidens verksamhet. Det sker även ägardialoger inom nyproduktion, demokrati och samverkansavtal. Allt detta syftar till att stärka HSBs varumärke, medlemmarnas förtroende och en starkare position på den svenska bostadsmarknaden.

Transaktion 09222115555440474169 Signerat JLSBJSLGACBMGJHMLQLHFNLDFDFZMNJE

KONCERNLEDNING



SUSANNE BERGH

Vd HSB Riksförbund.

Född 1969.

I HSB sedan april 2024.

Huvudsaklig utbildning:
Marknadsekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
25 år i ledande befattningar inom finansbranschen varav nio år i Länsförsäkringar ABs koncernledning med fokus på utveckling, digitalisering och förändringsledning.

Transaktion 09222115557544074169 Signerat JN, SB, JS, LGA, CB, MC, JH, ML, SL, JL, EH, LH, LZ, RH



BODIL MARKUSSON

Koncernekonomichef och vice vd.

Född 1966.

I HSB sedan 2015.

Huvudsaklig utbildning: Civilekonom.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: CFO inom fastighets-, hotell- och energibolag. Utvecklingschef inom energibolag.



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: Styrelseledamot HSB Göta/Sydost HR-Center.



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 och SHG.



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.



MATILDA RINGSTRÖM

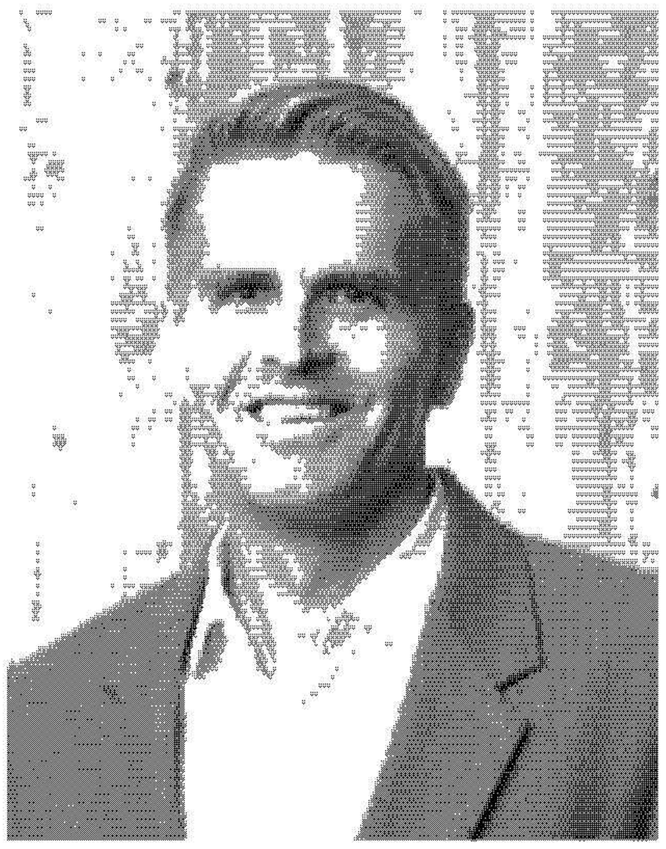
Vd HSB Affärsstöd.

Född 1972.

I HSB sedan oktober 2024.

Huvudsaklig utbildning:
Universitetsutbildning i statistik, utbildning i digitala media, teknik, och ledarskap.

Huvudsaklig arbetslivserfarenhet:
IT- och utvecklingschef inom bank & försäkring, digitalisering och agil transformation.



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.

Transaktion 09222115555444074169 Signerat JN SP JS LGA GB MG JHM OL HA EN LD ED FZ MN JE

FÖRBUNDSSTYRELSE



Torbjörn Friberg | Mariethe 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.

Mariethe Larsson
Född 1957.
Invald i styrelsen 2019.
Ordförande HSB Östergötland.
Huvudsaklig utbildning: Journalistutbildning, företagsekonomi, juridik, ledarskapsutbildning.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Redaktionschef Sveriges Radio, informationschef Länsstyrelsen Östergötland, kommunikationsdirektör Linköpings Universitet (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.

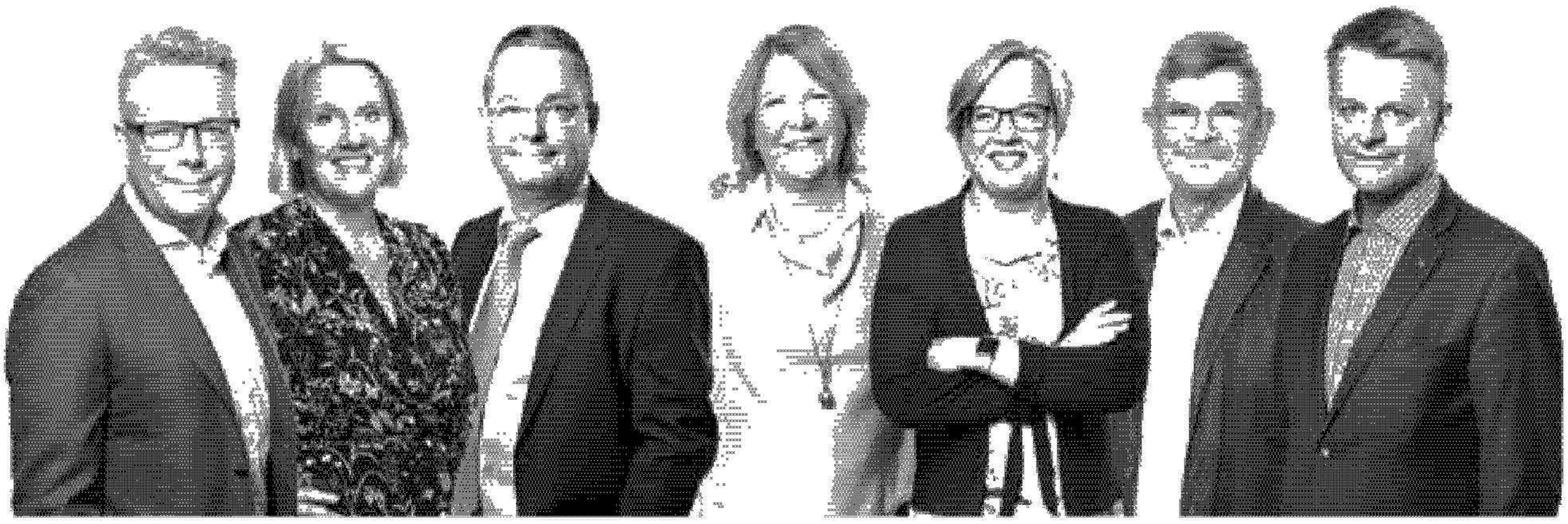
Leif Ringqvist
Född 1957.
Invald i styrelsen 2018.
Ordförande HSB MälarDalarna.
Huvudsaklig utbildning: Ekonomi, marknadsföring och försäljning.
Huvudsaklig arbetslivserfarenhet: Försäljning, marknadsföring och avtalsfrågor huvudsakligen från grossistverksamhet och fastighetsbranschen.
Övriga uppdrag, 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.

Transaktion 09222115557477440741169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI , SI , JI , FN, IR, FR, FZ, MN, TF



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.

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 09222115ab7b440f4169 Signerat JN SB JS LG AG DM CA JH MJ CB JL EN JP EB EZ MN TE

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 24 regionala HSB-föreningar som i sin tur ägs av cirka 680 000 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, tillhandahåller juridisk rådgivning, 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 09222115bb7b440f4169 Signerat JN, SB, JS, IGA, CB, MC, JH, MI, SI, JI, FN, IR, FR, FZ, MN, TF

Verifikat

Transaktion 09222115557544074169

Dokument

HSB Riksförbund Årsredovisning 2024
Huvuddokument
112 sidor
Startades 2025-04-16 10:00:12 CEST (+0200) av HSB Riksförbund Lena Bertzén Redovisningschef (HRLBR)
Färdigställt 2025-04-17 15:46:04 CEST (+0200)

Initierare

HSB Riksförbund Lena Bertzén Redovisningschef (HRLBR)
HSB Riksförbund
lena.bertzen@hsb.se

Signerare

Johan Nyhus (JN)
johan.nyhus@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHAN NYHUS"
Signerade 2025-04-16 12:51:14 CEST (+0200)

Susanne Bergh (SB)
susanne.bergh@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Susanne Therése Elisabeth Bergh"
Signerade 2025-04-16 11:14:25 CEST (+0200)

Jane Svensk (JS)
jane.svensk@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jane Elisabeth Svensk"
Signerade 2025-04-16 11:13:58 CEST (+0200)

Lars Göran Andersson (LGA)
larsgoran.andersson@hsb.se

BankID

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Lars Göran Andersson"
Signerade 2025-04-16 11:14:37 CEST (+0200)

SIGNATURES scrive. VERIFIED BY

Verifikat

Transaktion 09222115557544074169

Christer Berglund (CB)
cbchristerberglund@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CHRISTER BERGLUND"
Signerade 2025-04-16 11:17:27 CEST (+0200)

Michael Carlsson (MC)
michael.carlsson@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MICHAEL CARLSSON"
Signerade 2025-04-16 10:07:48 CEST (+0200)

Jenny Hjalmarson (JH)
jenny.hjalmarson@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jenny Kristina Hjalmarson"
Signerade 2025-04-16 11:16:56 CEST (+0200)

Mariethe Larsson (ML)
mariethe.larsson@liu.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siv Mariethe Larsson"
Signerade 2025-04-16 11:14:17 CEST (+0200)

Sebastian Lindroth (SL)
sebastian.lindroth@gmail.com

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Dan Sebastian Lindroth"
Signerade 2025-04-16 11:14:17 CEST (+0200)

Jessica Lundgren (JL)
jessika.lundgren@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Jessika Elisabet Lundgren"
Signerade 2025-04-16 11:14:06 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557544074169

Eva Nordström (EN)
eva.nordstrom@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Eva Linnéa Nordström"
Signerade 2025-04-16 11:14:49 CEST (+0200)

Leif Ringqvist (LR)
leif.ringqvist@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF RINGQVIST"
Signerade 2025-04-16 11:16:05 CEST (+0200)

Elin Rydberg (ER)
elin.rydberg@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ELIN RYDBERG"
Signerade 2025-04-16 11:33:53 CEST (+0200)

Erik Zetterlund (EZ)
erik.zetterlund@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Erik Harald Zetterlund"
Signerade 2025-04-16 11:21:17 CEST (+0200)

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

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN NILSSON"
Signerade 2025-04-17 15:46:04 CEST (+0200)

Torbjörn Friberg (TF)
torbjorn.friberg@hsb.se

Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Ernst Torbjörn Friberg"
Signerade 2025-04-16 11:14:26 CEST (+0200)

Verifikat

Transaktion 09222115557544074169

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

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 2024. Föreningens årsredovisning och koncernredovisning ingår på sidorna 70-96 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 2024 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 1-69 och 99-112. 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

r1kmXD0Ake-SklX7PCRJI

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 2024 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 17 april 2025

BDO Mälardalen AB

Malin Nilsson

Auktoriserad revisor

r1kmXD0Ake-SkIX7PCRJI

SEALED BY Verified R1KMXD0AKE-SKLX7PCRJL

Document history

COMPLETED BY ALL:
17.04.2025 15:43

SENT BY OWNER:
Sara Königslehner · 17.04.2025 13:16

DOCUMENT ID:
SklX7PCRJl

ENVELOPE ID:
r1kmXD0Ake-SklX7PCRJl

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse HSB Riksförbundet 2024.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MALIN NILSSON	**Signed**	**17.04.2025 15:43**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/08/22)**
malin.nilsson@bdo.se	Authenticated	17.04.2025 15:43	Low	IP: 178.174.136.106

* 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